



## **Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung**

### **„Volpini-Areal“**

#### **Stadtgemeinde Spittal an der Drau**

## **Inhalt**

Inhalt.....	1
I. Verordnung .....	2
II. Erläuterungen zu den Bebauungsbestimmungen .....	8
III. Ausgangslage und Zielsetzungen .....	11
IV. Rechtliche Erläuterung zum integrierten Verfahren.....	15
V. Besondere Erläuterungen zum integrierten Verfahren VOLPINI - AREAL.....	17
VI. Anlagen.....	17

14.07.2025  
Hinterwirth Architekten ZT OG  
Annastraße 10 | 4810 Gmunden  
office@hinterwirth.at

# I. Verordnung

## Stadtgemeinde Spittal an der Drau



### Verordnung

#### Integriertes Verfahren „VOLPINI-AREAL“

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Spittal an der Drau vom \_\_.\_\_.2025, TOP .... mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „VOLPINI-AREAL“ in textlicher und zeichnerischer Form erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen des §§ 48 bis 52 sowie §§38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, LGB1. Nr. 59/2021 in der derzeit geltenden Fassung wird verordnet:

### 1. Abschnitt - Allgemeines

#### § 1

#### Geltungsbereich

1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen 170, 171, 172/1, 172/2, 180/2, 180/3, 181/1; 181/2; 182/2; 184; 185; 186; 187; 188/1; 188/2; 189/1; 189/2; 189/3; 189/4; 189/5; 191/1; 193; 1175 (tw); 1180/5; 1180/6; 1185/2 (tw); 1186/2; 1201; 1209; BA 133, BA 136/1; BA 136/2; BA 137, BA 346, BA 561 alle KG 73419 Spittal a. d. Drau mit einer Gesamtfläche von ca. **25.548 m²**.

2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen:

- a) Anlage 1 (Blatt 1,2 und 3) über die Änderungen des Flächenwidmungsplanes,
- b) Anlage 2 (Rechtsplan) und
- c) Anlage 3 (Gestaltungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

## **2. Abschnitt - Änderung des Flächenwidmungsplanes**

### **§ 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Spittal an der Drau wird insofern geändert, als die Umwidmung einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 191/1 von derzeit „Verkehrsfläche – allgemeine Verkehrsfläche“ in „Bauland – Geschäftsgebiet“ sowie die Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke Nr. 191/1, Nr. 1180/5 und 1186/2 und der Grundstücke Nr. .136/1, .136/2 und 193 von derzeit „Verkehrsfläche – allgemeine Verkehrsfläche“ in „Erholungsfläche“ verordnet wird. Dies ist auf den Plänen in Anlage 1 ersichtlich.

## **3. Abschnitt – Bebauungsbedingungen**

### **§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke** (§ 47 Abs. 6 lit. 1. K-ROG 2021 i.d.g.F.)

1) Die Mindestgröße für neu zu teilende Baugrundstücke wird für Baufläche „A“ mit mind. 500m<sup>2</sup>, für Baufläche „B“ mit mind. 500m<sup>2</sup>, für Baufläche „C1-C4“ mit mind. 2000m<sup>2</sup>, für Baufläche „D“ mit mind. 2.000m<sup>2</sup>, für Baufläche „E“ mit mind. 2.000m<sup>2</sup>, für Baufläche „F1 - F2“ mit mind. 500m<sup>2</sup> und für Baufläche „G“ mit mind. 500m<sup>2</sup> festgelegt.

### **§ 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke** (§ 47 Abs. 9 K-ROG 2021 i.d.g.F.)

1) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen über dem Terrain geteilt durch die zugeordnete Grundstücksfläche. Die zugeordnete Grundstücksfläche ist die jeweilige im Rechtsplan gekennzeichnete Baufläche.

Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der geschoßbezogenen Bruttogrundflächen aller Grundrissebenen einer baulichen Anlage. Die Berechnung der geschoßbezogenen Bruttogrundfläche erfolgt für alle überdachten Bereiche, die durch mehr als zwei vertikale Flächen definiert werden und deren Luft- oder Lochanteil (Lamellen, Lochblech, Streckmetall, Gitter, Gewebe usw.) der hypothetischen vertikalen Gesamtumfassungsfläche weniger als 50% beträgt. Dies gilt sinngemäß auch für Flugdachkonstruktionen wie überachte Stellplätze, Abfallsammelstellen, Eingangsüberdachungen, Tiefgaragenabfahrten und ähnliche bauliche Anlagen.

2) Die bauliche Ausnutzung wird für die einzelnen Bauflächen wie folgt festgelegt:

- a) Baufläche „A“ - GFZ = max. 1,9
- b) Baufläche „B“ - GFZ = max. 1,6
- c) Baufläche „C1“ – GFZ = max. 2,9
- d) Baufläche „C2“ – GFZ = max. 2,6
- e) Baufläche „C3“ – GFZ = max. 2,9
- f) Baufläche „C4“ – GFZ = max. 2,9
- g) Baufläche „C1'; C2'; C3' “ - GFZ = max. 0,5
- h) Baufläche „D“ - GFZ = max. 4,2
- i) Baufläche „D' “ - GFZ = max. 0,5
- j) Baufläche „E“ - GFZ = max. 2,1
- k) Baufläche „F1“ - GFZ = max. 1,5
- l) Baufläche „F2“ - GFZ = max. 2,4
- m) Baufläche „G“ - GFZ = max. 1,4

3) Die für die Berechnung der GFZ der jeweiligen Baufläche heranzuziehenden, zugeordneten Grundstücksflächen, sind folgende:

- a) Baufläche „A“ - Fläche ca. 1086 m<sup>2</sup>
- b) Baufläche „B“ - Fläche ca. 52 m<sup>2</sup>
- c) Baufläche „C1“ - Fläche ca. 874 m<sup>2</sup>
- d) Baufläche „C2“ - Fläche ca. 1279 m<sup>2</sup>
- e) Baufläche „C3“ - Fläche ca. 1036 m<sup>2</sup>
- f) Baufläche „C4“ - Fläche ca. 801 m<sup>2</sup>
- g) Baufläche „C1'“ - Fläche ca. 581 m<sup>2</sup>
- h) Baufläche „C2'“ - Fläche ca. 541 m<sup>2</sup>
- i) Baufläche „C3'“ - Fläche ca. 361 m<sup>2</sup>
- j) Baufläche „D“ - Fläche ca. 440 m<sup>2</sup>
- k) Baufläche „D'“ - Fläche ca. 269 m<sup>2</sup>
- l) Baufläche „E“ - Fläche ca. 1835 m<sup>2</sup>
- m) Baufläche „F1“ - Fläche ca. 272 m<sup>2</sup>
- n) Baufläche „F2“ - Fläche ca. 227 m<sup>2</sup>
- o) Baufläche „G“ - Fläche ca. 324 m<sup>2</sup>

### **§5 Bebauungsweise**

(§ 48 Abs. 6 lit. 2. K-ROG 2021 i.d.g.F.)

Für den gesamten Planungsraum ist ausschließlich die „offene Bauweise“ vorgesehen.

### **§6**

#### **Anzahl der Geschosse - maximale Bauhöhe**

(§ 47 Abs. 10 K-ROG 2021 i.d.g.F.)

1) Die maximale Bauhöhe ist in der zeichnerischen Darstellung (Rechtsplan) dieser Verordnung (Anlage 2) ersichtlich, und wird generell durch die Anzahl der maximalen Geschosse über dem Terrain wie folgt festgelegt:

- a) Baufläche „A“ = 4 Geschosse
- b) Baufläche „B“ = 2 Geschosse
- c) Baufläche „C1 - C2“ = 6 Geschosse
- d) Baufläche „C1'; C2'; C3'“ = 1 Geschos
- e) Baufläche „C3 - C4“ = 5 Geschosse
- f) Baufläche „D“ = 8 Geschosse
- g) Baufläche „D'“ = 1 Geschos
- h) Baufläche „E“ = 4 Geschosse
- i) Baufläche „F1 - F2“ = hangseitig(hs) 3 Geschosse - talseitig (ts) 4 Geschosse
- j) Baufläche „G“ = 3 Geschosse

2) Die Geschosshöhe für die Erdgeschosse wird mit maximal 4,5 m für die übrigen Obergeschosse mit max. 3,5m festgelegt.

3) Als Geschosse über dem Terrain zählen alle Geschosse, welche im Mittel mehr als 1,5 m über das Terrain ragen.

### **§ 7**

#### **Ausmaß der Verkehrsflächen**

(§ 47 Abs. 6 lit. 4 und § 48 Abs. 5 lit. 6 K-ROG 2021 i.d.g.F.)

1) Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplanbereich gesondert dargestellt und sichern die erforderlichen Breiten für die Verkehrsräume.

2) Durch das Bebauungsgebiet ist ein mindestens 6,0 m breiter Verkehrsstreifen für den öffentlichen Verkehr herzustellen, im Gestaltungsplan (laut Anlage 3) ausgewiesen, wobei

auch Fußgängerbereiche mit mindestens 1,5 - 2,0 m vorzusehen sind. Im Zuge der Umsetzung der Bebauung auf einer der Bauflächen, ist die öffentliche Verkehrsfläche herzustellen. Die gesamte Verkehrszone im zentralen Baugebiet ist als Begegnungszone auszubilden. Die Oberfläche der Begegnungszone ist durch Materialwechsel zu gliedern.

3) Für die Herstellung der erforderlichen PKW-Abstellflächen sind, abhängig von der Nutzungsart der einzelnen Objekte und Räume, mindestens nachzuweisen:

- |   |  |
|---|--|
| a) Wohnungen: je Wohnungseinheit bis 45m <sup>2</sup> :   | mindestens 1,2 PKW-Abstellflächen,   |
| je Wohneinheit ab 45m <sup>2</sup> bis 90m <sup>2</sup> :   | mindestens 1,8 PKW-Abstellflächen,   |
| je Wohneinheit über 90m <sup>2</sup> :  | mindestens 2 PKW-Abstellflächen  |
| b) Büroflächen: je 35 m <sup>2</sup> Büronutzfläche:  | mindestens 1 PKW-Abstellplatz,   |
| c) Verkaufsflächen: je 35 m <sup>2</sup> Nutzfläche:  | mindestens 1 PKW-Abstellplatz,   |
| d) Gastronomieflächen: je 10m <sup>2</sup> Nutzfläche:  | mindestens 1 PKW-Abstellplatz (gilt nur für die reinen Lokalfächen, nicht für die Nebenflächen), |
| e) Arbeitsräume für Gastronomie, Ordinationsflächen und sonstige Dienstleistungen: je 35 m <sup>2</sup> : | mindestens 1 PKW-Abstellplatz.   |

4) Alle erforderlichen KFZ - Abstellflächen sind im Planungsgebiet nachzuweisen.

5) Oberirdische Stellplatzanlagen sind aus stadtgestalterischen und stadtökologischen Gründen zu begrünen, insbes. mit Bäumen zu überstellen. Es ist je 5 KFZ-Stellplätze je 1 heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, und einer Endwuchshöhe von mind. 10 m zu pflanzen. Die Stellplätze sind zu 50% versickerungsfähig auszuführen.

6) Die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen für mehrgeschoßige Parkdecks und Tiefgaragen ist auf allen Flächen innerhalb der Baulinien möglich. Außerhalb von Baulinien ist die Errichtung von Tiefgaragenobjekten nur unter dem Terrain möglich.

## **§ 8**

### **Baulinien**

(§48 Abs. 7 K-ROG 2021 i.d.g.F.)

1) Die generellen Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung - Rechtsplan (Anlage 2) - ausgewiesen. Innerhalb der Baulinien dürfen Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden.

2) Die Errichtung von Tiefgaragen und deren Einfahrten sowie Keller, welche unter dem Terrain liegen, sind auch außerhalb der Baulinien möglich. Bauliche Anlagen für gärtnerische Gestaltungen, Erholungszwecke, Verkehrsanlagen und Ähnliches dürfen auch außerhalb der Baulinien errichtet werden.

3) Die festgelegten Baulinien ersetzen die Bestimmungen zu Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze.

## **§ 9**

### **Dachform, Vorgaben für die äußere Gestaltung**

(§ 48 Abs. 5 lit. 9. K-ROG 2021 i.d.g.F.)

1) Als Dachform wird für die Bauflächen C1, C1', C2, C2', C3, C3', C4, D, D' und E das Flachdach festgelegt.

2) Auf den Bauflächen A, B, F1, F2 und G sind auch Steildachformen, Pultdachformen und Flachdachformen möglich (im Plan mit dem Zeichen →V gekennzeichnet).

3) Flachdächer mit über 50m<sup>2</sup> Dachfläche sind dauerhaft extensiv oder intensiv mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Die Vegetationsschicht hat im Mittel mind. 12 cm zu betragen. Davon ausgenommen sind jene Teile der Dachfläche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen wie z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine und Belichtungen genutzt werden.

4) 75% der Dachfläche muss mit PV-Anlagen ausgestattet sein, dies ist mit der Dachbegrünung zu kombinieren: Flächen unter Solar- oder PV-Anlagen sind zu begrünen, unter aufgeständerten PV-Modulen ist eine Vegetationsschicht mit mindestens 8 cm vorzusehen.

5) Die Baulandflächen sind zur raumplanerisch vorgesehenen, überörtlichen Verkehrsfläche hin durch bauliche Maßnahmen gegen negative Umwelteinflüsse (Immissionen) zu schützen.

## **§ 10**

### **Nutzung**

(§ 48 Abs. 5 lit. 11. K-ROG 2021 i.d.g.F.)

1) Die Nutzung für die einzelnen Bauflächen ist im Rechtsplan gesondert festgelegt.

2) Die Errichtung eines EKZ I und EKZ II (Einkaufszentrum der Kategorie 1 und 2) wird untersagt.

## **§ 11**

### **Erhaltung und Schaffung von Grünflächen**

(§ 48 Abs. 5 lit. 7. K-ROG 2021 i.d.g.F.)

1) Alle nicht verbauten oder für Verkehrs- und Manipulationsflächen benötigten Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu bepflanzen.

2) Für das Bebauungsplangebiet sind mindestens 10% der Gesamtflächen mit zusätzlich 30% der reinen Wohnnutzflächen als Grünflächen aus- und nachzuweisen.

3) Als Grünfläche zählen auch alle allgemein begehbaren, für Erholungszwecke geplanten Flächen auf begrünten Dachflächen. Mit Rasengittersteinen ausgeführte Parkplätze und Verkehrsanlagen zählen nicht als Grünflächen.

4) Es sind gemäß Gestaltungsplan entlang der Begegnungszone einseitig heimische Laubbäume alleearartig zu pflanzen, welche in 1 m Höhe einen Stammumfang von 20 cm und eine Endwuchshöhe von mindestens 10 m aufweisen.

5) In der uferbegleitenden Erholungsfläche entlang der Lieser ist ein öffentlicher Gehweg mit Aufenthalts- und Spielbereichen als Promenade auszugestalten und zu erhalten.

## **§12**

### **Inkrafttreten**

1) Diese Verordnung tritt gemäß §§ 39 und 52 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, LGBl. Nr. 59/2021 in der derzeit geltenden Fassung mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

2) Mit der Rechtswirksamkeit dieses Integrierten Verfahrens werden die Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes für den Planungsbereich ersetzt.

3) Mit dem Inkrafttreten tritt der für den Geltungsbereich dieser Verordnung bisher gültige Teilbebauungsplan „Volpini-Areal“ außer Kraft.

In der Folge sind die Anlagen zur gegenständlichen Verordnung beigelegt:

**Anlage 1:** Darstellung der neuen Flächenwidmung am Volpini-Areal

**Anlage 2: Rechtsplan zur Verordnung** „Teilbebauungsplan Volpini-Areal“ und

**Anlage 3: Gestaltungsplan zur Verordnung** „Teilbebauungsplan Volpini-Areal“

Der Bürgermeister:

Gerhard P. Köfer

Spittal an der Drau, am ... .. **2025**

Die Kundmachung dieser Verordnung war an der Amtstafel im Rathaus in der Zeit vom ... .. **2025** bis ... .. **2025** angeschlagen.

## II. Erläuterungen zu den Bebauungsbestimmungen

Aufgrund der geplanten etappenweisen Entwicklung des Plangebietes kann im Rahmen des Bebauungsplanes keine verbindliche Festlegung von Bauabschnitten erfolgen. Zum Zeitpunkt der Planerstellung ist die zeitliche Abfolge der Realisierung einzelner Bereiche nicht verlässlich prognostizierbar. Die Erschließung des Gebietes über die zentrale öffentliche Verkehrsfläche ist jedoch im Zuge der erstmaligen baulichen Umsetzung – d. h. mit Realisierung der ersten Baufläche – vollständig herzustellen.

### zu § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Baugrundstücke sind Grundstücke, welche im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder teilweise als Bauland ausgewiesen sind. Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird für die einzelnen Bauflächen getrennt festgelegt und gilt nur für Neuteilungen. Davon nicht betroffen sind Anpassungen für Verkehrsflächen und technische Anlagen (Trafo und sonstige verkehrsbedingte Bauwerke).

### Zu § 4 bauliche Ausnutzung

Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung (Geschoßflächenzahl GFZ) bezieht sich auf die unterschiedlichen Bauflächen, für welche jeweils unterschiedliche maximale Geschoßzahlen festgelegt sind. Die Bauflächen (A, B, C1, C2, C3, C4, D, E, F und G) werden von den Baulinien begrenzt und als rote Flächen im Rechtsplan dargestellt. Die jeweilige Baufläche wird für die Berechnung der GFZ als „zugeordnete Grundstücksfläche“ festgelegt; die Summe der Bruttogeschoßflächen über dem Terrain geteilt durch die Baufläche ergibt die jeweilige GFZ.

Für die bauliche Ausnutzung werden nur die Bruttogeschoßflächen für Geschosse subsummiert, welche über dem Terrain liegen.

Beispielhaft kann für die Baufläche A die GFZ folgendermaßen berechnet werden:

Zugeordnete Grundstücksfläche:	1.086 m <sup>2</sup>
Zulässige Geschoßanzahl:	4
Maximale BGF pro Geschosß (bei 4 Geschossen):	514 m <sup>2</sup>
Gesamt-BGF:	514,0 m <sup>2</sup> x 4 = 2.056,0 m <sup>2</sup>

Summe der BGF über Terrain / zugeordnete Grundstücksfläche = GFZ

$$2.056,0 \text{ m}^2 / 1.086 \text{ m}^2 = \text{GFZ } 1,89 \qquad \frac{2.056,00 \text{ m}^2}{1.086 \text{ m}^2} = \text{GFZ } 1,9$$



#### Bebauungsdichte:

Für die geplante Bebauung der Grundstücke laut Gestaltungsplan ergibt sich für die als Bauland gewidmete Fläche im Planungsgebiet eine Baumassenzahl von ca. 2,69. Dabei wird als Geschosshöhe grundsätzlich 3,20 m angenommen, für die Erdgeschoßzonen der Gebäude an der Begegnungszone eine Höhe von 4,50 m.

Die maximal mögliche Baumassenzahl laut Bebauungsplan beträgt für das Planungsgebiet 3,60.

#### Zu § 5 Bebauungsweise

Durch die bereits vorhandene Bausubstanz ist für das Planungsgebiet eine offene Bauweise vorgesehen, da eine halboffene bzw. geschlossene Bauweise mit Anrainergrundstücken wegen der Nutzung und der Lage der Grundflächen als nicht sinnvoll erscheint.

#### Zu § 6 Anzahl der Geschoße – maximale Bauhöhe

Die Anzahl der maximal erlaubten Geschoße ist für die einzelnen Bauflächen gesondert festgelegt.

#### Zu § 7 Ausmaß der Verkehrsflächen

Die derzeit noch als Verkehrsfläche im Flächenwidmungsplan festgelegten Flächen bleiben in dieser Form mit der Ausnahme von Verbreiterungen und der neuen Anbindung an die B99 erhalten. Die internen Verkehrsflächen sind im Gestaltungsplan und in der Verordnung geregelt.

PKW-Abstellflächen müssen primär am Baugrundstück errichtet werden, sekundär können sie auch auf einem anderen Grundstück im Planungsgebiet nachgewiesen werden. Die Zufahrt zu den dargestellten PKW-Abstellflächen muss verkehrstechnisch möglich sein.

#### Berechnungsbestimmungen:

- a) Art und Durchführung der Ermittlung von erforderlichen PKW-Abstellflächen:  
Die Grundlage der Ermittlung stellen die Einreichunterlagen (Baubeschreibungen, Berechnungen und Einreichpläne) dar. Die nach dieser Verordnung erforderlichen PKW-Abstellflächen sind auf Eigengrund, des dem Vorhaben zuzuordnenden Grundstückes, nachzuweisen und im Lageplan darzustellen.
- b) Neubau:  
Bei Neubauten sind alle erforderlichen PKW-Abstellflächen gem. dieser Verordnung und den einschlägigen Richtlinien nachzuweisen.
- c) Änderung von Gebäude und Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden:  
Bei der Änderung von Bauvorhaben bzw. bei der Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden und Räumen in bestehenden Gebäuden ist, ausgehend von den Bestimmungen des jeweils geltenden Bebauungsplanes, die Ermittlung nach den neu eingereichten Plänen und dazu im Vergleich die Ermittlung nach dem Bestand (bestehende Genehmigungen) zu erstellen. Ergeben sich aus den neuen Berechnungsgrundlagen mehr PKW-Abstellflächen, als aus dem Bestand erforderlich sind, so sind diese zusätzlich zu den bereits bestehenden PKW-Abstellflächen lagemäßig (im Lageplan dargestellt) nachzuweisen. Dies gilt auch, wenn derzeit keine PKW-Abstellflächen bestehen.
- d) Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungseinheiten:  
Werden in einem Gebäude Räume, Raumgruppen, Geschäfte, Veranstaltungsräume, Arbeitsräume mit nachweislich verschiedenen Öffnungs- bzw. Nutzungszeiten vorgesehen, so kann die Baubehörde dies bei der Berechnung und Vorschreibung von PKW-Abstellflächen entsprechend berücksichtigen, wenn dadurch unzumutbare funktionelle und wirtschaftliche Nachteile entstehen. In diesen Fällen sind entsprechende fachliche Gutachten, für eine Verminderung von PKW-Abstellflächen vorzulegen.
- e) Sind die Bestimmungen für die Vorschreibungen von PKW-Abstellflächen in dieser Verordnung nicht ausreichend vergleichbar und anwendbar, so können vergleichbare

Richtlinien, Empfehlungen oder sonstige öffentliche rechtlich anwendbare Regelungen bzw. Richtlinien angewendet werden.

#### Zu § 8 Baulinien

- a) Baulinien sind Linien, welche eine zur Bebauung vorgesehene Fläche umschließen. Innerhalb der von den Baulinien begrenzten Flächen dürfen Gebäude mit Aufenthaltsräumen errichtet werden.
- b) Die Situierung der Baulinien richtet sich vorwiegend nach dem vorliegenden Gestaltungskonzept.
- c) Bauliche Anlagen für gärtnerische Gestaltungen, Erholungszwecke, Verkehrsanlagen und Ähnliches dürfen auch außerhalb der Baulinien errichtet werden.
- d) Die Baulinien heben die Bestimmungen zu Abstandsflächen gem. Kärntner Bauvorschriften K-BV 1985 auf, im Bauverfahren sind Nachweise zur Belichtung abhängig der Nutzung gemäß OIB zu erbringen.

#### Zu § 11 Erhaltung und Schaffung von Grünflächen

Diese Bestimmung soll die gänzliche Versiegelung von Flächen verhindern und zur Schaffung und Verbesserung von Kleinklimaeinflüssen durch die Baumpflanzungen dienen.

### III. Ausgangslage und Zielsetzungen

Rechtliche Grundlage: Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 in der Fassung vom 02.08.2022

#### 1) Lage und Ausgangssituation

Es ist beabsichtigt, das ehemalige Fabrikareal der Firma Volpini als Stadtteil, mit einer Mischnutzung aus Handel, Dienstleistung und Wohnen sowie öffentlichen Freiflächen und einer gemeinsamen Begegnungszone zu entwickeln. Daher wurde 2015 in einem integrierten Verfahren die Fläche von Industriegebiet, Gewerbegebiet, gemischtem Baugebiet bzw. Grünland und Gewässer in Geschäftsgebiet und Verkehrsfläche umgewidmet und der Teilbebauungsplan „Volpini-Areal“ erlassen.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes liegt direkt am Lieserufer nördlich des Stadtzentrums von Spittal a. d. Drau und umfasst insgesamt ca. 2,6 ha. Die Entfernung zum Hauptplatz beträgt ca. 400m. Erreichbar ist die Liegenschaft ausgehend von der B99 Katschbergstraße bzw. innerstädtisch über die Lederergasse. Die angrenzenden städtischen Bereiche sind ebenfalls als Geschäftsgebiet gewidmet, entlang der Lieser ist eine Verkehrsfläche, welche für die Nordspange vorgesehen war, gewidmet worden. Da sich die Verkehrsplanung geändert hat, kann ein Großteil der Fläche nun als Frei- und Erholungsfläche für das Stadtentwicklungsgebiet genutzt werden.

Im Teilbebauungsplan ist der Änderungsbereich planlich gekennzeichnet. In diesem wurden die Bauflächen und Baulinien angepasst. Die geänderten Bemaßungen und Änderungen in den Nutzungsschablonen sind in blauer Schrift dargestellt und somit gekennzeichnet.

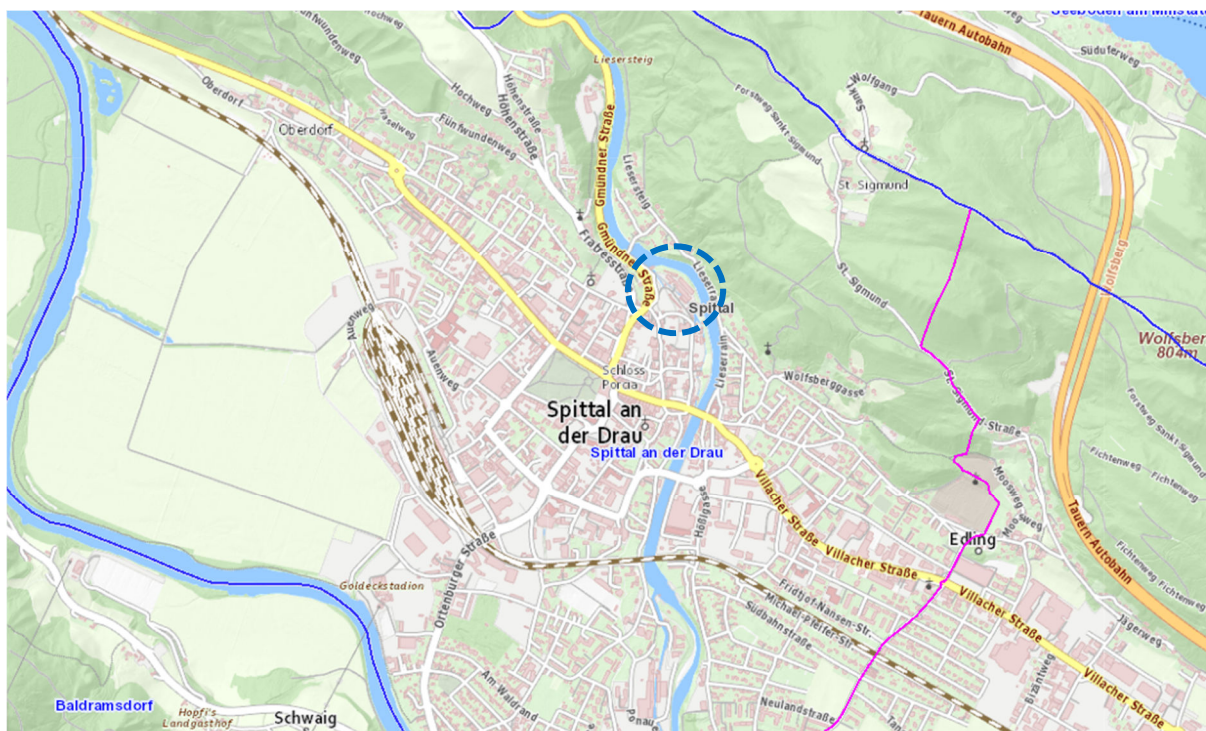


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes im Stadtgefüge (Quelle: KAGIS, BEV, basemap, maßstabslos)

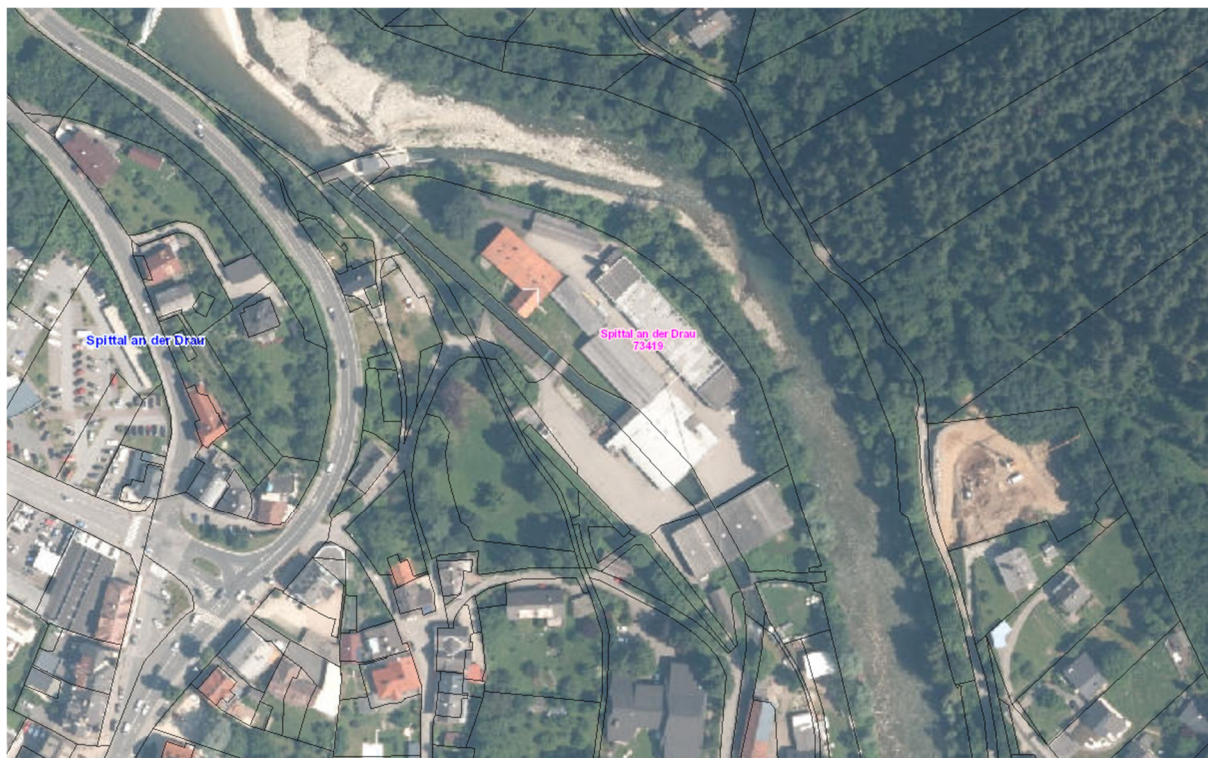


Abb. 2: Orthofoto des Planungsgebietes (Quelle: KAGIS, maßstabslos)



## 2) Flächenwidmung und ÖEK

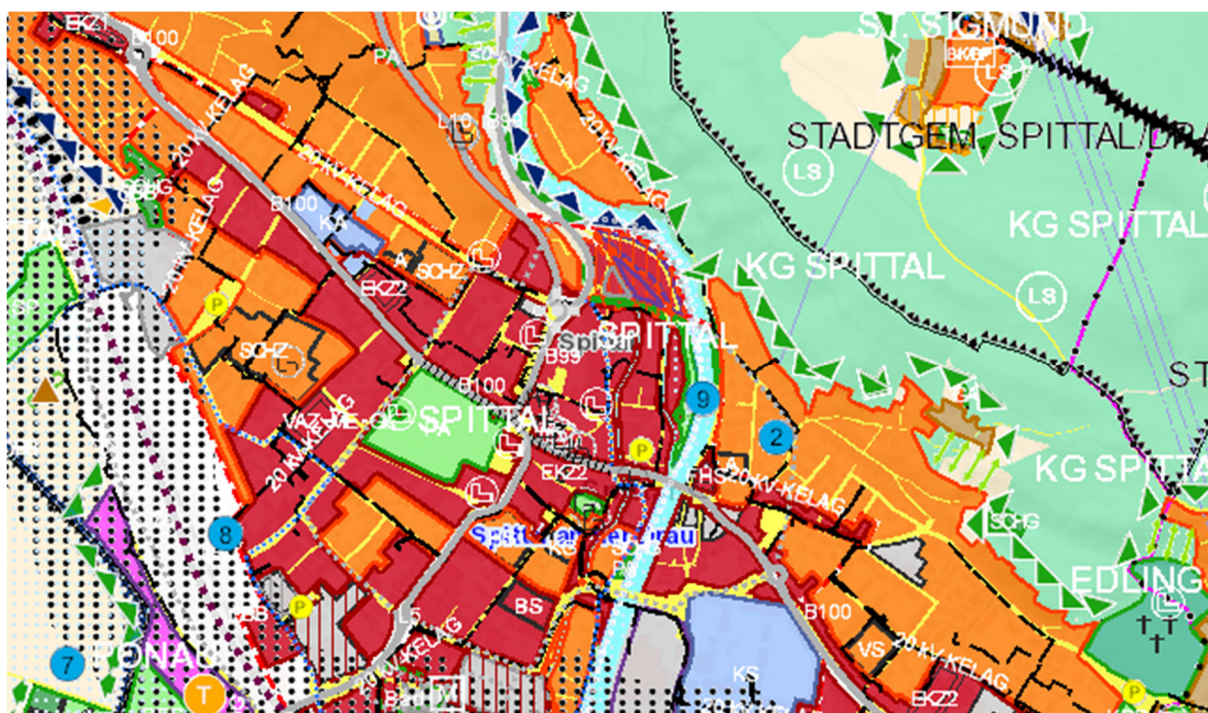


Abb. 3: Örtliches Entwicklungskonzept Spittal an der Drau (Quelle: KAGIS, maßstabslos)

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde ist die Revitalisierung alter Gewerbebereiche in Zentrumslage eine der allgemeinen Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung. Für die ggst. Umwidmungsfläche ist das Planungsziel Wohnfunktion im ÖEK festgelegt.

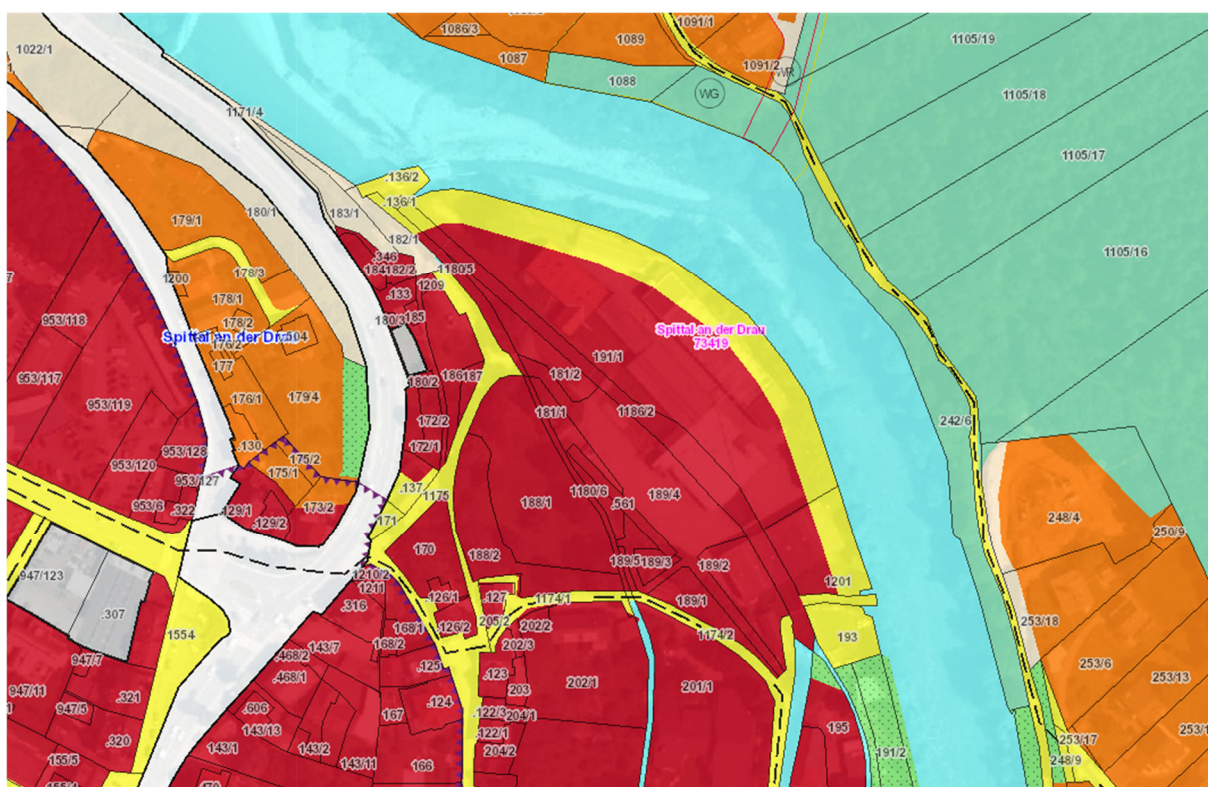


Abb. 4: Flächenwidmungsplan Bestand (Quelle: KAGIS, maßstabslos)

Wie in Abb. 4 ersichtlich, ist das Gebiet derzeit als Geschäftsgebiet und Verkehrsfläche gewidmet. Angrenzende Widmungen bzw. Ersichtlichmachungen sind Geschäftsgebiet, Schutzstreifen als Immissionsschutz entlang der Lieser im Südosten, die Gewässerfläche der Lieser sowie die Bundesstraße im Westen.

Die Umwidmungsfläche liegt nicht im Hochwasserabflussgebiet, grenzt jedoch direkt an die Gewässerfläche der Lieser. Daher wird ein Abstand von der Baulandwidmung zum Ufer im Bebauungsplan festgelegt. Diese Fläche soll als Erholungsfläche gewidmet werden.

### 3) Integriertes Verfahren

Aufgrund geänderter Verkehrsplanung im Stadtgebiet von Spittal an der Drau entfällt die geplante untertunnelte Verkehrsfläche entlang der Lieser. Daher muss die Flächenwidmung sowie der für das Volpini-Areal rechtskräftige Teilbebauungsplan aus dem Jahr 2015 in einem integrierten Verfahren dementsprechend abgeändert werden. Derzeit befinden sich noch Gebäude auf dem Areal, welche abgetragen werden sollen. Die allgemeinen Zielsetzungen und Festlegungen des Teilbebauungsplanes bleiben bestehen.

Für die geplante Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistung, Handel und Gastronomie ist der Entfall dieser Verkehrsfläche ein Mehrwert, da dadurch der Naturraum entlang der Lieser zugänglich und nutzbar wird.

Eine provisorische Radwegführung ist vor Bebauung des Areals vorgesehen, danach wird der Radverkehr des Lieserradweges über die Begegnungszone in der Mitte des entstehenden Stadtteils geführt und verbindet so die bestehenden Teilstücke dieses Radweges.

Aus diesem Grund ist es auch möglich, die Baufenster für die geplante fingerartige Bebauung (siehe Gestaltungsplan) zu vergrößern, wobei ein Abstand zur Gewässer-Grundgrenze von 9,00 m eingehalten wird. Insgesamt vergrößert sich durch die Veränderung der Baulinien die gesamte Baufläche um ca. 685 m<sup>2</sup>. Um eine klarere Regelung bezüglich der Bebauungsdichte bezogen auf die Bauflächen zu erreichen, wird die GFZ für jede Baufläche gesondert festgelegt (statt wie bisher dieselbe GFZ für das gesamte Planungsgebiet vorzugeben). Dadurch ist es möglich, die Bauflächen als getrennte Baufelder zu behandeln (Parifizierung bzw. Grundteilung).

Der Verordnungstext musste an die geänderten Vorgaben im Bebauungsplan angepasst werden. In der Zwischenzeit ist das Kärntner Raumordnungsgesetz erlassen worden, womit das Kärntner Gemeindeplanungsgesetz K-GplG 1995 ersetzt wurde, weshalb die entsprechenden Passagen im Verordnungstext ebenfalls geändert werden mussten.

## IV. Rechtliche Erläuterung zum integrierten Verfahren

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich in §§ 38 und 39 sowie §§ 47 bis 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, LGBl. NR. 59/2021 in der derzeit geltenden Fassung:

§38 = Verfahren für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan

§39 = Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes

§47 = Genereller Bebauungsplan

§48 = Teilbebauungsplan

§49 = Gestaltungsplan

§50 = Änderung eines Bebauungsplanes

§51 = Verfahren für den Beschluss über einen Bebauungsplan

§52 = Integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Nach §47 (1) hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen.

Nach §48 (1) kann für einzelne Grundflächen oder zusammenhängende Teile des Baulandes ein Teilbebauungsplan erlassen werden, wenn das zur Sicherstellung einer geordneten Bebauung sowie aufgrund der Art und des Umfangs der geplanten Bebauung notwendig ist.

### **Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung:**

Ein integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplan darf laut § 52 Abs. 1 K-ROG 2021 vom Gemeinderat beschlossen werden, wenn dies „im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient“.

Gemäß § 52 Abs. 3 sind im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sowohl die Flächenwidmungen als auch die Bebauungsbedingungen festzulegen. Diese Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes oder Gestaltungsplanes festzulegen.

### **Flächenwidmungsplanung:**

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes im Rahmen des integrierten Verfahrens erfolgt nach den Bestimmungen des §§39 und §34 unter der Voraussetzung, dass wichtige Gründe für die Änderung vorliegen. Außerdem ist auf das örtliche Entwicklungskonzept, die voraussehbaren sozialen, wirtschaftlichen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde sowie Auswirkungen auf das Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.

Im ggst. Fall haben sich die Rahmenbedingungen geändert, da die geplante Nordschleife entlang der Lieser entfällt und diese Fläche anders genutzt werden kann.

### **Bebauungsplanung:**

Durch §48 K-ROG werden die inhaltlichen Regelungen von Teilbebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 5 sind nachstehende Bestimmungen jedenfalls aufzunehmen:

- die Bebauungsweise
- der Verlauf der Verkehrsflächen
- die Begrenzung der Baugrundstücke
- die Baulinien

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen im Teilbebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben



(Firstichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung u. ä.), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u. ä., die Art der Nutzung von Gebäuden sowie Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

Im Sinne des §51 Abs. 7 darf der Bebauungsplan dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Orts- und Landschaftsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Ein Teilbepauungsplan ist zu ändern, wenn sich für die örtliche Raumplanung maßgebende Planungsgrundlagen innerhalb der Gemeinde geändert haben bzw. eine Änderung des Flächenwidmungsplanes auch eine Änderung des Teilbepauungsplans erfordert (§50 K-ROG 2021). Ein Teilbepauungsplan bzw. Gestaltungsplan darf geändert werden, wenn innerhalb von fünf Jahren nach der Erlassung eine Bebauung im Sinne dieses Planes nicht begonnen wurde bzw. zu einem früheren Zeitpunkt, wenn öffentliche Interessen dies erfordern (§50 Abs. 4 K-ROG 2021)

Neben einem Bebauungsplan können in einem gesonderten Plan (**Gestaltungsplan**) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, Bestimmungen über Dachformen, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Färbelungen geregelt werden.

#### **Verfahren:**

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten laut § 52 Abs. 4 die Verfahrensvorschriften des §§38 und 39 K-ROG 2021 bezüglich der Flächenwidmungspläne sinngemäß.

Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch vier Wochen im Gemeindeamt bzw. auf der Homepage der Gemeinde zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekannt zu geben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen. Gleichzeitig ist der Entwurf an die Landesregierung, sonstige berührte Landes- und Bundesdienststellen, die angrenzenden Gemeinden und die in Betracht kommenden gesetzlichen Interessensvertretungen zu übermitteln. Diese haben eine Frist von vier Wochen zur Stellungnahme. Grundeigentümer sind schriftlich zu verständigen.

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Kärntner Landesregierung.



## **V. Besondere Erläuterungen zum integrierten Verfahren VOLPINI - AREAL**

### **Begründung gem. §34 Abs. 1 K ROG 2021: Wichtiger Grund für die Änderung des Flächenwidmungsplanes.**

Grund für die Änderung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung ist die geänderte Verkehrsführung und daher die Umwidmung des uferbegleitenden Streifens von Verkehrsfläche in Erholungsfläche sowie die geringfügige Vergrößerung der Baulandflächen, um die Möglichkeiten für die Entwicklung des Stadtteiles zu verbessern. Daher sind auch die Bebauungsbestimmungen anzupassen.

Die Änderung erscheint aus städtebaulichen Überlegungen und im Hinblick auf neue Verkehrsführungen sinnvoll. Das derzeit geltende Örtliche Entwicklungskonzept ist für diesen Bereich bereits überarbeitet und wird im Herbst 2025 zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **Flächenwidmungsplan:**

Die vom integrierten Verfahren betroffenen Grundstücke sind im dzt. rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Spittal an der Drau als „Bauland- Geschäftsgebiet“ oder „Verkehrsfläche“ ausgewiesen. Die neue Flächenwidmung soll dem geänderten Verkehrskonzept angepasst werden.

### **Lage:**

Das Planungsgebiet befindet sich im verbauten Gebiet der Stadt Spittal an der Drau in zentrumsnaher Lage.

Begrenzt wird es im Norden und Osten vom Fluss Lieser, im Süden von einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb, im Südwesten und Westen von bebautem Stadtgebiet. Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über die innerstädtische Straßenanlage der Lederergasse aus Süden und nach Süden, die Liesersteggasse zur B99 und von der Bernhardgasse im Süden aus; ausgehend aus dem nördlichsten Teil der „Liesersteggasse“ besteht eine Anbindung in Richtung Norden zur Rad- und Gehwegbrücke über die Lieser. Die Anbindung an die B99 erfolgt konzeptgemäß über die Herstellung eines neuen Verkehrsbauwerkes, sodass ein Begegnungsverkehr bei der Ein- und Ausfahrt aus dem Bebauungsplangebiet gewährleistet wird (siehe Verkehrskonzept DI Urban).

### **Folgende Widmungen befinden sich im unmittelbar angrenzenden Bereich:**

im Norden und Osten: Ersichtlichmachung - Gewässer (Fluss Lieser),

im Süden: Allgemeine Verkehrsfläche und „Bauland - Geschäftsgebiet“

im Westen: „Ersichtlichmachung Landesstraße B99“, Das Stadtzentrum und die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig in kurzer Zeit erreichbar. Die fußläufige Entfernung zum Hauptplatz beträgt ca. 400 – 500 m. Die Aufschließungen wie Wasser-, Kanal-, Strom- und Gasanschluss sind in den umliegenden Verkehrsflächen vorhanden. Auf die Erfordernisse des Ortsbildes wird Rücksicht genommen.

## **VI. Anlagen**

Anlage 1: Blatt 1/3, „Volpini-Areal“ Flächenwidmung Bestand, Stand 05.03.2024

Anlage 1: Blatt 2/3: „Volpini-Areal“ Flächenwidmung Planung

Anlage 1: Blatt 3/3: „Volpini-Areal“ Lageplan zum Umwidmungsantrag

Anlage 2: Änderung Rechtsplan Teilbebauungsplan „Volpini-Areal“, Stand 14.07.2025

Anlage 3: Änderung Gestaltungsplan „Volpini-Areal“, Stand 14.07.2025

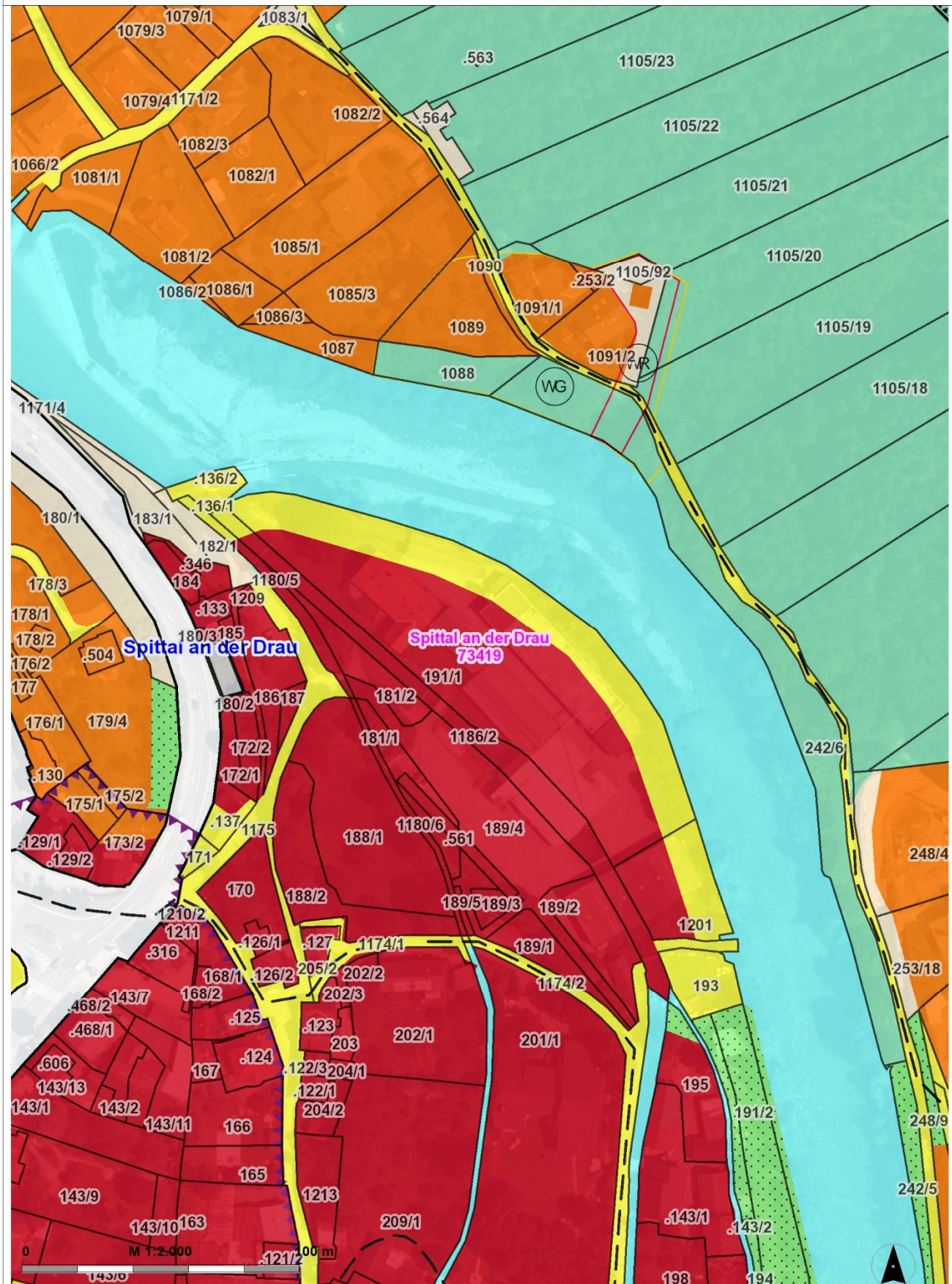
**KAGIS Maps**  
kann mehr...

# Flächenwidmung "Volpini Areal"

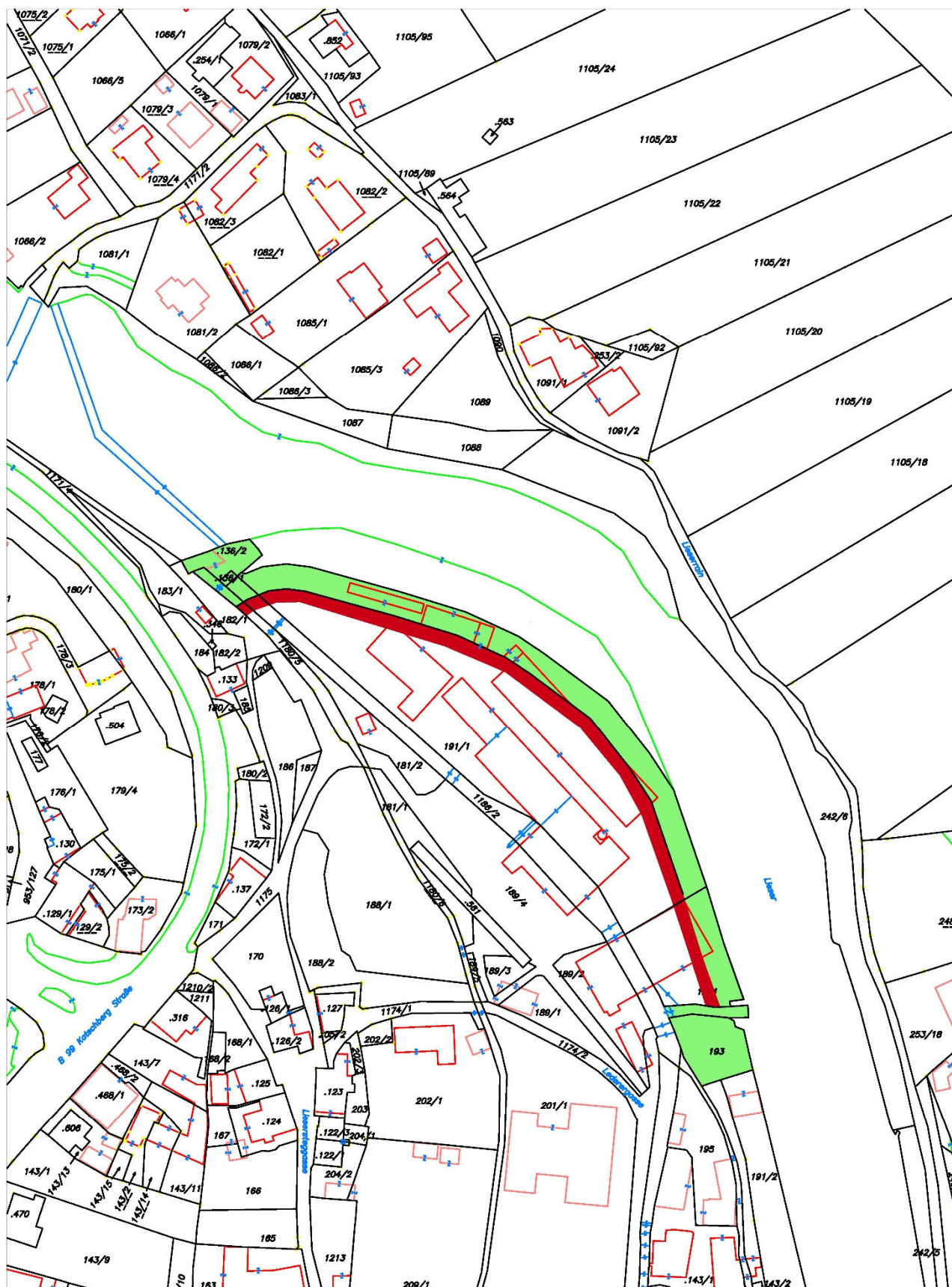
LAND  KÄRNTEN  
KAGIS

Erstellt am: **05.03.2024** von:

Maßstab: **1:2000**







Erholungsfläche



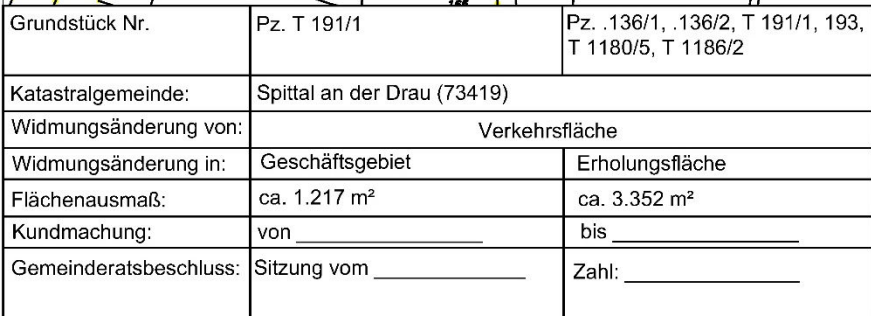
Geschäftsgebiet

## Flächenwidmungsplan Änderung Volpini Areal

M. 1:2.000

GEZ. BWA

DAT. 14.07.2024



## Umwidmung Lageplan Volpini Areal

DAT.	14.07.2024
------	------------





- Legende:**
- Änderungsbereich (Widmung, Baulinien, Bauflächen)
  - xx Änderungen zum Stammaplan
  - X Bebauungsbereiche **Bauflächen** A bis Z
  - o offene Bebauung
  - h halboffene Bebauung
  - g geschlossene Bebauung
  - b besondere Bebauung
  - III Geschosshöchstzahl (z.B. 3)
  - hs / ts hangseitig / talseitig
  - DL Dienstleistung
  - G Gastronomie
  - H Handel
  - W Wohnen

- ooo Grenze des Planungsraumes
- Baulinie
- • • Grenze zwischen unterschiedlichen Bebauungsbedingungen bzw. -zonen
- Grundstücksgrenze
- Grundstücksgrenze des Katasters, mappenberichtigt
- Nutzungsgrenze
- Sonstige Linien übernommen aus Stammaplan
- Gebäude, Bestand
- Verkehrsflächen, öffentlich
- Fläche für (ruhenden) Verkehr, oberirdisch
- Fläche für ruhenden Verkehr, unterirdisch (Tiefgarage)
- Gewässer
- Grünfläche
- Baufäche
- Durchfahrt bzw. -gang unter Überbauung
- P Parkplatz mit Stellplatzanzahl
- G Garage mit Angabe der Lage und Stellplatzanzahl

Grundstücksnr.: 133, 136/1, 136/2, 137, 346, 561, 170, 171, 172/1, 172/2, 180/2, 180/3, 181/1, 181/2, 182/2, 184, 185, 186, 187, 188/1, 188/2, 189/1, 189/2, 189/3, 189/4, 189/5, 191/1, 193, 1175 tw., 1180/5, 1180/6, 1186/2, 1201, 1209

Einlagezahl: 36, 38, 101, 108, 183, 1662, 2427, 2520

Katastralgemeinde: 73419 Spittal a. d. Drau Größe des Planungsraumes: 25.330 m²

## Teilbebauungsplan

### Stadtgemeinde Spittal an der Drau

# AE 01

## BEBAUUNGSPLAN - RECHTSPLAN

Änderung Nr. 01

### Volpini-Areal

9800 Spittal an der Drau | Liesersteggasse

#### ÖFFENTLICHE AUFLAGE

#### BESCHLUSS

DES GEMEINDERATES

AUFLAGEINW.	VON	BIS	ZAHL	
AUFLAGE	VON	BIS	DATUM	

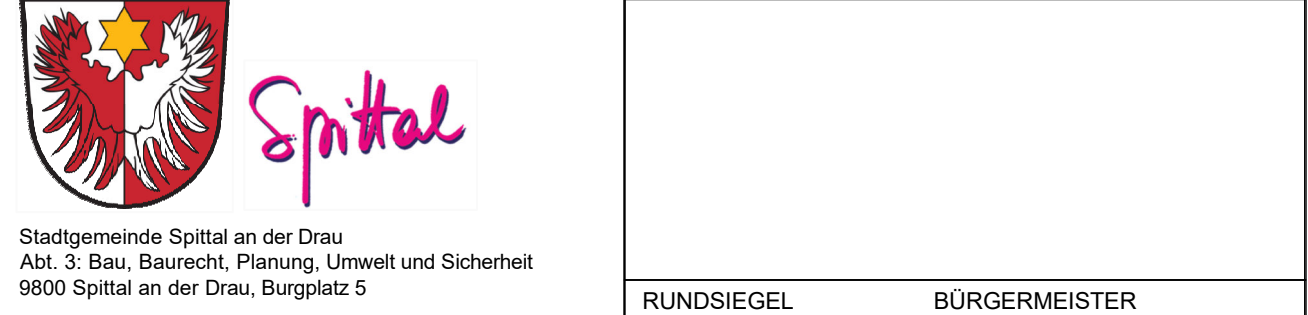
RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

#### GENEHMIGUNG

DER KÄRNTNER LANDESREGIERUNG

#### KUNDMACHUNG

KUNDMACHUNG	
ANSCHLAG	
ABNAHME	
RECHTSKRAFT	



Stadtgemeinde Spittal an der Drau  
Abt. 3: Bau, Baurecht, Planung, Umwelt und Sicherheit  
9800 Spittal an der Drau, Burgplatz 5

#### VERORDNUNGSPRÜFUNG

DURCH DIE KÄRNTNER LANDESREGIERUNG

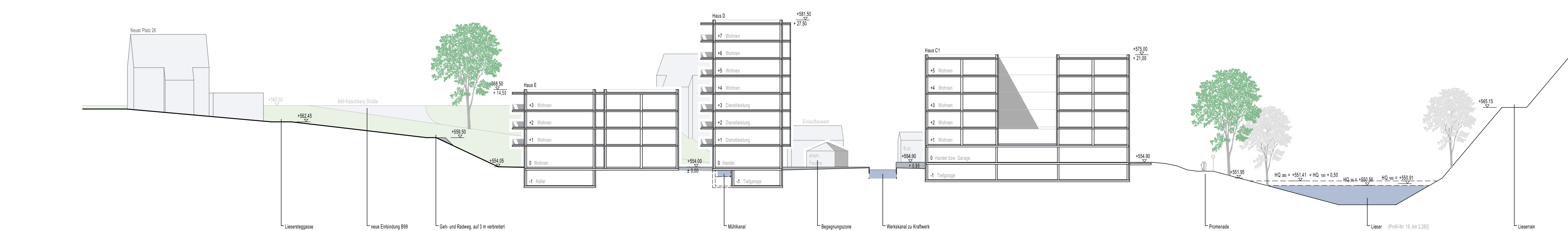
#### PLANVERFASSER

NAME HINTERWIRTH ARCHITEKTEN  
ZIVILTECHNIKER OG  
ANSCHRIFT ANNASTRASSE 10  
4810 GMUNDEN



RUNDSIEGEL / UNTERSCHRIFT					
PROJ. NR.	PLAN NR.	GEZ.	DATUM	MASSSTAB	DIN A4
1574	1574-01	bwa	14.07.2025	1 : 500	8





Systemschnitt "Volpini - Areal" - 1: 500



Gestaltungsplan "Volpini - Areal" - 1: 500



Legende:

- Grenze des Planungsraumes
- - - - - Bebauungsbereich - Bauflächen
- Grundstücksgrenze lt. DKM
- - - - - Tiefgarage Außenwand
- TG Tiefgarage
- P Parkplatz mit Anzahl der Stellplätze
- Gebäude - Bestand
- Gebäude - Neu
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen (ruhend) - oberirdisch Platz
- Grünflächen
- Gewässer

Planungsgrundlage: Bebauungs - Gestaltungsplan von Christian Thomann architects von 23.01.2015

Grundstücksnr.: 133, 136/1, 136/2, 137, 346, 561, 170, 171, 172/1, 172/2, 180/2, 180/3, 181/1, 181/2, 182/2, 184, 185, 186, 187, 188/1, 188/2, 189/1, 189/2, 189/3, 189/4, 189/5, 191/1, 193, 1175 tw., 1180/5, 1180/6, 1186/2, 1201, 1209

Einlagezahl: 36, 38, 101, 108, 183, 1662, 2427, 2520	
Katastralgemeinde: 73419 Spittal a. d. Drau	Größe des Planungsraumes: 25.330 m²

Teilbebauungsplan		AE 01	
Stadtgemeinde Spittal an der Drau			
BEBAUUNGSPLAN - GESTALTUNGSPLAN Änderung Nr. 01			
Volpini-Areal 9800 Spittal an der Drau   Liesersteggasse			
ÖFFENTLICHE AUFLAGE		BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
AUFLAGEHINW.	VON BIS	ZAHL.	
AUFLAGE	VON BIS	DATUM	
RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER		RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER	
GENEHMIGUNG DER LANDESREGIERUNG		KUNDMACHUNG	
		KUNDMACHUNG	
		ANSCHLAG	
		ABNAHME	
		RECHTSKRAFT	
VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH DIE KÄRNTNER LANDESREGIERUNG		BAUR-VOM	
PLANVERFASSER			
NAME		HINTERWIRTH ARCHITEKTEN	
ANSCHRIFT		ZIVILTECHNIKER OG	
		ANNASTRASSE 10	
		4810 GMUNDEN	
			
RUNDSIEGEL / UNTERSCHRIFT			
PROJ. NR.	PLAN NR.	GEZ.	DATUM
1574	1574-01	bwa	14.07.2025
MASSSTAB		DIN A4	
1 : 500		8	