



Stadtgemeinde Spittal an der Drau **Teilbebauungsplan**

"Fridtjof-Nansen-Straße - Lagerstraße (Bereich Ost)"

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021
in der Fassung des LGBl. Nr. 47/2025
§§ 48 - 51

Parzellen Nr. 333/8, 341/4, 342/2, 347/2,
348/2, 373/1, 373/2, 374/1, 374/6; 374/7 und
371/21 teilweise (öffentliches Gut Straße)

KG Spittal an der Drau (73419)

Verordnung Erläuterungsbericht

Stadtbauamt Spittal an der Drau
Abteilung 4
Hochbau, Stadtentwicklung, Kommunale Betriebe

Stand 15.07.2026, INDEX D

Stadtgemeinde Spittal an der Drau
Zahl: _____

ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Spittal an der Drau vom _____,
Zahl: _____, mit welcher der Teilbebauungsplan

"Fridtjof-Nansen-Straße - Lagerstraße (Bereich Ost)"

erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 und 51 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

Integrierender Bestandteil der Verordnung bildet der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan Nr. 01 Rieder Pinteritsch Architektur vom 15.01.2026

§ 2

Geltungsbereich

- (1) Für die in der Folge angeführten Parzellen Nr. 333/8, 341/4, 342/2, 347/2, 348/2, 373/1, 373/2, 374/1, 374/6; 374/7 und teilweise 371/21 (öffentliches Gut - Straße) je KG Spittal a. d. Drau, wird ein neuer Teilbebauungsplan erlassen.
- (2) Die äußere Begrenzung des Geltungsbereiches ist in der zeichnerischen Anlage dargestellt.

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist für die jeweiligen Bebauungsbereiche in der zeichnerischen Anlage festgelegt, und beträgt im Bereich der

- Bebauungszone „A“ bei
halboffener Bebauung mind. 350 m²,
bei geschlossener Bebauung mind. 250 m²
- Bebauungszone „B“ bei
offener Bebauung mind. 500 m²
halboffener Bebauung mind. 350 m²
geschlossener Bebauung mind. 250 m²
- Bebauungszone „C“ bei
offener, halboffener und geschlossener Bebauung mind. 1000 m²
- Bebauungszone „D“ bei
offener Bebauung mind. 2000 m²
- Bebauungszone „E“
halboffener Bebauung mind. 2000 m²
- Bebauungszone „F“ bei
offener Bauweise mind. 1000 m²,
bei halboffener und geschlossener Bauweise mind. 750 m²

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird für den Bebauungsplanbereich durch die Geschößflächenzahl - GFZ - bestimmt.
- (2) Die GFZ für die einzelnen Bebauungsbereiche wird in der zeichnerischen Darstellung festgelegt und beträgt für die
 - Bebauungszone „A“ bei
halboffener Bauweise mit GFZ = max. 0,60 und bei
geschlossener Bauweise mit GFZ = max. 0,70 festgelegt

- Bebauungszone „B“ bei offener, halboffener und geschlossener Bauweise mit GFZ = max. 0,70
- Bebauungszone „C“ bei offener, halboffener und geschlossener Bebauung mit GFZ = max. 0,80
- Bebauungszone „D“ bei offener Bebauung GFZ = max. 0,80
- Bebauungszone „E“ bei halboffener Bauweise GFZ = max. 0,80
- Bebauungszone „F“ bei offener, halboffener und geschlossener Bauweise GFZ = max. 0,76.

§ 5

Bauweise

Die möglichen Bauweisen sind in der zeichnerischen Anlage wie folgt festgelegt:

- Bebauungszone A
halboffene und geschlossene Bauweise
- Bebauungszone B
offene Bauweise, halboffene Bauweise und geschlossene Bauweise
- Bebauungszone C
offene, halboffene und geschlossene Bauweise
- Bebauungszone D
die offene Bauweise
- Bebauungszone E
die halboffene Bauweise
- Bebauungszone F
die offene, halboffene und geschlossene Bauweise.

§ 6

Geschoßzahl

Die maximale Anzahl der Geschoße für die einzelnen Bebauungsbereiche ist in der zeichnerischen Anlage festgelegt, und ist in der

- Bebauungszone „A“ mit max. 2 Geschoßen,
- Bebauungszone „B“ mit max. 2 Geschoßen,
- Bebauungszone „C“ mit max. 3 Geschoßen,
- Bebauungszone „D“ mit max. 3 Geschoßen,
- Bebauungszone „E“ mit max. 3 Geschoßen und
- Bebauungszone „F“ mit max. 3 Geschoßen festgelegt.

§ 7

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Das Ausmaß und der Verlauf der ~~gemeindlichen~~ Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Anlage ~~grundsätzlich~~ festgelegt.
- (2) Sind mehr als 20 Abstellflächen je Projekt vorzusehen, so sind mindestens 50% der geforderten Abstellflächen in einer Tiefgarage oder in/auf einem Parkdeck vorzusehen.
- (3) Für Wohnungen bis 45 m² Wohnnutzfläche beträgt die Anzahl der KFZ-Abstellflächen mindestens 1,2 Parkplätze je Wohneinheit.
- (4) Für Wohnungen bis 90 m² Wohnnutzfläche beträgt die Anzahl der KFZ-Abstellflächen mindestens 1,80 Parkplätze je Wohneinheit.
- (5) Für Wohnungen über 90 m² Wohnnutzfläche beträgt die Anzahl der KFZ-Abstellflächen mindestens 2,0 Parkplätze je Wohneinheit.
- (6) Für Einheiten mit Sozialnutzungen, Geschäftsnutzungen und Dienstleistungsflächen sind je 35 m² Nutzfläche mindestens 1 KFZ-Abstellplatz nachzuweisen.

§ 8

Baulinie

- (1) Die Baulinien sind in der zeichnerischen Anlage festgelegt.
- (2) Innerhalb dieser Baulinien dürfen nach den Bestimmungen dieses Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden.
- (3) Bauliche Anlagen, wie Einfahrten in die Tiefgarage, Müllcontainer-abstellflächen, oder sonstige, untergeordnete Anlagen wie Flugdächer für Abstellflächen dürfen die Baulinien überragen oder außerhalb dieser errichtet werden, wenn dadurch andere gesetzliche Bestimmungen nicht verletzt werden.

§ 9

Dächer

- (1) Für die Baukörper wird keine bestimmte Dachform festgelegt.

§ 10

Grünanlagen

- (1) Das Ausmaß der Grünanlagen für Spiel- und Erholungszwecke muss mindestens 10% der zuzuordnenden Grundstücksfläche und für den Fall der Errichtung von Wohnungen ist zusätzlich ein Teil von 30% der Wohnnutzfläche zuzuzählen und nachzuweisen.
- (2) In den Grünanlagen ist bei Projekten des mehrgeschoßigen Wohnbaues ein dem Zweck des Bauvorhabens entsprechender Kinderspielplatz mit mindesten 150 m² Fläche vorzusehen.
- (3) Alle nicht überbauten und für Verkehrsflächen vorgesehenen Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

§ 11

Verwendungszweck

Die zu errichtende Gebäude sind vornehmlich für Wohnnutzung, Sozialprojekte, Geschäftsnutzungen, Dienstleistungen ~~im vertraglichen Ausmaß~~ und eventuell als Büroflächen (max. 30 % der betreffenden Gebäudenutzflächen) zu verwenden.

§ 12

Inkrafttreten und Außerkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im Elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde Spittal an der Drau in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der tritt die Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Spittal an der Drau vom 12.04.2011, Zahl: SP15-RO-327/2010 betreffend die Parzellen Nr. 333/8; 341/4; 342/2; 347/2; 348/1; 348/2; 373/1; 373/2; 374/1; 374/6; 374/7 und teilweise 371/21 je KG Spittal an der Drau außer Kraft.

Der Bürgermeister

Gerhard P. Köfer

Kundmachung:

angeschlagen am: _____

abgenommen am: _____

Stand: 07.08.2026

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur Aufhebung

Teilbebauungsplan „Fridtjof-Nansen-Str. – Lagerstraße – Bereich Süd-Südost“

und Neufassung

Teilbebauungsplan "Fridtjof-Nansen-Straße - Lagerstraße (Bereich Ost)"

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBL. Nr. 47/2025.

Nach § 47 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung generelle Bebauungspläne zu beschließen. Im Sinne dessen darf der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und 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.

Weiters werden in § 47 die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnützung, die Geschoßanzahl bzw. Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie die Bebauungsweise, 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 (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, ...), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume, ..., die Art der Nutzung von Gebäuden und der Ausschluss bestimmter Nutzungen sowie Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann noch normiert werden, dass Gebäude an eine bestimmte Baulinie (Muss - Linie) herangerückt werden. Die alternativ aufzunehmenden Regelungen bezüglich des Verlaufes der Verkehrsflächen und der Begrenzung der Baugrundstücke sind in Planform darzustellen.

Laut § 48 Abs. 1, darf der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungsinstrumente einen Teilbebauungsplan beschließen. Ein Teilbebauungsplan ist laut § 48 Abs. 2 u.a. zu erlassen:

- wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen abgewichen werden soll;
- für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist;
- wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes sowie der Art und des Umfangs der angestrebten Bebauung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.

Neben dem 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.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 51 Abs. 1 bis 5 des K-ROG 2021. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch acht Wochen im Gemeindeamt 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. Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung, wenn diese in ihrer Stellungnahme im Auflagenverfahren gemäß § 51 Abs. 2 mitgeteilt hat, dass Versagungsgründe gemäß § 51 Abs. 7 bestehen.

Versagungsgründe liegen dann vor, wenn der Teilbebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- dem örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht,
- einem überörtlichen Entwicklungsprogramm des Landes widerspricht,
- in sonstiger Weise überörtliche Interessen, insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt, oder
- sonst gesetzwidrig ist.

Die Verordnung tritt nach Beschluss des Gemeinderats mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die Regelungen nach § 50 Abs. 1 bis 4 des K-ROG 2021.

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit der Änderung des Teilbebauungsplan wird eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung der ~~wesentlich~~ geänderten Projektideen gewährleistet und andererseits genügend planerischer Spielraum für die weitere Planung offengehalten wird, damit die Projektideen im Bereich Süd-Östlich des Planungsraumes noch möglich sind.

Das Planungsareal in der Lagerstraße und der Fridtjof-Nansen-Straße befindet sich aus raumplanerischer Sicht in einem außerordentlichen Nahbereich des östlichen Stadtkerns von Spittal, unweit zahlreicher zentralörtlicher Einrichtungen, wie Nahversorger, Kindergarten, Volksschulen und wurde im Sinne der Nachverdichtung ein neues Quartier errichtet.

Die Änderung des Teilbebauungsplans ist erforderlich, da im Zuge der Planung und Errichtung der verdichteten Wohnbebauung im Bereich der Lagerstraße die Umsetzung des ursprünglich vorgesehenen Dorfplatzes im unmittelbaren Nahbereich der Fridtjof-Nansen-Straße nicht erfolgt. Das auf ~~dieser~~ derselben Parzelle bestehende Gebäude wurde umfassend saniert und soll im Sinne eines nachhaltigen und ressourcenschonenden Umgangs mit dem Baubestand erhalten bleiben.

Zusätzlich zum verkleinerten Dorfplatz ~~es~~ wurde ein öffentlicher Spielplatz in unmittelbarer räumlicher Nähe errichtet. Dieser befindet sich auf einer eigenen Bauparzelle und steht der Bevölkerung bereits zur öffentlichen Nutzung zur Verfügung. Die für den Spielplatz erforderliche Fläche soll im Bebauungsplan als Baufläche entfallen, um einen adäquaten Ausgleich für den Wegfall des Dorfplatzes zu schaffen.

Unmittelbar östlich des Spielplatzes ist die Errichtung einer Haltestelle der Österreichischen Bundesbahnen (ÖBB) vorgesehen. Der hierfür erforderliche Bereich wird im Bebauungsplan als Vorhaltefläche ausgewiesen und freigehalten.

3. PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt im östlichen Bereich der Stadt nördlich der ÖBB-Bahnstrecke Richtung Villach südlich der Villacher Straße. Die Fläche wird von der Lagerstraße im Norden und der Fridjof-Nansen-Straße im Süden und vom Straßenzug Übers Land im Osten umschlossen.

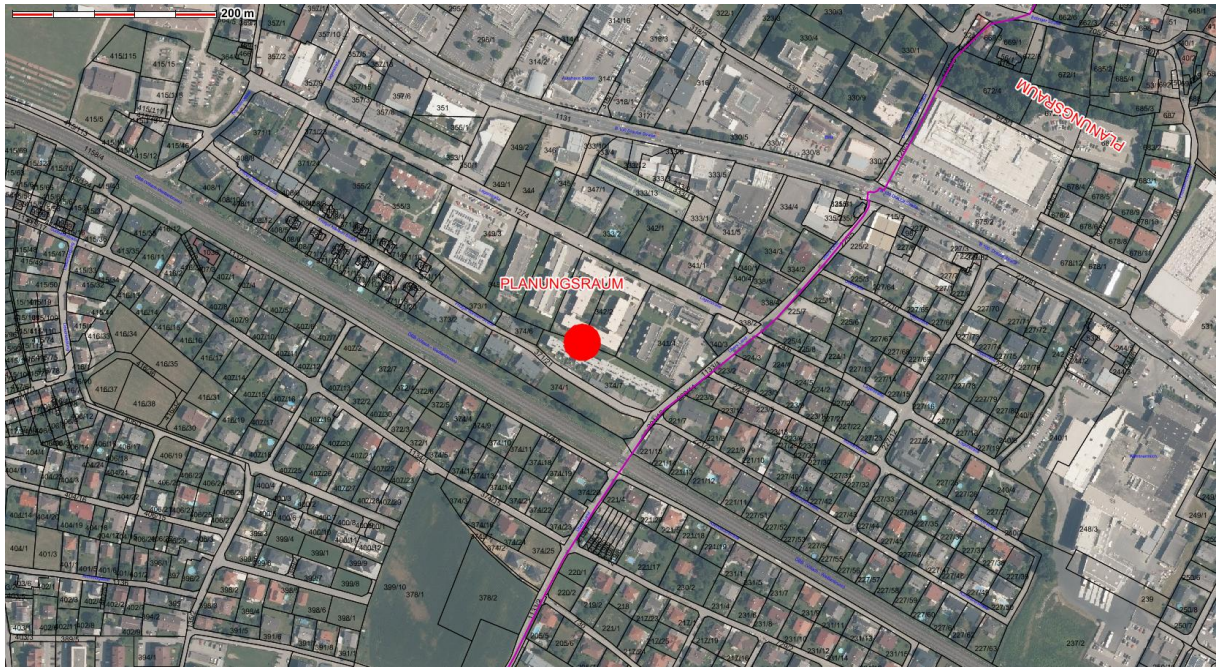


Abbildung 1: KAGIS 2026

Auf dem Areal befinden sich mehrere Mehrfamilienwohnhäuser, die in den letzten zwanzig Jahren auf Grundlage der bestehenden Bebauungsstruktur errichtet wurden. Die Neubauten orientieren sich hinsichtlich Bauweise, Kubatur und Nutzung an der vorhandenen Umgebungsbebauung und fügen sich in das städtebauliche Gesamtbild ein. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden dabei im Wesentlichen umgesetzt; wesentliche Abweichungen von den planungsrechtlichen Vorgaben sind nicht erkennbar.

4. GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Im Örtlichen Entwicklungskonzept 2017 der Stadtgemeinde Spittal an der Drau ist der Planungsraum entsprechend der Lage mit einer Wohnfunktion versehen.

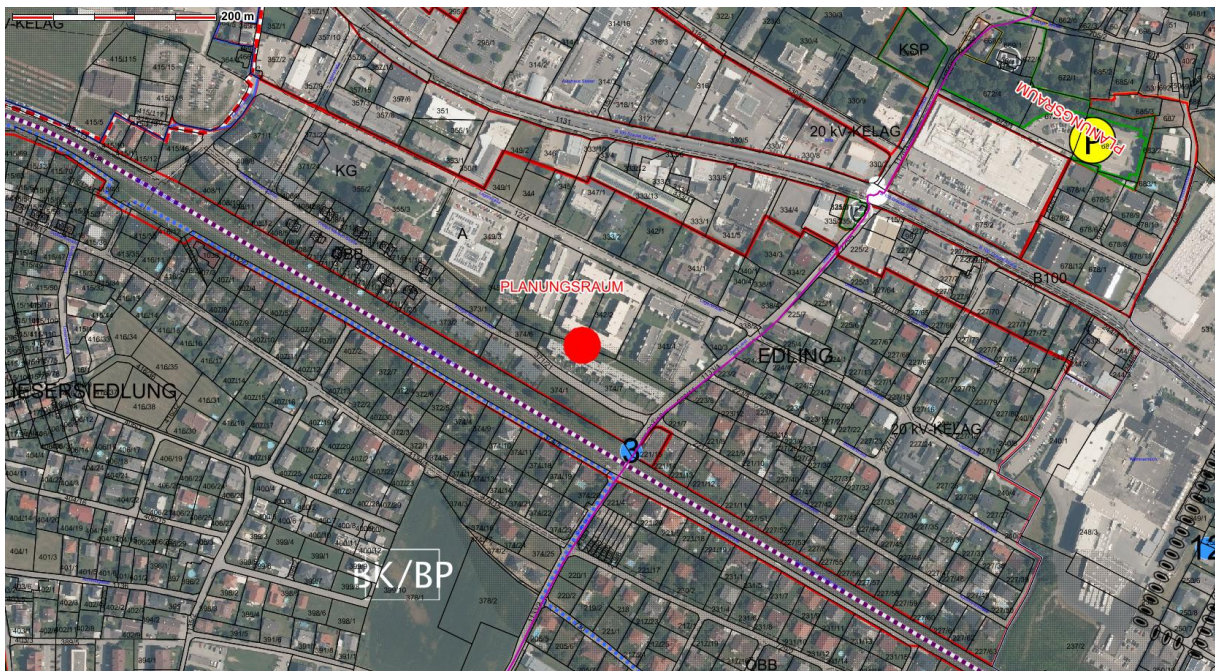


Abbildung 2: Auszug ÖEK 2017

Allgemeine Zielsetzungen

Die Stadtgemeinde Spittal/Drau setzt sich bei der Siedlungsentwicklung folgende Ziele:

- Innerstädtische Verdichtung durch Bestandssanierung und Revitalisierung von Leerständen
- Bewahrung bzw. Verbesserung eines intakten inneren Erscheinungsbildes der einzelnen Orte
 - Berücksichtigung aller ortsbildgestaltenden Elemente bei der Erstellung und Änderung eines Bebauungsplanes
 - Rücksichtnahme auf das Umfeld bei neuen Bebauungen
 - Auf die Maßstäblichkeit bei Gebäudehöhe und –größe ist zu achten
 - Dachform sollte sich in das Umfeld einfügen
 - Beachtung der Dachlandschaften bei Neubauten
- Revitalisierung ungenutzter, ortsspezifischer Bausubstanz und sinnhafte Nutzung derselben.

4.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Spittal an der Drau ist das Areal mit der Widmung „**Bauland - Wohngebiet**“ versehen. Die Erschließungsstraßen sind als „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“ gewidmet.

Die umliegenden Flächen im Westen, Norden und Osten sind wie der Planungsraum als „**Bauland – Wohngebiet**“ gewidmet. Südlich grenzen Flächen an die ÖBB-Eisenbahnstrecke Villach“ an.

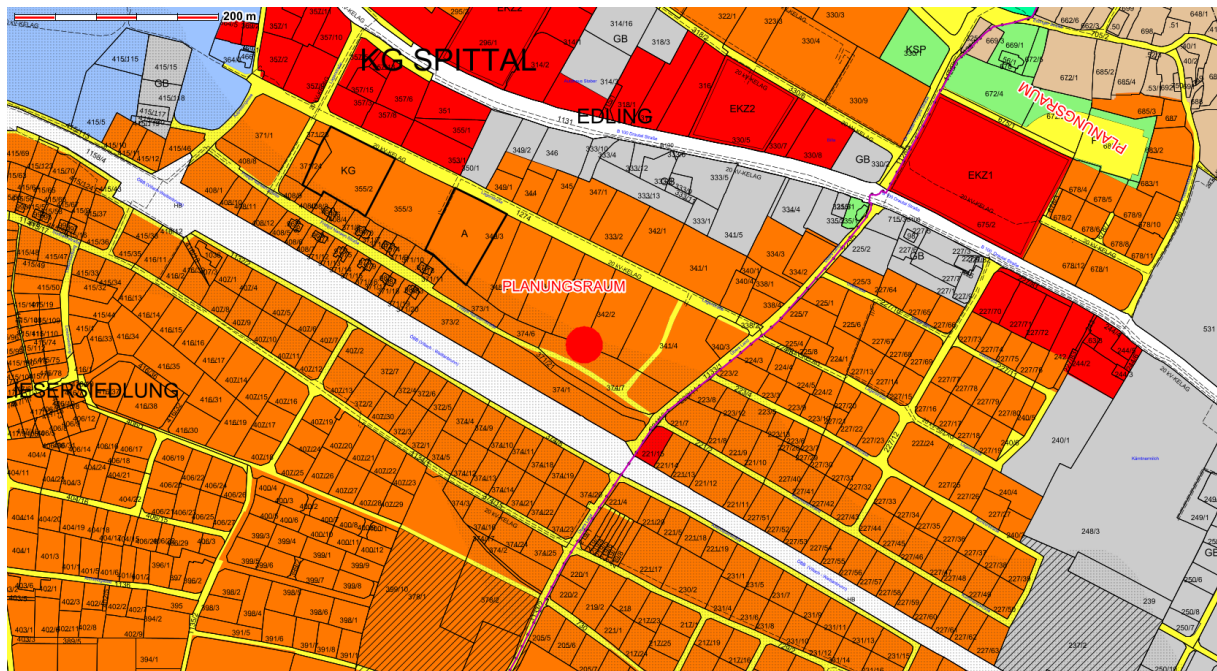


Abbildung 3: Auszug aus aktuellem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Spittal an der Drau

Dem Teilbebauungsplan ist eine Anpassung des Flächenwidmungsplans vorgelagert, die der Richtigstellung der Verkehrsflächen im Planungsareal dient. Sowohl die im Flächenwidmungsplan dargestellte Nord-Süd-Verbindung als auch die südliche Aufschließungsstraße wurden entweder nicht umgesetzt oder entsprechen in ihrer Lage nicht der tatsächlich ausgeführten Bebauung vor Ort.

5. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

Zu §1: Inhalt der Verordnung:

keine

Zu §2: Geltungsbereich:

Die Parzelle 348/1 wurde aus dem Geltungsbereich entfernt, da im Jahr 2011 der Teilbauungsplan "Pflegeheim Spittal an der Drau – Diakonie Kärnten", entwickelt und beschlossen wurde. Die Parzelle 348/1 wurde mit der Parzelle 349/3 vereint und ist im aktuellen Kataster nicht mehr vorhanden.

Zu §3: Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße einer Bauparzelle gründet sich auf eine ev. zukünftige Teilung im Falle einer neuen Eigentumsbildung und hat dzt. keinen Einfluss auf die Bebauung. Bei der Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf die jeweils gewählte Bauweise Rücksicht genommen.

zu § 4: Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

Die GFZ (Geschoßflächenzahl) ist der Quotient aus der Summe aller Bruttogeschoßflächen der Geschoße über dem Terrain, geteilt durch die jeweils zugehörige(n) Grundstücksgröße(n).

Zu §5: Bauweisen

keine

Zu § 6: Geschoßanzahl

Die Geschoßanzahl ist den bestehenden Objekten und der jeweiligen Lage der Baubereiche angepasst.

Zu § 7: Ausmaß der Verkehrsflächen

keine

zu § 8: Baulinie

Baulinien sind Linien, welche eine zur Bebauung vorgesehene Fläche umschließen. Innerhalb der von der Baulinie gelegenen Fläche dürfen Gebäude mit Aufenthaltsräumen errichtet werden.

zu § 9: Dächer

Um die Architektur für die neu zu errichtenden Objekte nicht einzuschränken und ev. Alternativenenergien nützen zu können, wird keine bestimmte Dachform festgelegt.

zu § 10: Grünanlagen

Diese Bestimmung sichert ein Mindestmaß an Erholungs-, Grün- und Spielflächen. Erholungsflächen sind auch befestigte Plattenbeläge auf Flachdächern, die als Dachterrassen ausgebildet sind und für die Bewohner allgemein zugänglich sind.

zu § 11: Verwendungszweck

keine

zu § 12: Inkrafttreten und Außerkrafttreten

keine

