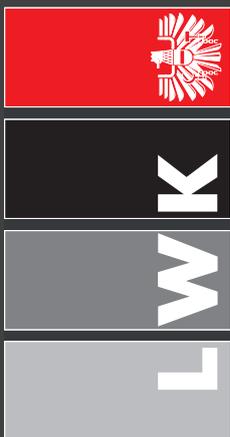


# Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8 | Telefon: +43 4242 23323 | E-Mail: office@l-w-k.at



STADTGEMEINDE  
VÖLKERMARKT

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-  
UND BEBAUUNGSPLANUNG

„GRIFFNER STRASSE - RÖNTGEN-  
STRASSE“

# **INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG**

## **„GRIFFNER STRASSE – RÖNTGENSTRASSE“**

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

Parzellen Nr.: 110/24, 110/3  
KG Völkermarkt (76339)

## **VERORDNUNG RECHTSPLAN ERLÄUTERUNG**

VERFASSER  
**LAGLER, WURZER & KNAPPINGER**  
ZIVILTECHNIKER-GMBH  
EUROPASTRASSE 8  
9524 VILLACH

PROJEKTLEITUNG  
**DI ANDREAS MAITISCH**  
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent  
für Raumplanung und Raumordnung

**März 2025**

# **ENTWURF EINER VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Völkermarkt in der Sitzung vom \_\_\_\_\_, Zahl: \_\_\_\_\_, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

## **„GRIFFNER STRASSE - RÖNTGENSTRASSE"**

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 52 Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 17/2025, wird verordnet:

### **I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)**

#### **§ 1**

##### **Inhalt der Verordnung**

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
  - a) Der schriftliche Verordnungstext vom 03.03.2025
  - b) Der Plan über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1) vom 22.01.2025
  - c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0817-0326 vom 22.01.2025

#### **§ 2**

##### **Wirkungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 110/24, 110/3, der KG Völkermarkt (76339), mit einer Gesamtfläche von ca. 4.866 m<sup>2</sup>.

## **II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)**

### **§ 3**

#### **Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Völkermarkt wird folgend geändert:

#### **35/2024**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 110/24, KG Völkermarkt (76339) im Ausmaß von ca. 3.706 m<sup>2</sup>, von bisher „Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie I“ in „Bauland – Geschäftsgebiet“.

## **III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)**

### **§ 4**

#### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstücks wird mit 1.000 m<sup>2</sup> festgelegt und ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich gemacht.
- (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 maximal zulässige bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks beträgt 2,0 und ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Geschosse sind zu jenem Teil in die GFZ einzurechnen, deren Deckenoberkante (Rohdecke) mehr als die Hälfte über dem Urgelände liegt. Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.
- (3) Bei Dachgeschossen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,0 m beträgt.
- (4) Ab einer Geschosshöhe von 5,0 m wird die BGF dieses Geschosses doppelt berechnet.
- (5) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

## **§ 6**

### **Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene und halboffene Bauweise festgelegt.

## **§ 7**

### **Geschoßanzahl**

- (1) Die maximale Geschoßanzahl wird mit 5 Vollgeschoßen festgelegt und ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Geschosse sind unter nachfolgenden Bedingungen in die Geschossanzahl einzurechnen:
  - a. Ein Geschoß, das an einer Seite des Hauses überwiegend mehr als die halbe Geschoßhöhe aus dem Urgelände hervorragt, ist als Geschoss zu werten.
  - b. Ein Dachgeschoss gilt dann als Geschoss, wenn die Kniestockhöhe, gemessen ab der Fußbodenoberkante bis zur Oberkante der Fußpfette (Mauerbank) eine Höhe von 120 cm übersteigt. Eine Unterbrechung der Kniestockhöhe darf nur für eine zum Zweck der Belichtung und der Errichtung von Dachgaupen erfolgen.
  - c. Aus dem Dach dürfen Gaupen, Schleppdächer und dergleichen maximal im Ausmaß von 60 % der jeweiligen Dachlänge herausragen.
  - d. Technische Aufbauten und Vertikalerschließungen auf Dächer, sind nicht in die Geschossanzahl einzurechnen.

## **§ 8**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Von der Einhaltung der Baulinien nicht berührt sind Gebäude und bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung, die der Aufenthaltsqualität und Allgemeinheit dienen (z.B. Pavillons, Beschattungen und Überdachungen von Sitzgelegenheiten, Fahrradabstellplätze/-garagen, Müllsammelplätze).
- (3) Nebengebäude und /oder Garagen und / oder überdachte Abstellplätze mit einer Flachdachoberkante bzw. Verschneidungshöhe bis max. 3,0 m (maximale Firsthöhe 3,50 m) dürfen alleinstehend oder als mehrere Bauten in Summe bis zu einer Gesamtlänge von max. 13,0 m (gemessen an der Dachkonstruktion) die Baulinie überschreiten und bis unmittelbar an einer gemeinsamen

Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen. Allfällige baubewilligte Bestandsbauten in einem Abstand kleiner als 3,0 m zur gemeinsamen Nachbargrundstücksgrenze sind als Bestandteil der Gesamtlänge der baulichen Anlage zu berücksichtigen.

## § 9

### Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Planungsraum wird über die Röntgenstraße und/oder Griffner Straße erschlossen.
- (2) Die Anzahl der zumindest notwendigen Stellplätze wird wie folgt berechnet:

Nutzung der Bauwerke	Anzahl der Stellplätze
Mehrfamilienwohnhäuser	1 Stellplatz je Wohneinheit bis 60,0 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche 1,5 Stellplätze je Wohneinheit über 60 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
Altenwohnungen, Altersheime	1 Stellplatz für 80,0 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Für das Personal ist für je drei Beschäftigte zusätzlich 1 Stellplatz auszuweisen.
Heime für Schüler oder Lehrlinge	1 Stellplatz für 80,0 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche oder 8 Heimplätze
Ladengeschäfte bis 600,0 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 Stellplatz für 30,0 m <sup>2</sup> Verkaufs- bzw. Geschäftsfläche, mindestens jedoch 1 Stellplatz
Büro-, Verwaltungsgebäude, Ordinationen, o.ä.	1 Stellplatz für 35,0 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder für je 3 Beschäftigte
Gaststätten	1 Stellplatz für 10,0 m <sup>2</sup> Gastraumfläche oder für je 4 Sitzplätze
Kindergärten und Horte	3 Stellplätze je Gruppenraum zusätzlich eine Haltespur für Bring- und Abholverkehr
Vorstehend nicht angeführte Bauvorhaben	Die Stellplätze sind nach dem zu erwartenden Bedarf im Einzelfall im Bauverfahren festzulegen

- (3) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z. B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.

## § 10

### Grünanlagen

- (1) Unterbaute Freiflächen, wie Tiefgaragendecken, sind im Mittel mit mindestens 1,20m fachgerechtem Bodenaufbau für mittelkronige Bäume zu überdecken und zu begrünen.
- (2) Freiflächen, besonders zwischen den Gebäudekubaturen und zu den Grundstücksgrenzen hin, sind gärtnerisch zu gestalten und entsprechend der Baumsymbole in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) annähernd

lagengenau mit heimischen bzw. standortgerechten Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- (3) Eine Parifizierung von Privatgärten ist mit einer max. Tiefe von 5m von der Gebäudehülle gestattet, solange eine Durchwegung des Areals gegeben bleibt. Im Innenhof ist zudem ein halböffentlicher Freiraum zu gestalten.
- (4) Entlang der Florian- Geyer- Straße ist ein straßenbegleitendes Bepflanzungsgebot festgelegt, welches zumindest mit standortgerechten Blütensträuchern und Blütenstauden zu bepflanzen ist.

## **§ 11**

### **Gestaltung baulicher Vorhaben**

- (1) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern bei Aufständigung mit einer maximalen Neigung von 25° zulässig.
- (2) Dachaufbauten für technische Anlagen aller Art (wie z. B. Aufzugseinhausungen, haustechnische Anlagen u. dgl.) ausgenommen Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren dürfen ein maximales Ausmaß von 8 m<sup>2</sup> je Dachaufbau und insgesamt ein Ausmaß von 10% der Dachfläche und eine Höhe von 1,50 m – gemessen ab Oberkante Dachhaut – nicht überschreiten.

## **IV. ABSCHNITT**

### **§ 12**

#### **Inkrafttreten**

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

Der Bürgermeister

Markus Lakounigg, MBA

Stand: 03.03.2025

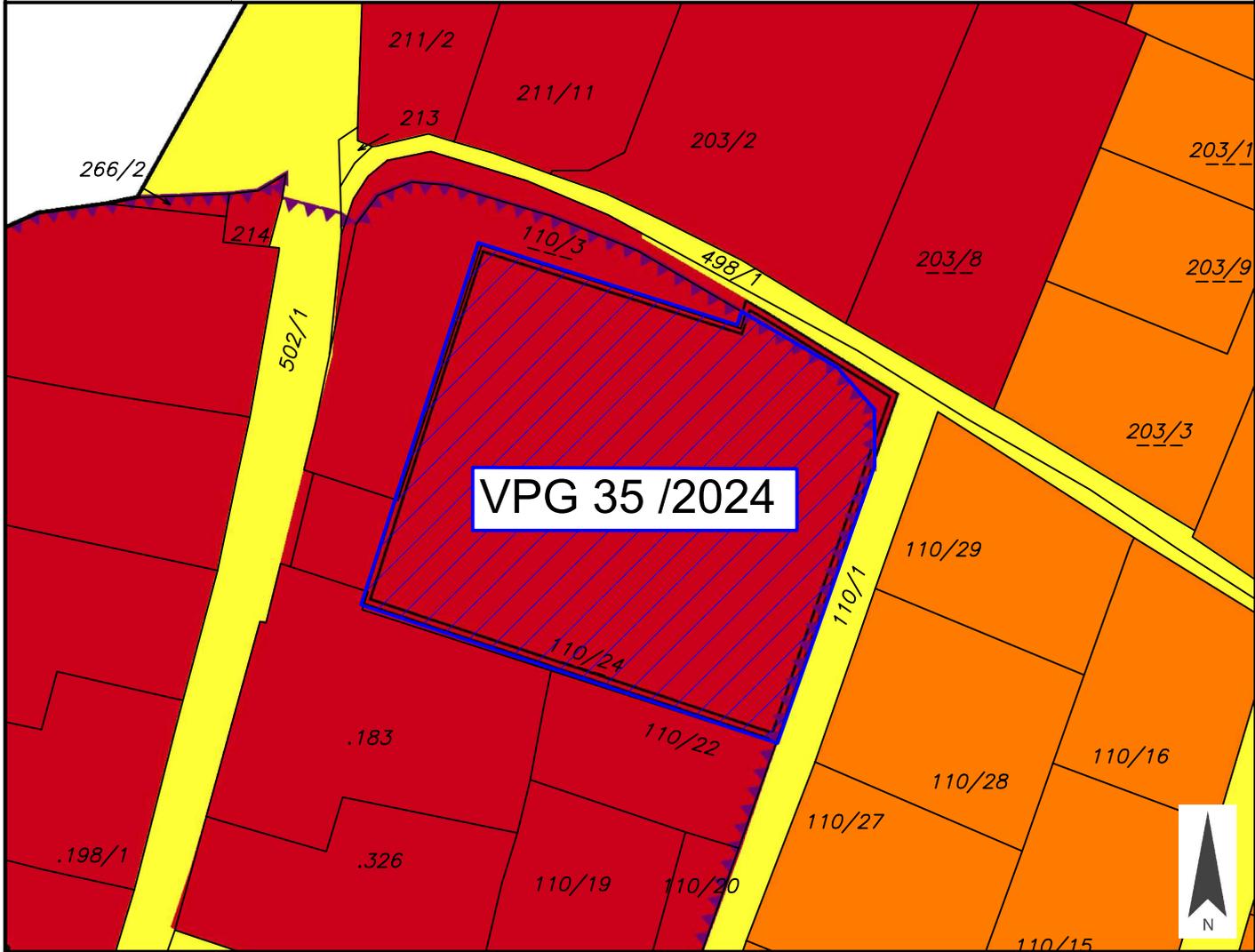
angeschlagen am: \_\_\_\_\_

abgenommen am: \_\_\_\_\_

Anlage 1 Blatt 1/2	Stadtgemeinde Völkermarkt	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	 <small>Lagler, Wurzer &amp; Knappinger Ziviltechniker GmbH</small>
-----------------------	------------------------------	---	---

Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 35/2024
---	---------------------

Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilfläche 110/24 (ca. 3.706 m <sup>2</sup> )	
	Katastralgemeinde: Völkermarkt (76339)	
	Maßstab: 1:1000	Stand: 22.01.2025 DKM 10/2023



Widmungsänderung von:	Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie I	
Widmungsänderung in:	Bauland - Geschäftsgebiet	
Kundmachung:	vom _____	bis _____
Flächenausmaß:	ca. 3.706 m <sup>2</sup>	
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: _____ Zahl: _____		

Anlage 1 Blatt 2/2	Stadtgemeinde Völkermarkt	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at  <small>Lagler, Wurzer &amp; Knappinger Ziviltechniker GmbH</small>
-----------------------	------------------------------	--

Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 35/2024
---	---------------------

Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilfläche 110/24 (ca. 3.706 m <sup>2</sup> )	Stand: 22.01.2025 DKM 10/2023
	Katastralgemeinde: Völkermarkt (76339)	
	Maßstab: 1:1000	



Widmungsänderung von:	Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie I
-----------------------	---

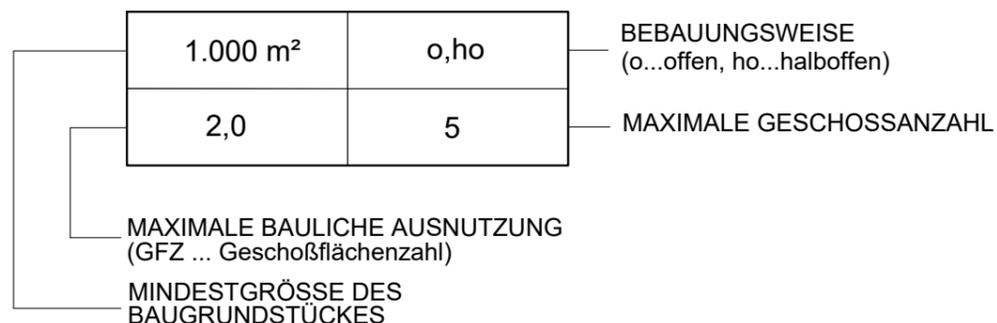
Widmungsänderung in:	Bauland - Geschäftsgebiet
----------------------	---------------------------

Kundmachung:	vom _____ bis _____
--------------	---------------------

Flächenausmaß:	ca. 3.706 m <sup>2</sup>
----------------	--------------------------

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: _____ Zahl: _____	
---	--

LEGENDE



- BAULINIE
- BAUGRUNDSTÜCK
- ○ ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER
- HAUSGRENZEN BESTAND
- HAUSGRENZEN PLANUNG



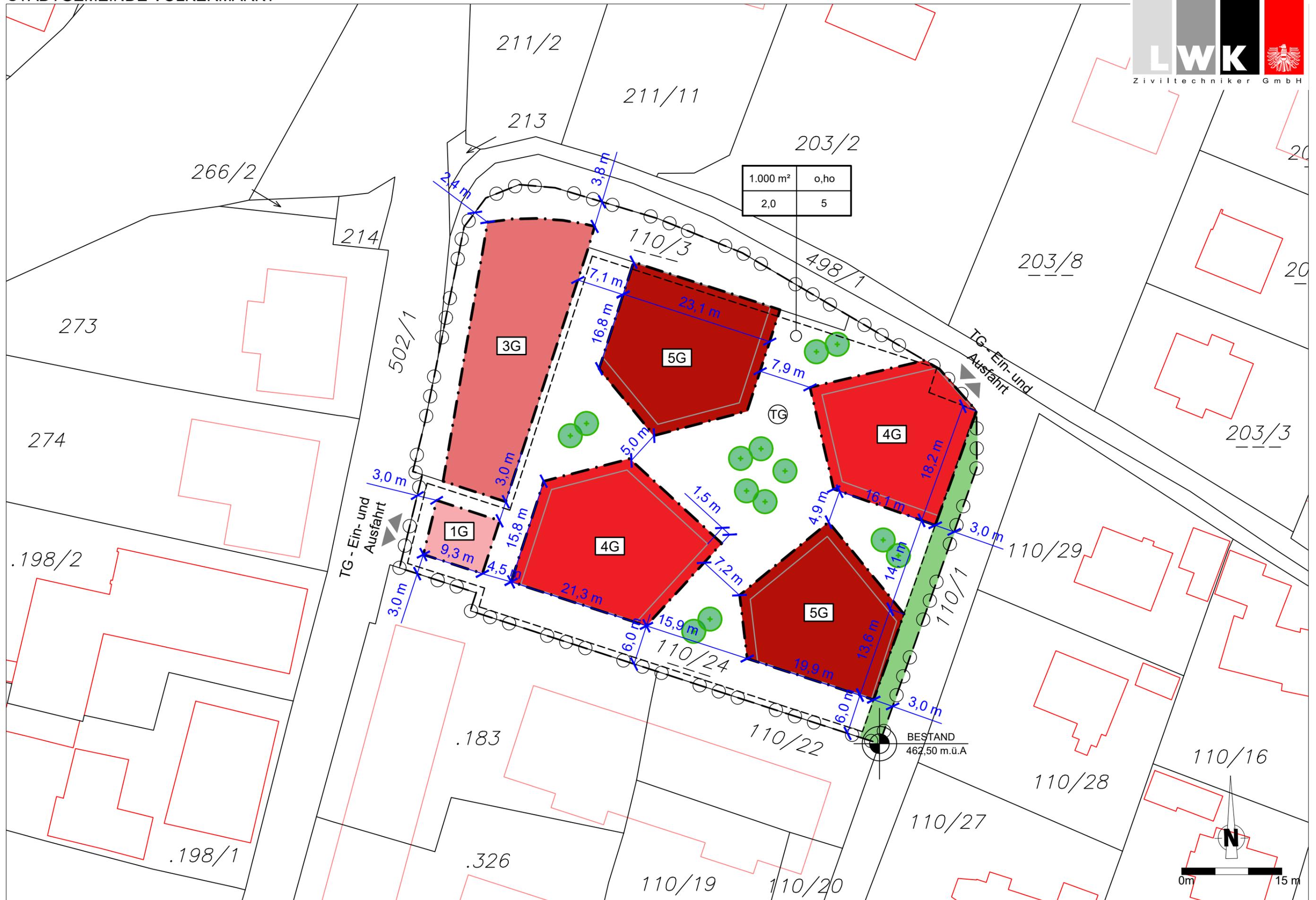
VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Völkermarkt  
vom , Prot. Nr.:

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

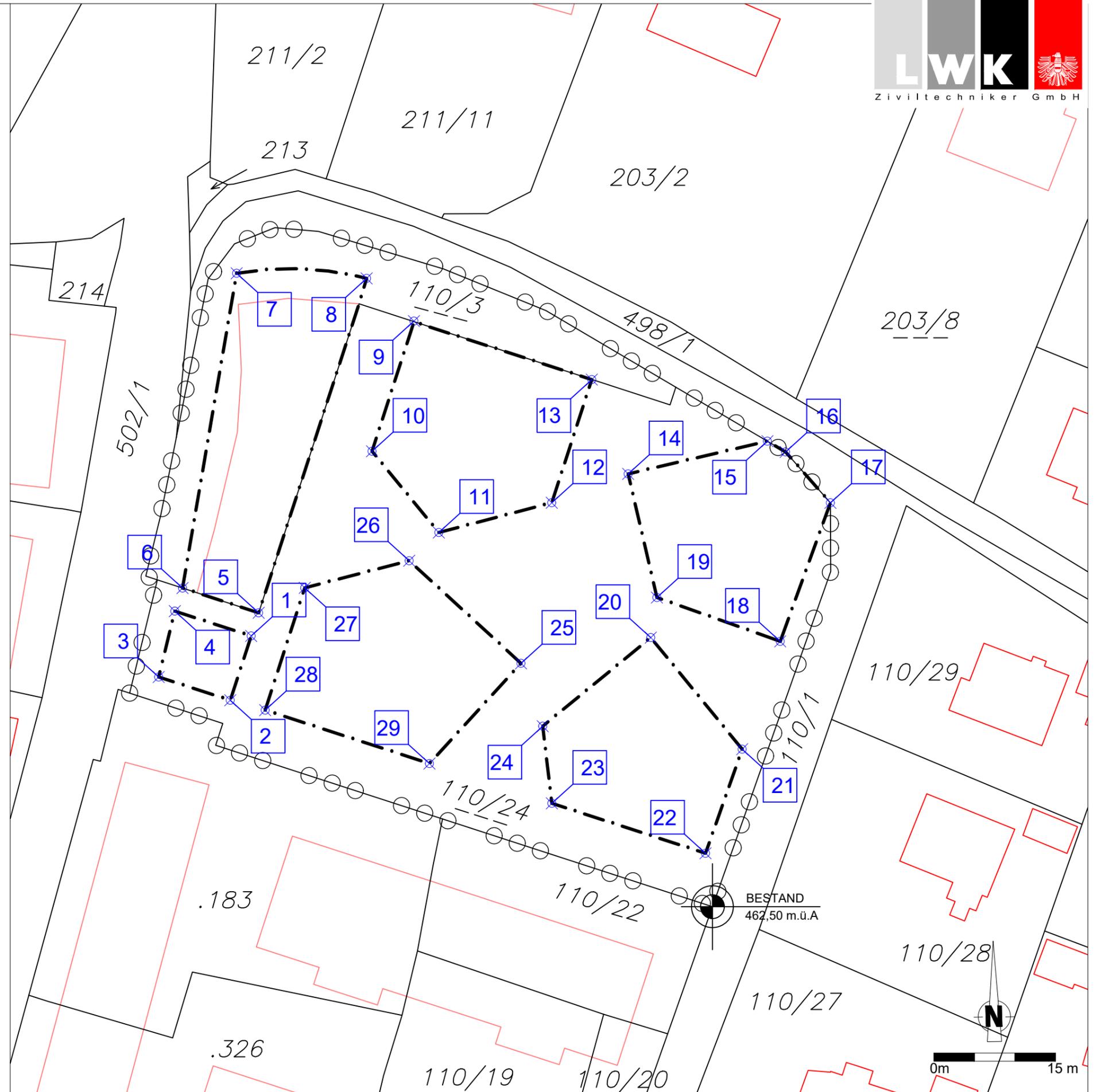
PLANER:

 <p>Ziviltechniker GmbH</p>	<p>Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege</p> <p>A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at</p>	<p>MAG. H. WURZER DIPL.-ING. J. KNAPPINGER DIPL.-ING. A. MAITISCH BSC. T. HAIMBURGER B. GRITZNER</p>
		<p>Stadtgemeinde</p> <p><b>VÖLKERMARKT</b></p>
<p>Projekt</p> <p><b>"GRIFFNER STRASSE - RÖNTGENSTRASSE"</b></p>	<p>Bezeichnung: ANLAGE 2</p> <p>Quelle: EIGENE ERHEBUNG</p> <p>Stand: 22.01.2025</p>	
<p>Plan</p> <p><b>RECHTSPLAN</b></p>	<p>Änderungshinweis:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input type="checkbox"/> 9</p>	



### Absteckpunkte Baulinie: (Gauß Krüger M31)

1	99860.8627	170052.9269
2	99858.2873	170045.0031
3	99849.4568	170047.8722
4	99851.4451	170055.9882
5	99861.7897	170055.7802
6	99852.3993	170058.8344
7	99859.0713	170097.6228
8	99875.0993	170096.9995
9	99880.9301	170091.7336
10	99875.7631	170075.6891
11	99883.9986	170065.6780
12	99897.9262	170069.3409
13	99902.8590	170084.5236
14	99907.3457	170072.9002
15	99924.5163	170076.9324
16	99926.7600	170075.6100
17	99932.2800	170069.3300
18	99926.0962	170052.2651
19	99910.8921	170057.6659
20	99910.1344	170052.7238
21	99921.4053	170038.9678
22	99916.8826	170026.1473
23	99897.9381	170032.3023
24	99896.8126	170041.8087
25	99894.1339	170049.5543
26	99880.3498	170062.1993
27	99867.4718	170058.8561
28	99862.5864	170043.7880
29	99882.8472	170037.2044



# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## „GRIFFNER STRASSE – RÖNTGENSTRASSE“

### 1 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, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 17/2025.

#### § 52 (1)

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, darf der Gemeinderat mit Verordnung einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 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.

#### 1.1 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.

## 1.2 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 Bauungsweise, 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 Kinderspielflächen 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).

## 1.3 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 während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

## 2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das Planungsareal in der Griffner Straße - Röntgenstraße befindet sich aus raumplanerischer Sicht in einer außerordentlichen Gunstlage im Stadtkern von Völkermarkt, unweit zahlreicher zentralörtlicher Einrichtungen, Nahversorger und dem Busbahnhof. Im Zuge des Projektes soll das bestehende Gebäude (ehemaliges EUCCO-Center) abgetragen werden und eine Wohnanlage entstehen. Insgesamt sind vier Baukörper geplant, wo in Summe rund 70 Wohnungen untergebracht werden sowie eine darunterliegende Tiefgarage.

In den Zielsetzungen zum Siedlungswesen des Örtlichen Entwicklungskonzepts der Stadtgemeinde Völkermarkt wird u.a. angeführt, dass in den größeren Ortschaften der Geschoßwohnbau forciert und attraktiv gestaltet werden soll und für Ortsansässige und Einwanderungswillige genügend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden muss. Auch die festgehaltene Maßnahme der flächensparenden Bauweise durch entsprechende Parzellierung steht im Einklang mit dem vorliegenden Projekt.

Der Textliche Bebauungsplan der Stadtgemeinde Völkermarkt sieht für Bauland – Geschäftsgebiet in der offenen bebauungsweise eine maximal zulässige **Geschoßflächenzahl** (GFZ) von 0,8 vor. Für den **Stadtkern** von Völkermarkt wird die Bebauungsdichte mit max. **3,0** festgelegt. Obwohl das Planungsareal innerhalb des Stadtkernes situiert ist, wird die maximal mögliche GFZ bei weitem nicht ausgeschöpft und eine GFZ von max. **2,0** benötigt. Anlass zur Änderung der Bebauungsbedingungen ist somit die Erhöhung der **Geschoßanzahl** von 4 auf **5** sowie die **Verringerung** der **Abstandsflächen** zu den Grundstücksgrenzen, welche wiederum mit den unten angeführten raumplanerischen Zielsetzungen im Einklang stehen.

### 2.1 ÖFFENTLICHES INTERESSE

Die Neu- oder Nachnutzung bzw. die Revitalisierung von bereits versiegelten Flächen sollte wenn möglich der Versiegelung von neuen Flächen vorgezogen werden, besonders trifft dies - wie im gegenständlichen Fall - auf Stadtkerne zu, Stichwort Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Die bewusste bauliche Verdichtung hat ein weiteres Ziel: Wo bereits eine Ansiedelung besteht wird die Nutzung intensiviert, im Umkehrschluss werden unberührte Flächen weiterhin freigehalten. Dies soll eine achtsame Landnutzung gewährleisten und eine Konzentration der Bauentwicklung herbeiführen. Zusätzlicher neuer mehrgeschoßiger Wohnbau im Siedlungsschwerpunkt ist aus öffentlicher Sicht zu begrüßen und steigert die Wohnungsquantität und -qualität der Gemeinde. Aufgrund des Standortes innerhalb des Stadtkerns, unweit vom Busbahnhof und anderen POI's, ist ein Wohnprojekt in dieser Lage besonders erstrebenswert.

### 3 BESTANDSERHEBUNG

#### 3.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt am östlichen Stadtkernrand der Stadtgemeinde Völkermarkt in unmittelbarer Nähe zur B70 Packerstraße. Das Areal besteht aus den Parzellen Nr. 110/24 und 110/3, beide KG Völkermarkt.

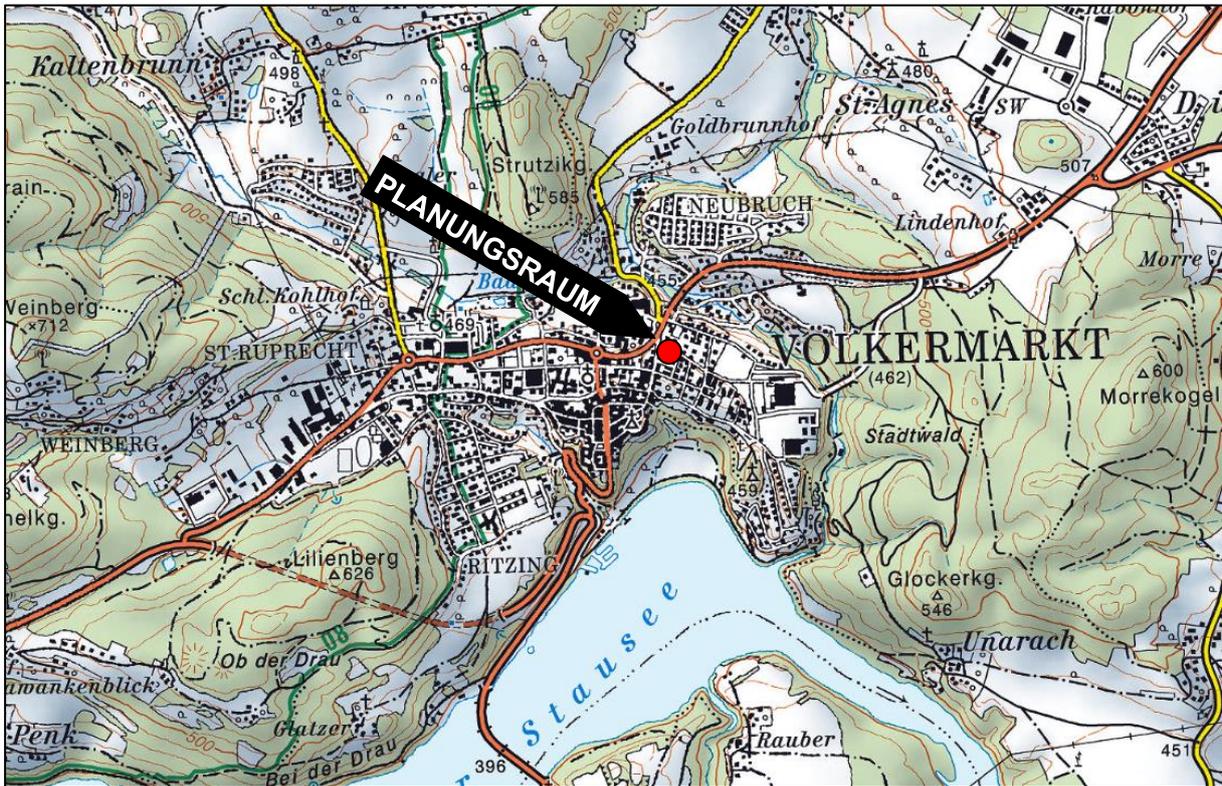


Abbildung 1: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

Auf dem Planungsareal befindet sich angrenzend zur Griffner Straße ein 3-geschoßiger Neubau mit Geschäftsflächen in der Erdgeschoßzone welcher bestehen bleiben soll. Der östlich angeschlossene, leerstehende Baukörper, welcher bisher einen Nahversorger (ADEG-Markt) und ein Restaurant/Café beherbergte, soll abgetragen werden. Ebenso soll den zugehörigen Parkplatzflächen eine neue Nutzung zugeführt werden.



Abbildung 2: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)

Im direkten Umfeld des Planungsraums befinden sich überwiegend Gebäude mit Wohnnutzung und vereinzelt Dienstleistungsbetriebe wie Friseur, Arzt, etc. und ein Handelsbetrieb. Die Wohngebäude weisen im Norden und Osten eine Einfamilienhaus- bzw. Villenstruktur auf, im Süden grenzen drei dreigeschoßige Mehrparteienhäuser an. Nordwestlich der Packer Straße befinden sich zudem noch einige Gewerbebetriebe und -flächen. Zentralörtliche Einrichtungen wie Schulen diverser Altersklassen, Behörden- und Verwaltungsgebäude sowie mehrere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in rd. 500m Entfernung.



Abbildung 3: Bestandsgebäude in Griffner Str. (Quelle: Google)

## 3.2 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Stadtgemeinde Völkermarkt wird regional primär durch die B70 Packer Straße erschlossen. Diese verläuft zwischen den A2 Südautobahn- Abfahrten Völkermarkt West und Ost. Die Bundesstraße verläuft durch das Zentrum Völkermarkts, wo sich die zentralörtlichen Einrichtungen der Stadtgemeinde, wie Ämter, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe befinden. In Nord-Süd- Richtung wird das Gemeindegebiet durch die B82/B82a an die Region angebunden. Für den öffentlichen Personenverkehr stehen mit dem Busbahnhof in fünfminütiger fußläufiger Distanz mehrere regionale und überregionale Verbindungen in sämtliche Richtungen zur Verfügung.

## 3.3 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 3.3.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Stadtgemeinde Völkermarkt stammt aus dem Jahr 2012.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2012

Im derzeit rechtskräftigen ÖEK hat der Planungsraum eine zentralörtliche Funktions-Geschäftsgebiet, wobei die Bestandsnutzung im gegenständlichen Umfeld sowohl eine Wohn- als auch Handels- und Dienstleistungsstruktur aufweist.

### 3.3.2 Flächenwidmungsplan

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist das Areal mit der Widmung „Bauland - Geschäftsgebiet“ versehen. Zusätzlich verfügt ein Großteil der Parzelle 110/24 über die Sonderwidmung „EKZ der Kategorie I“, lediglich ein kleiner Teil im Osten (momentane Einfahrt) weist auch eine reine „Bauland - Geschäftsgebiet“ Widmung auf. Abgesehen von den angrenzenden Verkehrsflächen haben auch die umliegenden Grundstücke im Norden, Westen und Süden ebenfalls eine solche Widmung, im Osten großräumig die Widmung „Bauland – Wohngebiet“.

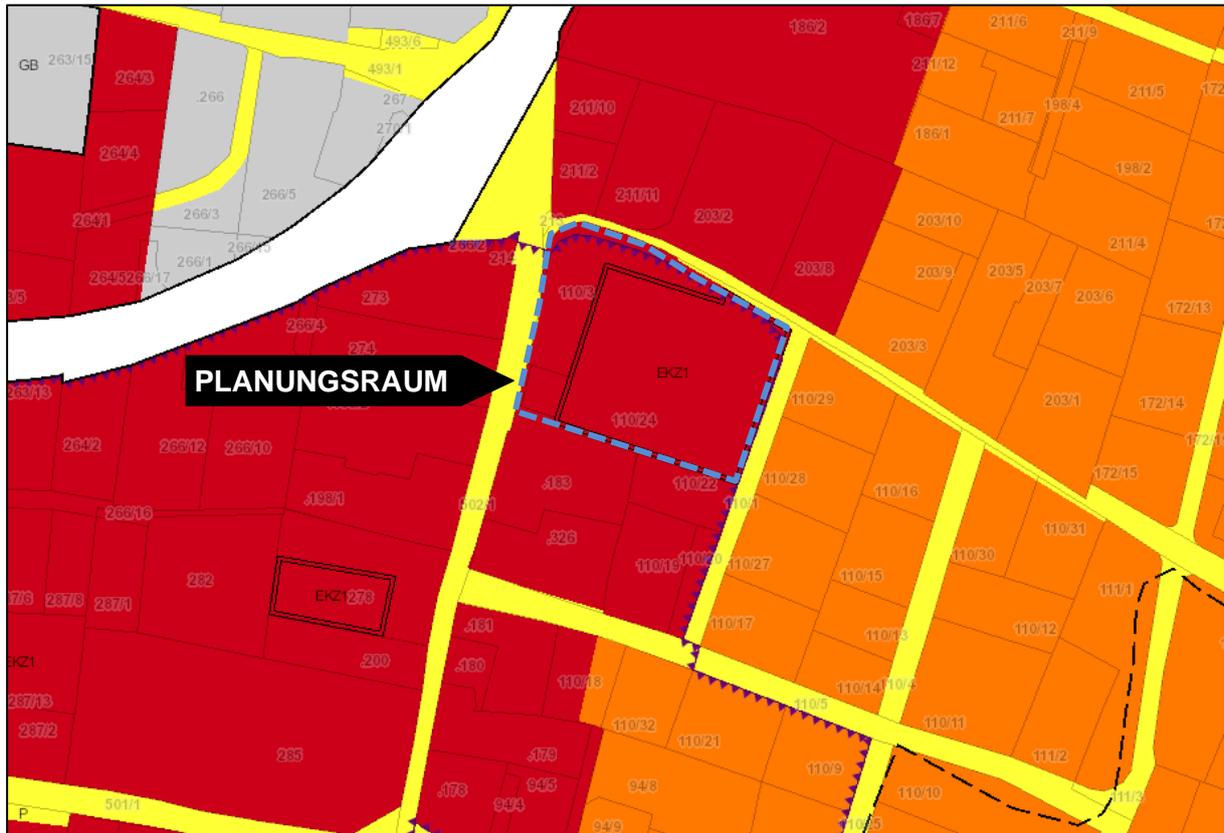


Abbildung 5: Flächenwidmungsplaninformation mit Planungsraum (Quelle: KAGIS)

Das Areal befindet sich zudem innerhalb des Stadtkernes der Stadtgemeinde Völkermarkt.

## 4 BEBAUUNGSKONZEPT

Auf dem Planungsareal befindet sich momentan ein leerstehender Baukörper welcher zuvor einen Nahversorger und ein Restaurant beherbergte. Dieser soll im Zuge dieses Projekts abgetragen werden und eine Wohnanlage entstehen. Die Lendarchitektur ZT GmbH untersuchte im Zuge einer Bebauungsstudie verschiedene Gebäudetypologien auf ihre erzielbare GFZ, siehe nachfolgende Grafik.

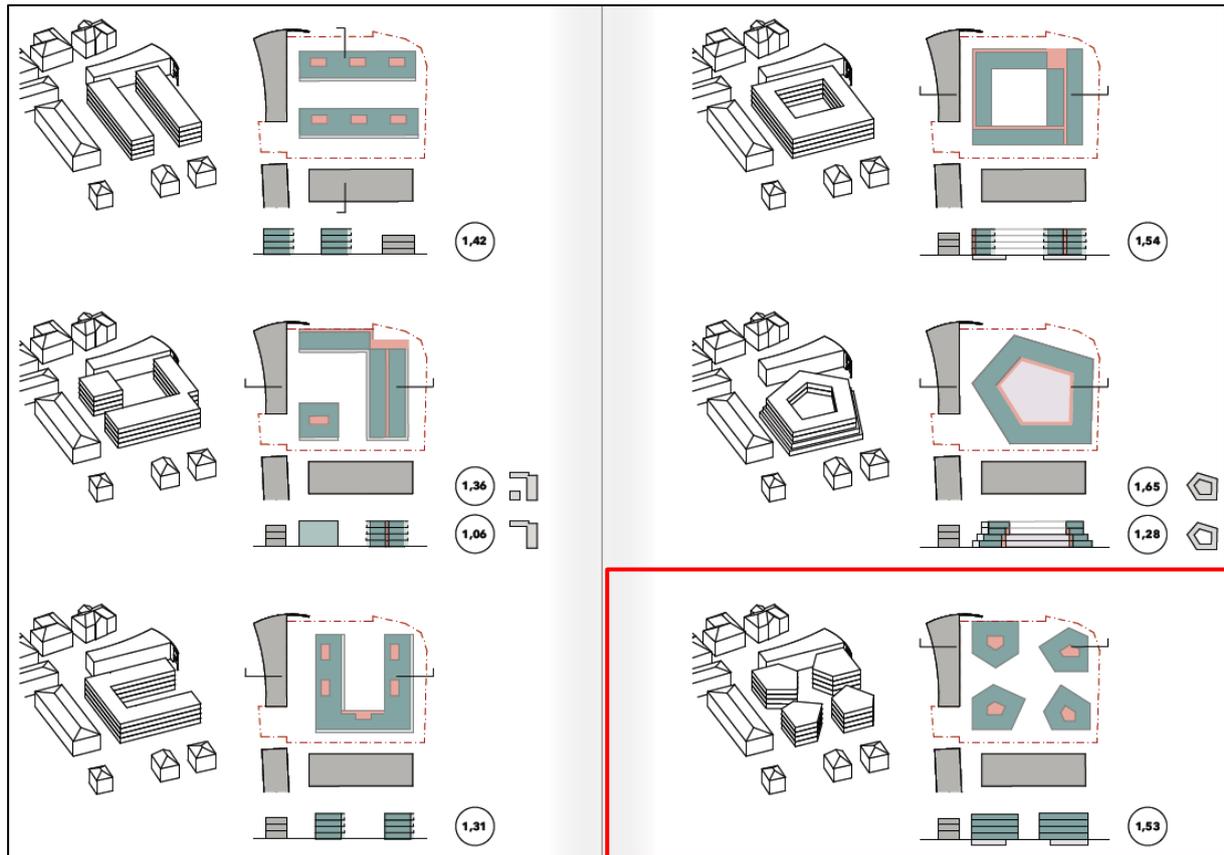


Abbildung 6: Bebauungstypologien (Quelle: Lendarchitektur ZT GmbH)

Daraus wurde die Variante mit insgesamt vier polygonal geformten (fünfeckigen) Baukörpern gewählt und in weiterer Folge auf die städtebaulichen Faktoren wie Durchlässigkeit, Körnung, Belichtung/Ausblicke und den Außenraum Bedacht genommen.

Bei diesen Varianten ist erkenntlich, dass die Punktbebauungen mit Zentralerschließungen nicht nur eine positive doppelte Ausrichtung der Wohnungen geniert, sondern auch der qualitativ hochwertigste Außenraum entsteht. Riegelbebauungen oder zusammenhängende Großformen würden nicht in der Lage sein diese Qualitäten des gewählten Ansatzes abbilden zu können.

Die Faktoren, welche in der nachstehenden Grafik beschrieben werden, gewährleisten dass im Erdgeschoß eine maximale halböffentliche Durchlässigkeit geschaffen, bzw. zusätzlich mit der Kleinkörnigkeit auf die Umgebungsbebauung reagiert wird. Einen zentralen Raum bildet die städtebauliche Mitte, an welche vier gestaltete Grünraumzonen zu den Rändern den Übergang zum angrenzenden Straßenraum bzw. der Umgebung, gekoppelt sind. Siehe auch §10 Grünanlagen. Durch den definierten Substrataufbau auf der Tiefgaragendecke können mittelkronige Bäume trotz Unterbauung auch über Dieser umgesetzt werden.

Durch den konsequenten „Quartiersgedanken“ mit der vorwiegenden Unterbringung der PKW- Stellplätze in der projektierten Tiefgarage, wird ein Maximum an gestaltbarem Grünraum gewährleistet. Dem gegenüber steht ein Ist-Zustand einer

vorwiegend für den Individualverkehr beanspruchte versiegelte Fläche welche als Parkplatz genutzt ist. Das Projekt versteht sich als Übergang von der Wohnbebauung zu den Einfamilienhäusern, von der Nutzung sowie der Ausformulierung der Gestaltung deutlich schlüssiger sowie nachhaltiger als der bestehende – bereits geschlossene Einkaufsmarkt. Diese Gewerbebrache wird zeitgemäß nachverdichtet und wertet das Grundstück selbst, sowie das Umfeld auf.

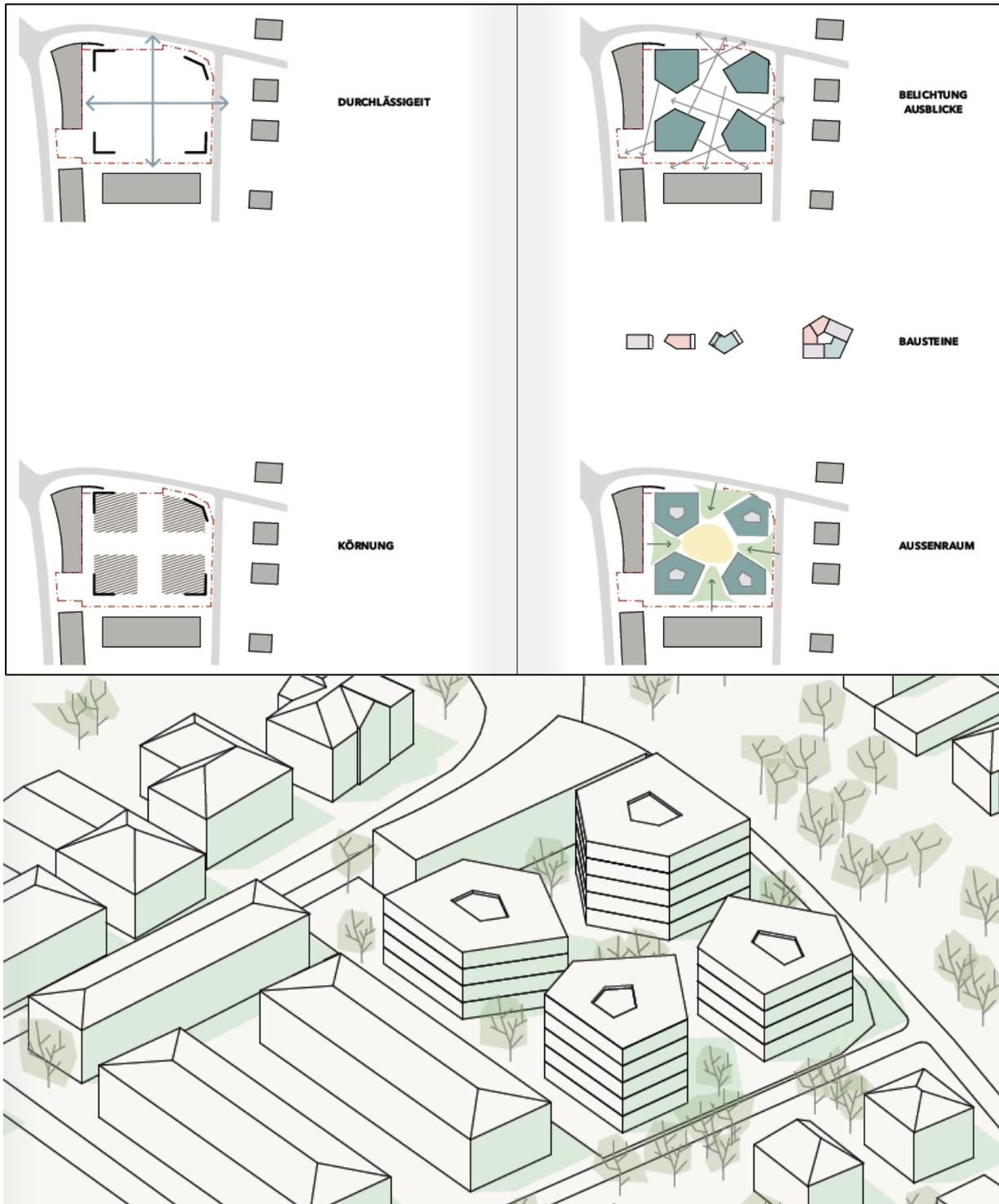


Abbildung 7: Bebauungsstudie (Quelle: Lendarchitektur ZT GmbH)

In Summe sollen auf dem Areal somit in je zwei 4 und 5- geschossigen Baukörpern rd. 70 Wohnungen mit einem Wohnungsmix aus 2-,3- und 4- Zimmer Wohnungen errichtet werden, woraus ca. 4.500 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche resultieren. Auf ungefähr 2.300 m<sup>2</sup> sollen Garten-/Freiflächen gestaltet werden. Außerdem entsteht unter dem gesamten Areal eine Tiefgarage.

## 5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

**zu § 4:** Baugrundstücke müssen eine solche Gestalt, Beschaffenheit und Größe aufweisen, dass auf ihnen auch Bauten errichtet werden können. Mit dem vorgegebenen Ausmaß soll in weiterer Folge noch eine etwaige Teilung möglich sein.

**zu § 5:** Die **Geschoßflächenzahl** wird mit **2,0** festgelegt und liegt unter den Vorgaben des Textlichen Bebauungsplanes, wo für den Stadtkern eine GFZ von bis zu 3,0 möglich wäre. Die Reduzierung erfolgt aufgrund der Größe des Grundstückes, wodurch eine GFZ von 3,0 für einen Wohnbau de facto nicht erzielbar wäre.

**zu § 6:** Für den Planungsraum wurde die **offene und halboffene** Bauweise festgelegt. Auf die geschlossene Bauweise wurde bewusst verzichtet, da die Baulinien so angeordnet werden, dass eine Verbindung mit einem Nachbargebäude nicht möglich ist. Eine Durchwegung des Areals bleibt so gewährleistet und reduziert auch die Barrierewirkung für die Umgebung.

**zu §7-8:** siehe nächste Seiten

**zu § 9:** Die Bestimmungen zu den Stellplätzen wurden für die in diesem Wohnbau vorstellbaren Nutzungen aus dem Textlichen Bebauungsplan übernommen. Diesem entsprechend sind Stellplätze für Besucher auch nicht gesondert auszuweisen. Die Stellplätze für die Wohnanlage sind in einer Tiefgarage untergebracht. Durch den Wegfall der derzeitigen oberirdischen Stellplätze sowie der LKW- Anlieferungen des ehemaligen Nahversorgers resultiert somit eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens und der Lärmbelästigung für die Nachbarschaft.

**zu § 10:** Der Bestand weist derzeit keine Grünflächen auf und ist nahezu komplett versiegelt. Aufgrund der Größe und innerstädtischen Gunstlage des Planungsraumes wird im Vergleich zum Textlichen Bebauungsplan eine Grünraumgestaltung mit Bepflanzungsgeboten festgelegt, was sich auch positiv auf die Umgebung und das Mikroklima auswirkt.

**zu § 11:** Da die derzeitige Planung auf eine Studie aufbaut, sind noch keine konkreten Gestaltungsmaßnahmen bekannt. Die zukünftige architektonische Ausgestaltung soll im Zuge des Bauverfahrens definiert bzw. vorgegeben werden.

**zu § 7,8:**

Die Festlegung der Baulinien in Abstimmung mit der Geschoßanzahl wird so gewählt, dass über das gesamte Planungsgebiet eine ausgewogene, verdichtete Bebauung ermöglicht wird. Dies steht wiederum mit den planerischen Zielen der Innenentwicklung, Nutzungsintensivierung und dem flächensparenden Bauen im Einklang, besonders wenn dies wie im gegenständlichen Fall in einem Stadtkern passiert, wo sämtliche Infrastruktur und Güter des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe liegen.

Laut Textlichem Bebauungsplan wäre am Grundstück eine Geschoßanzahl von 4 möglich. Entsprechend dem zuvor erläuterten Ziel der baulichen Verdichtung wird die maximale Geschoßanzahl auf 5 erhöht. Die Bedingungen ab wann ein Geschoß zur Geschoßanzahl zuzurechnen ist, wurden aus dem textlichen Bebauungsplan übernommen.

Die Anordnung der Baulinien und das Heranrücken dieser an die Grundstücksgrenzen ermöglicht die architektonisch/planerisch bestmögliche Ausführung des Quartiers hinsichtlich baulicher Ausnutzung, Belichtung, Durchlässigkeit, Körnung usw. auf dem ggst. Planungsgebiet (siehe Abb. 6 & 7). Des Weiteren ermöglicht dies die Schaffung eines Innenhofes mit Aufenthaltsqualität für das gesamte Quartier. Um all dies zu ermöglichen, ist in manchen Bereichen die Verringerung der Tiefe von Abstandsflächen nötig (siehe §9 Abs.2 K-BV).

Im Norden werden die Gebäude der halboffenen Bauweise entsprechend an die Grundstücksgrenze angebaut, da sich dahinter lediglich Parkplätze und die Röntgenstraße befinden, kommt es zu keiner unmittelbaren Beeinträchtigung von Nachbarn, zudem die Wohnhäuser erst in über 30m Abstand situiert sind. Richtung Osten werden bei einer Regelgeschoßhöhe von 3m und unter Einbeziehung des halben Straßenquerschnittes die Abstandsflächen bei dem 4-geschossigen Baukörper um 1,2m, beim 5-ges. um 3m unterschritten. Die benachbarten Wohngebäude sind zudem rund weitere 13m von der Gst.-Grenze entfernt. Südlich beläuft sich der Grenzabstand auf 6m, es kommt somit zur verhaltensmäßigen selben Unterschreitung wie bei den zuvor beschriebenen östlich angrenzenden Nachbarn. Die Bebauung ist hier wiederum rd. weitere 7m von der Grundstücksgrenze entfernt.

Die Bestimmung des § 8 Abs 3 stammt aus dem Textlichen Bebauungsplan 2016. Sie wird mit dem Ziel übernommen im Vergleich zu den Anrainergrundstücken eine Gleichbehandlung aufrechtzuerhalten. Somit kann auch innerhalb des Wirkungsbereiches der Verordnung eine seit Jahren gängige Regelung genutzt werden.

Für die westlich und südlich benachbarten Bestandsgebäude wurde ein Belichtungsnachweis erstellt. Die nachstehenden Grafiken zeigen, dass der erforderliche Belichtungsnachweis entsprechend OIB-RL 3 Hygiene, Gesundheit, Umweltschutz erbracht werden kann. Die farbigen Balken stellen die notwendige Länge des Lichteintrittes von 6,0 m dar (einmalig pro Wohnung nötig, sonst 2,0 m ausreichend), der in der horizontalen bis zu 30° und in der vertikalen bis 45°

verschwenkt werden kann. Damit ist gewährleistet, dass die bestehenden Aufenthaltsräume nicht negativ beeinflusst werden.

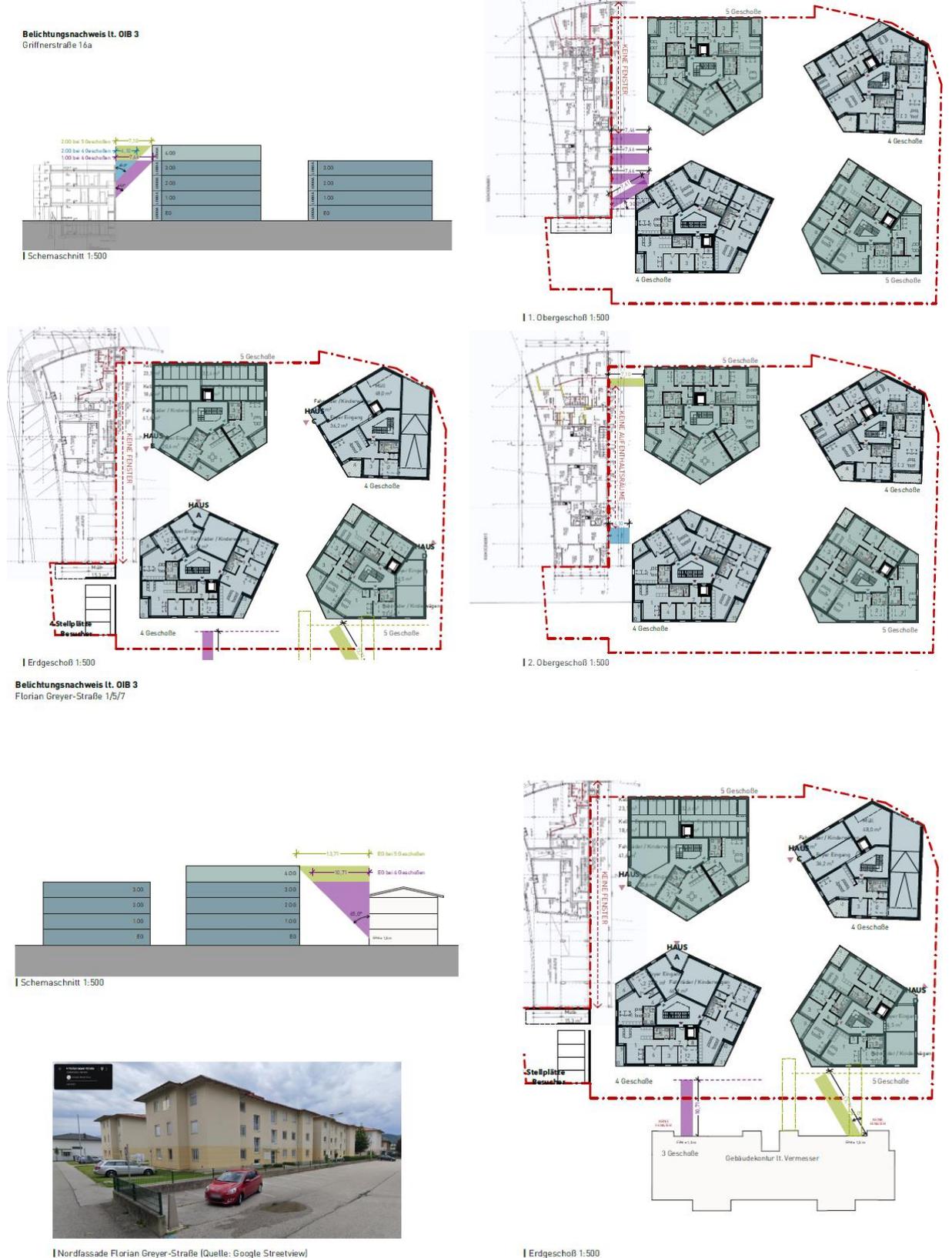


Abbildung 8: Belichtungsnachweise (Quelle: Lendarchitektur ZT GmbH)

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass es durch die Umsetzung dieses Projekts zu keiner Schlechterstellung der Nachbarbebauung kommt. Dies kann damit begründet werden, dass die momentanen Bestimmungen bereits 4 Geschoße zulassen würden und eine GFZ von 3,0 – welche durch das ggst. Projekt sogar auf 2,0 gesenkt wird. Es wurde sich somit bewusst gegen eine noch dichtere, urbanere Bauform entschieden und auf die Umgebungsstrukturen Rücksicht genommen.

Auch kommt es durch den Wegfall der EKZ- Widmung und den oberirdischen Stellplätzen zu einer deutlichen Reduktion des Verkehrsaufkommens und der Lärmbelästigung, da auch die täglichen LKW- Anlieferungen für Geschäftsflächen wegfallen. Die Stellplätze der neuen Wohnanlage werden in einer Tiefgarage untergebracht, womit die momentane fast gänzlich versiegelte Fläche des Grundstücks weitläufig einer gärtnerischen Gestaltung zugeführt werden kann. Durch die neu entstehenden Grünflächen samt Baumbepflanzungen ergibt sich eine höhere Gestaltungsqualität und ein verbessertes Mikro- Klima für die direkte Umgebung.

## **6 STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ - K-UPG 2004 IDGF. LGBL. NR. 24/2016 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG FÜR DEN GEGENSTÄNDLICHEN TEILBEBAUUNGSPLAN**

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr. 24/2016 - unterliegen Teilbebauungspläne, soweit die §§ 4 bis 6 des gleichnamigen Gesetzes nichts anderes bestimmen, einer Strategischen Umweltverträglichkeitsprüfung.

Ein Umweltprüfungsverfahren gemäß 2. Abschnitt des K-UPG 2004 ist nicht anzuwenden, wenn:

- der Teilbebauungsplan keine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt ist oder
- der Teilbebauungsplan keine voraussichtlichen Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat oder
- durch die Festlegung der zulässigen Nutzungen keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen zu erwarten sind.

Durch den Teilbebauungsplan auf der Widmungsfläche ist die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens aufgrund der restriktiven Festlegungen in der Verordnung nicht zu erwarten. Ebenso ist von der Festlegung des Teilbebauungsplanes kein Natura 2000-Gebiet von Umweltauswirkungen betroffen. Die Planungsfläche weist daneben keine Merkmale auf, die aufgrund anderer Gesetzesmaterien als schutzwürdig angesehen werden können.

Insofern sind bei der Festlegung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten. Daher ist aus raumordnungsfachlicher Sicht für das Teilbebauungsplanungsverfahren keine Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 Abs. 1 lit. c Ziff 1 des K-UPG 2004 erforderlich.

Stand: 03.03.2025

	<p style="text-align: center;"><b>Dieses Dokument wurde amtssigniert!</b></p> <p>Informationen unter <a href="https://voelkermarkt.gv.at/amtssignatur">https://voelkermarkt.gv.at/amtssignatur</a></p>
<p><b>Hinweis:</b></p>	<p>Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.</p>
<p>Signatur aufgebracht von Mag. Sandra Schoffenegger, 22.07.2025 07:10:37</p>	