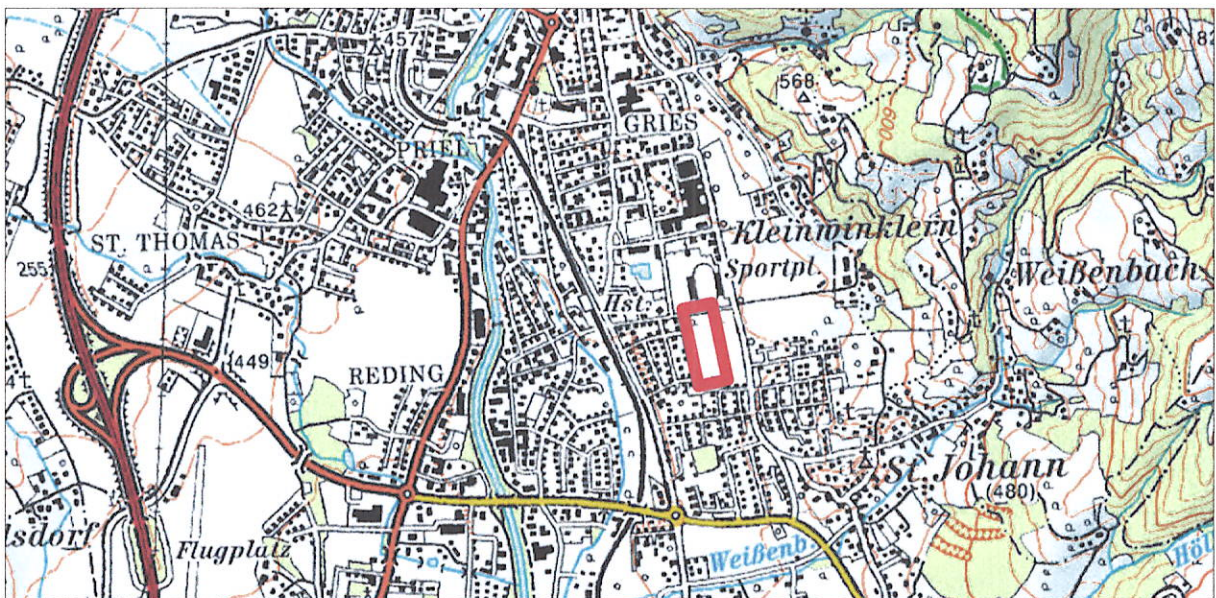


Erläuterungen zum Teilbebauungsplan „Grillitsch Gründe 2. Bauabschnitt“

Zur Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Wolfsberg zu Zahl:
032-01-D/29623/2026

1. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes



Ausschnitt ÖK50 o.M., Quelle: Kagis

Im zentralen Stadtgebiet von Wolfsberg befindet sich südlich des Stadions und westlich der St. Johanner Straße ein großflächiges Areal, das einer baulichen Verwertung zugeführt werden soll. Das Planungsgebiet befindet sich im unmittelbaren Nahbereich von zahlreichen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in einem attraktiven Wohnumfeld.

Das Projektgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist annähernd eben. Westlich, südlich und südöstlich schließen Neubaugebiete mit vorwiegend Einfamilienhausbebauung an, im Norden die Anlage des Wolfsberger Stadions und im Nordosten bzw. Osten grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.

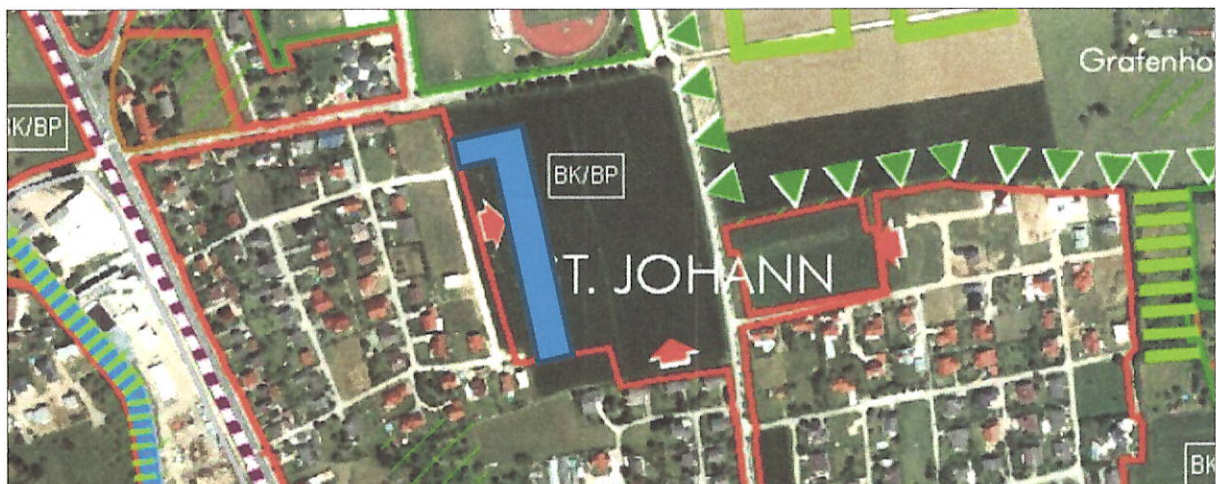
Bereits im Vorfeld wurde für das gesamte Siedlungspotenzial ein Masterplan erarbeitet (siehe Masterplan Grillitsch Gründe, Verfasser: Raumplanungsbüro Kaufmann, Plannr.: 19022-MP-02, vom 09.01.2020, Plan ist an die Erläuterungen angefügt), welcher die Grundlage für den gegenständlichen Teilbebauungsplan bildet. Im Zuge der Realisierung des Masterplanes wurde schon für die ersten Teilflächen ein TBPL (Grillitsch Gründe vom 24.06.2021 Zahl 032-01-6740/2021) erlassen. Im Sinne des Masterplanes werden nun weitere Flächen in einem integrierten Verfahren umgewidmet.

Die aufzuschließende Fläche beträgt nunmehr ca. 9.441 m² (Flächen für Erschließungsstraßen künftiges Wohnbauland, Grünland-Park).

Auf den Planungsgebietsflächen mit der künftigen Widmung Bauland Wohngebiet ist eine Neuaufschließung mit Einfamilienhausbebauung mit 6 Parzellen sowie einer Doppelhaus- oder Reihenanlage im Norden vorgesehen. Sämtliche Wohnobjekte sollen maximal 2 Vollgeschosse und als Hauptdachform ein Flachdach, ein Walmdach oder ein Pultdach erhalten.

Insbesondere wird auf eine Harmonisierung der formalen Ausprägung der Einzelgebäude Wert gelegt. Dem wird u.a. durch Beschränkungen bei den Dachformen Rechnung getragen.

2. Örtliches Entwicklungskonzept



Ausschnitt ÖEK, o. M., Quelle: Raumplanungsbüro Kaufmann

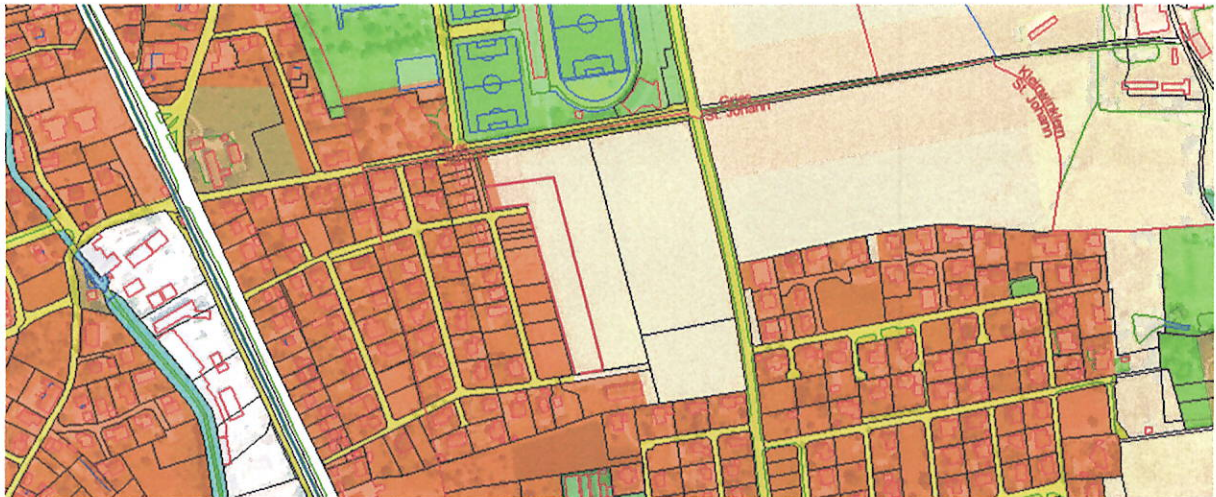
Vorliegende integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung entspricht den raumordnungsfachlichen Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Als wesentliche Planungsintentionen sind festgelegt:

- Das Areal liegt innerhalb der absoluten naturräumlichen oder ortsbildprägenden Siedlungsgrenze (grüne Dreiecke)
- Die Entwicklungsrichtung der Wohnfunktion erfolgt – ausgehend von der bestehenden Bebauung – im Westen (roter Pfeil)
- Voraussetzung für die bauliche Entwicklung ist die Erstellung von Baukonzepten und Teilbebauungsplänen (Planzeichen BK/BP)
- Textliche Zielsetzungen für diesen Entwicklungsbereich:

„Geordnete Weiterentwicklung des Siedlungskörpers vom Bestand ausgehend und Erstellung von Baukonzepten und Bebauungsplänen zur Sicherstellung einer geordneten und planvollen Entwicklung. Grundlegend besteht die Zielvorgabe in der Wohnfunktion. Im großflächigen Areal an der St. Johanner Straße sind auch zentrumsnahe Funktionen vorstellbar (Wohnen/ Erholung/ Handel)“

3. Flächenwidmungsplan



Flächenwidmungsplan Stadtgemeinde Wolfsberg, o.M., Quelle: KAGIS

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg (Widmungsstand 01.11.2008) bestehen innerhalb des Planungsgebietes folgende Widmungsfestlegungen:

- Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland (hellbraune Fläche)
- Bauland – Wohngebiet (orange Fläche)

In der weiteren Umgebung ist der Bereich des Stadions als Grünland-Sportanlage Allgemein sowie die vorbeiführenden Verkehrsflächen (Grafenhofweg und St. Johanner Straße) als Allgemeine Verkehrsfläche und als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen

Im gegenständlichen Umwidmungsverfahren werden die Flächen entsprechend ihrer künftigen Nutzungsabsicht in Bauland Wohngebiet, Grünland- Park und die Verkehrsflächen als solche gewidmet (siehe Umwidmungslageplan, Anhang 1).

4. Technische Infrastruktur

Aufgrund der Lage im direkten Anschluss an bestehende Siedlungssysteme ist das Planungsgebiet voll aufgeschlossen:

- Strom: Kärnten Netz AG (KNG)
- Trinkwasser: Gemeindewasserversorgung
- Abwasser: Gemeindekanalisation

Versickerungsfähigkeit:

Ein entsprechendes Versickerungskonzept wurde von Dr. Guido Demendici erstellt und bezieht sich auf die Versickerung im Straßenbereich sowie die Versickerungsfähigkeit auf jeder Bauparzelle.

5. Kommunalwirtschaftliche Aspekte und öffentliches Interesse

Im Planungsgebiet soll Wohnbebauung in maßvoller Verdichtung erfolgen. Die Kernstadt von Wolfsberg verzeichnete in den letzten Jahren eine durchaus positive und dynamische Bevölkerungsentwicklung. Es besteht eine große Nachfrage an unterschiedlichen Wohnformen (Mehrparteienhaus, Reihen- und Doppelhäuser sowie Einfamilienhäuser), die bedarfsorientiert möglichst angepasst an die örtliche städtebauliche Situation realisiert werden sollen.

Für die bauliche Verwertung der gegenständlichen Umwidmungsflächen besteht somit ein begründetes öffentliches Interesse.

6. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Durch die vorliegende integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung werden vom „Allgemeinen textlichen Bebauungsplan“ der Stadtgemeinde Wolfsberg vom 24.09.2020, Zahl: 030-02-10132/2020, abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt. Zusätzlich wurde bei der Erstellung, auf den Masterplan und das benachbart gültige IV Grillitsch Gründe vom 24.06.2021 Zahl 032-01-6740/2021 zurückgegriffen.

ad § 1 Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen des Grundstücks Nr. 212/2 (T) und 212/34 (T) je, KG 77243 St. Johann, welche im Eigentum der Widmungswerber steht.

ad § 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Die geplanten Umwidmungen erfolgen gemäß Lageplan (Anlage 1).

ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke entspricht dem derzeit gültigen Allgemeinen textlichen Bebauungsplan (030-02-10132/2020). Für notwendige infrastrukturelle Einrichtungen wurde eine entsprechende Ausnahme definiert.

Ein Baugrundstück ist ein im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg zur Gänze oder zum Teil als „Bauland“ gewidmetes Grundstück. Auch zwei oder mehrere Grundstücke bilden ein Baugrundstück, wenn sie unmittelbar aneinander angrenzen und nicht durch öffentliches Gut oder eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind.

ad § 4 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Die GFZ wurde analog zum gültigen *Allgemeinen textlichen Bebauungsplan* (030-02-10132/2020) festgelegt.

ad § 5 Bauungsweise

Im Sinne des Masterplanes „*Grillitsch Gründe – städtebauliches Konzept*“ wurden zwei Verordnungsbereiche geschaffen. Im Verordnungsbereich 1 ist beabsichtigt Reihenhäuser aber zumindest Doppelhäuser zu schaffen. Verordnungsbereich 2 sieht eine Bebauung entweder mit Doppelhäusern oder Ein- bzw. Zweifamilienhäusern vor.

ad § 6 Geschossanzahl

Die Geschossanzahl sieht 2 Vollgeschosse vor.

ad § 7 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

Der § 7 sieht die Haupteerschließung mit einer Fahrbahnbreite von 7m vor. Besucherparkplätze wurden für den gegenständlichen TBPL nicht vorgesehen, da sich die Anordnung aufgrund der zu errichtenden Bäume und Einfahrten beim bestehenden TBPL „Grillitsch Gründe“ als problematisch herausgestellt hat.

ad § 8 Baulinien

Die Baulinien sind an die Umgebung angepasst. Die Baulinien zur neu zu errichtenden Straße wurden reduziert, um eine bessere Bebaubarkeit des Grundstückes zu ermöglichen. Eine Verschlechterung für bestehende Bebauungen ist nicht gegeben.

ad § 9 Erdgeschossfußbodenoberkante, Geländehöhen

Die Erdgeschossfußbodenoberkante wird gemeinsam im Bauverfahren definiert, damit die Häuser/Bauwerke nicht übermäßig über dem Straßenniveau errichtet werden.

ad § 10 Dachform

Neben dem Flachdach und dem Pultdach wird auch das Walmdach ermöglicht.

ad § 11 Gestaltung von Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen wurde dem umliegenden Siedlungsbereich angepasst.

7. Umwelterheblichkeit

Gemäß den Richtlinien zur strategischen Umweltprüfung (SUP) lt. K-UPG 2004 ist für vorliegendes Umwidmungsvorhaben keine strategische Umweltprüfung und auch keine Feststellung betreffend die Umwelterheblichkeit des entstehenden Projektes erforderlich (siehe dazu: „Die Strategische Umweltprüfung (SUP) – Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung, herausgegeben vom Amt der Kärntner Landesregierung/Landesplanung im November 2006).

Die Umwidmungsflächen liegen im bestehenden Siedlungssystem der Stadt Wolfsberg und sind als bauliche Ergänzung bzw. Schließung zu klassifizieren.

F.d.R.z.:

DI Gernot Ruff

Der Bürgermeister:

Alexander Radl



Änderung des Flächenwidmungsplans - Verfahren 21a-d/2023

v2

Katastralgemeinde/Gemeinde: 77243 St. Johann / 20923 Stadtgemeinde Wolfsberg

Betroffene(s) Grundstück(e): 212/2 (teilw.) und 212/34 (teilw.)

Teilfläche a: von "Grünland - Land- und Forstwirtschaft" in "Bauland - Wohngebiet", ca. 6.267 m²

Teilfläche b: von "Grünland - Land- und Forstwirtschaft" in "allgemeine Verkehrsfläche", ca. 1.827 m²

Teilfläche c: von "Grünland - Land- und Forstwirtschaft" in "Grünland - Park", ca. 1.165 m²

Teilfläche d: von "Bauland - Wohngebiet" in "Grünland - Park", ca. 182 m²

Gesamtfläche: insgesamt ca. 9.441 m²

Auflage zur allgemeinen Einsicht (von - bis; Zahl): 18.11.2025 - 18.12.2025,
032-01-D/73771/2025

Beschluss im Gemeinderat (Datum; Zahl): 12.03.2026, 032-01-D/29623/2026



Stadtgemeinde Wolfsberg
Abt. Raumplanung/Vermessung/GIS
DKM-Stand: 01.04.2024
Maßstab: 1:1 000 Datum: 25.7.2025



STADTGEMEINDE WOLFSBERG TEILBEBAUUNGSPLAN GRILLITSCH GRÜNDE 2

ANLAGE 2 - ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER FESTGELEGTEN
BEBAUUNGSBEDINGUNGEN ZUR INTEGRIERTEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND
BEBAUUNGSPLANUNG GRILLITSCHGRÜNDE - 2. BAUABSCHNITT

Legende :

- Planungsgebietsgrenze
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung für ein- und zweigeschoßige Bebauung
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung nur für eingeschößige Bebauung
- Grenze zwischen unterschiedlichen Bebauungsbedingungen
- überbaubare Fläche im Bauland Wohngebiet
- Grünfläche
- Interne Erschließung mit Straßenbegrenzungslinie
- Bepflanzungsgebot → (V)
- Baumreihe → (V)

Nutzungsschablone zu den Verordnungsbereichen

| | | |
|----------------------------------|-----------------|---|
| Mindestgröße des Baugrundstückes | Bebauungsweise | o ... offene Bebauung h ... halboffene Bebauung g ... geschlossene Bebauung |
| Geschoßflächenzahl (GFZ) | Geschossanzahl | I ... Erdgeschoss II ... Erdgeschoss und 1. Obergeschoss |
| Dachform und Dachneigung | Art der Nutzung | Wohnnutzung (gemäß K-ROG §18, Abs. 1) |

FD ... Fachdach
PD ... Pultdach bis 15°
WD ... Walmdach 15° bis 30°

- DKM - Kataster Stand: 20.02.2024
- voraussichtliche Parzellengrenze (unverbindlich)
- ... Verweis auf Wortlaut der Verordnung
- Bebauungsvorschlag
- Maßkoten in Meter

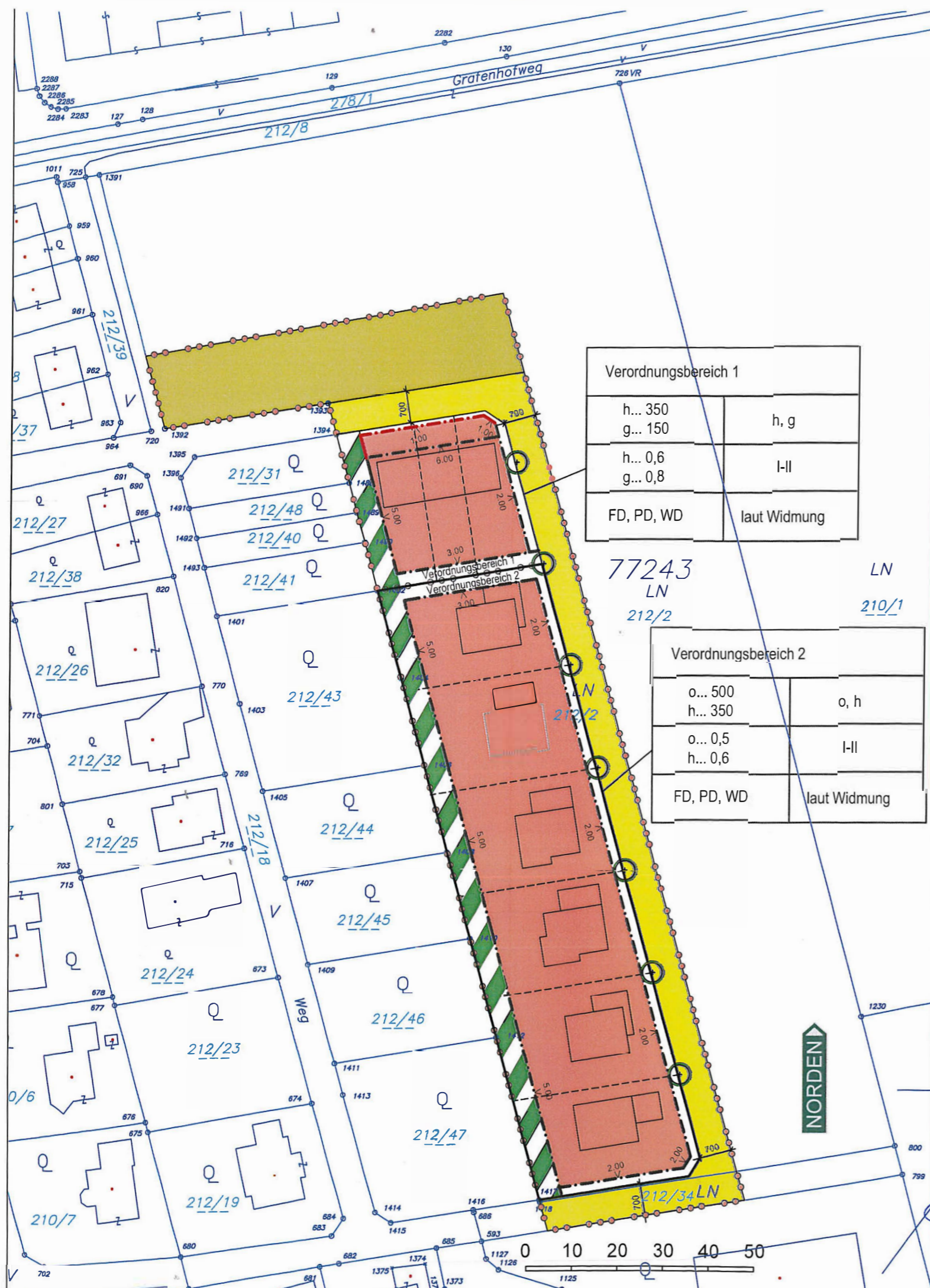
Betroffene Parzellen: 212/2 teilweise, 212/34 teilweise, alle KG 77243 St. Johann
Gesamtfläche des Planungsgebietes: ca. 9.441 m² (laut DKM)
Integriertes Flächenwidmungs- und Bebauungsverfahren gemäß K-ROG 2021.

ANLAGE 2 ZUR VERORDNUNG DES GEMEINDERATES
DER STADTGEMEINDE WOLFSBERG
VOM: 12.03.2026
ZAHL: 032-01-D/29623/2026
DER BÜRGERMEISTER:

Tag der Kundmachung im elektronischen
Amtsblatt:

15.Juni 2026

Alexander Radl



| Verordnungsbereich 1 | |
|----------------------|--------------|
| h... 350 g... 150 | h, g |
| h... 0,6 g... 0,8 | I-II |
| FD, PD, WD | laut Widmung |

| Verordnungsbereich 2 | |
|----------------------|--------------|
| o... 500 h... 350 | o, h |
| o... 0,5 h... 0,6 | I-II |
| FD, PD, WD | laut Widmung |

