LWK
ZIVILTECHNIKER

STADTGEMEINDE ST. VEIT AN DER GLAN

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

„VILLACHER VORSTADT“



zt: Mitglied der Kammer der Ziviltechniker:innen Steiermark und Kärnten

Verantwortung.Unabhängigkeit.Qualität.

Stadtgemeinde St. Veit an der Glan

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„VILLACHER VORSTADT“

gemäß §52 K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021
in der gültigen Fassung

Teilflächen der Parzellen Nr. 448/1 und 1032
alle KG St. Veit an der Glan (74528)

Verordnung
Erläuterungsbericht

Arch. DI Simone Pacher
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin

Stand: Oktober 2026

Mitglied der Kammer der Ziviltechniker:innen Steiermark und Kärnten
Verantwortung. Unabhängigkeit. Qualität.

L W K ZIVILTECHNIKER

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

Zahl: _____

ENTWURF
EINER
VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan vom _____, Zl. _____, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom _____, Zl. _____, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„VILLACHER VORSTADT“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K - ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, in der gültigen Fassung, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

a. Der Lageplan über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1)
b. Der Lageplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2)

§ 2

Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für die Teilflächen der Parzellen Nr. 448/1 und 1032 (KG St. Veit an der Glan) mit einer Fläche von 11.192 m^2.

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan wird folgend geändert:

1/2024
Umwidmung der Teilflächen der Parzellen Nr. 448/1 und 1032 (alle KG St. Veit an der Glan) im Ausmaß von 11.192 m^2, von bisher „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Wohngebiet“.

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

(1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes hat im

- bei offener Bauweise 350 m^2 und
- bei geschlossener Bauweise 200 m^2

zu betragen.

(2) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder Grundstückskataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (i. S. des § 7a Abs. 1 VermG in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2016) und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als „Bauland“ festgelegt sind.

§ 5

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

(1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben. Als Bezugsfläche für die Berechnung der GFZ wird die Fläche des Baugrundstückes im Ausmaß von rund 9.510 m^2 herangezogen.

(2) Die maximal zulässige GFZ ist mit 0,80 festgelegt.

(3) Anlagen von Versorgungsunternehmen (z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen), sowie technisch erforderliche Anlagen (z. B. Klimaanlagen), Carports, Flugdächer (überdachte Flächen) oder überbaute Flächen (z.B. Durchgänge) etc. sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§ 6

Bebauungsweise

Als Bebauungsweise wird die offene und geschlossene Bauweise festgelegt.

§ 7

Geschoßanzahl

(1) Die maximale Höhe der Gebäude wird durch die Geschossanzahl festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) ersichtlich.

(2) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, deren Fußbodenoberkante an einer Stelle mehr als 1,50 m über dem angrenzenden projektierten Gelände zu liegen kommen. Die Bereiche von Zugängen zu Fahrradabstellräumen, Müllräumen bzw. Notausgängen etc. sind von dieser Bewertung ausgenommen.

(3) Die Regelgeschoßhöhe beträgt max. 3,50 m, gemessen von FBOK übereinanderliegender Räume oder lichter Abschnitt zwischen FBOK bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Ausgenommen davon sind jene Geschoße, die aufgrund ihrer Nutzung (z.B. öffentliche oder halböffentliche Nutzung u. Ä.) eine abweichende Geschoßhöhe benötigen. Hier ist aufgrund der technischen Erfordernisse eine Geschoßhöhe bis max. 5,00 m zulässig. Geschoße, die diese Höhe überschreiten, zählen als zwei Geschoße.

§ 8

Dachformen

Als Hauptdachform werden das Satteldach, Flachdach, Pultdach und Walmdach festgelegt.

§ 9
Baulinien

(1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.

(2) Im Erdgeschoss ist im Bereich des im Plan gekennzeichneten Durchgangs eine lichte Höhe von mindestens 3,00 m einzuhalten.

(3) Zwischen den beiden südlichen, dreigeschossigen Baukörpern ist in den Obergeschossen ein Verbindungsgang mit einer max. Breite von 3,00 m innerhalb des dafür festgelegten Bereiches zulässig. Die genaue Lage des max. zweigeschoßigen Verbindungsganges kann im Zuge der Ausführungsplanung

angepasst werden. Im Erdgeschoss ist unter dem Verbindungsgang ein Durchgang mit einer lichten Höhe von mindestens 3,00 m über dem projektierten Gelände zu gewährleisten.

(4) Die festgelegten Baulinien überragen oder außerhalb dieser errichtet werden dürfen: bauliche Anlagen im Rahmen der Freiraumgestaltung (Böschungsbefestigungen, Rampen, Stiegen, Stützmauern etc.), Überdachungen für Stiegen und Klimageräte, offene Parkplatzüberdachungen, Entlüftungsanlagen und Lichtkuppeln von Tiefgaragen, Einhausungen für die Versorgungsinfrastruktur (z. B. Trafostationen), Müll- und Fahrradabstellräume sowie eingeschossige Nebengebäude.

(5) Unter dem projektierten Gelände liegende Gebäude, Gebäudeteile und überdachte Tiefgaragenzufahrten dürfen auch außerhalb der Baulinie errichtet werden.

(6) Bei Nebengebäuden und Carports die hin zu einer öffentlichen Verkehrsfläche orientiert sind, darf die Baulinie bis auf max. 1,00 m an die Grundgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche herangerückt werden.

(7) Nebengebäude und/oder Carports mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe von maximal 3,00 m (maximale Firsthöhe 3,50 m) dürfen alleinstehend oder als mehrere Bauten mit einer Gesamtlänge von maximal 13,00 m (gemessen an der Dachkonstruktion außen/außen) außerhalb der festgelegten Baulinien bis unmittelbar an eine gemeinsame Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden. Ein Grenzanbau ist je Baugrundstück maximal einmal zulässig.

§ 10

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

(1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) festgelegt.

(2) Die Anzahl der Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

Nutzung des Bauwerks	Mindeststellplätze
Wohnbauten - Einfamilienwohnhaus - Zwei- und Mehrfamilienwohnhaus	 2,0 je Einfamilienwohnhaus 1,5 je angefangene 60 m^2 Nutzfläche, mindestens 1,5 je Wohneinheit

In den zuvor angegebenen Richtwerten ist der Bedarf für einspurige Fahrzeuge (Krafträder, Motorroller, Mopeds, Fahrräder u. dgl.) nicht berücksichtigt. Für derartige Fahrzeuge sind für spezifische Bauvorhaben zusätzliche Stellplätze vorzusehen.

(3) Die nachzuweisenden PKW-Abstellplätze sind am betreffenden Baugrundstück oder in einem maximalen Umkreis von 150 m Luftlinie vom gegenständlichen Objekt anzuordnen. Die Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einem Gartentor oder einer Schrankenanlage) anzufahren sein. Bei Wohnobjekten mit einer erforderlichen PKW-Stellplatzanzahl von 20 Stellplätzen und darüber, müssen mindestens 80 % davon in einer Tiefgarage oder einem überdeckten Parkdeck untergebracht werden. Bei Mehrfamilienwohnhäuser sind 10% der Gesamtstellplätze aufgerundet auf die nächste runde Zahl als Besucher-parkplätze hinzuzuzählen.

§ 11

Bepflanzungsgebot, Außenanlagen

(1) Mindestens 30 % der Fläche des Baugrundstückes sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Als Bezugsfläche wird die Fläche des Baugrundstückes im Ausmaß von rund 9.510 m^2 herangezogen.

(2) Pro gepflanzten Baum können dem Grünflächenanteil zusätzlich 10 m^2 angerechnet werden.

(3) Oberirdisch errichtete PKW-Stellplätze sind versickerungsoffen auszubilden.

IV. ABSCHNITT

§ 12

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde in Kraft.

Der Bürgermeister

Ing. Martin Kulmer

Stand: 22.10.2026

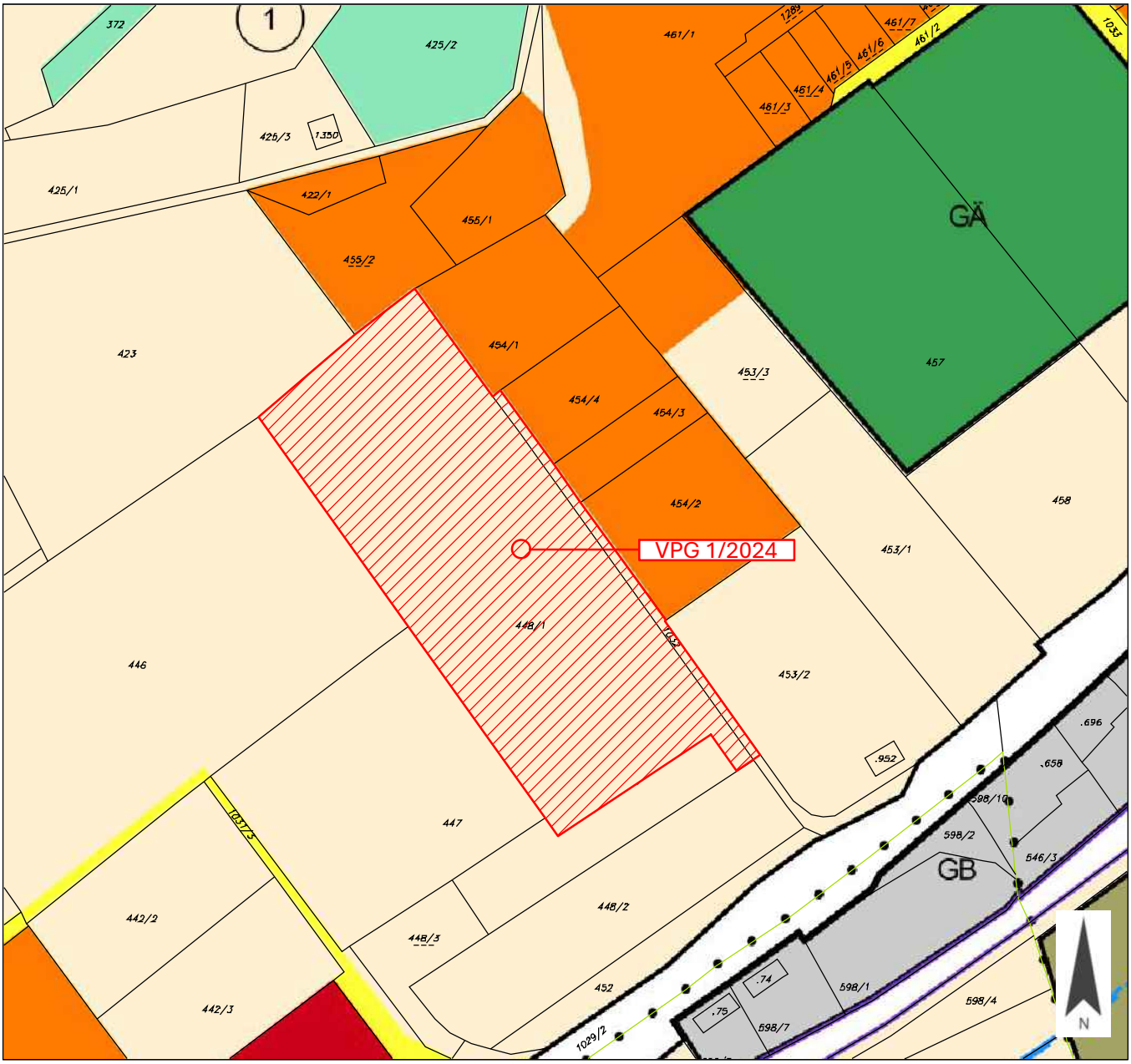
ANLAGE 1
BLATT 1/1

Stadtgemeinde
St. Veit an der Glan

VPG-NR.

LAGEPLAN ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 1/2024

GRUNDSTÜCK-NR.	448/1 (ca. 10.781 m²), 1032 (ca. 411 m²)
KATASTRALGEMEINDE	St. Veit an der Glan (74528)
WIDMUNGSÄNDERUNG VON:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
WIDMUNGSÄNDERUNG IN:	Bauland - Wohngebiet
FLÄCHENAUSMAß:	ca. 11.192 m²



PLANER: LWK ZIVILTECHNIKER

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

Mitglied der Kammer der Ziviltechniker:innen Steiermark und Kärnten

MAßSTAB	1:2.000	PAPIERFORMAT	DIN A4
STAND VOM	22.10.2026	DKM	04/2026

Kundmachung

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom

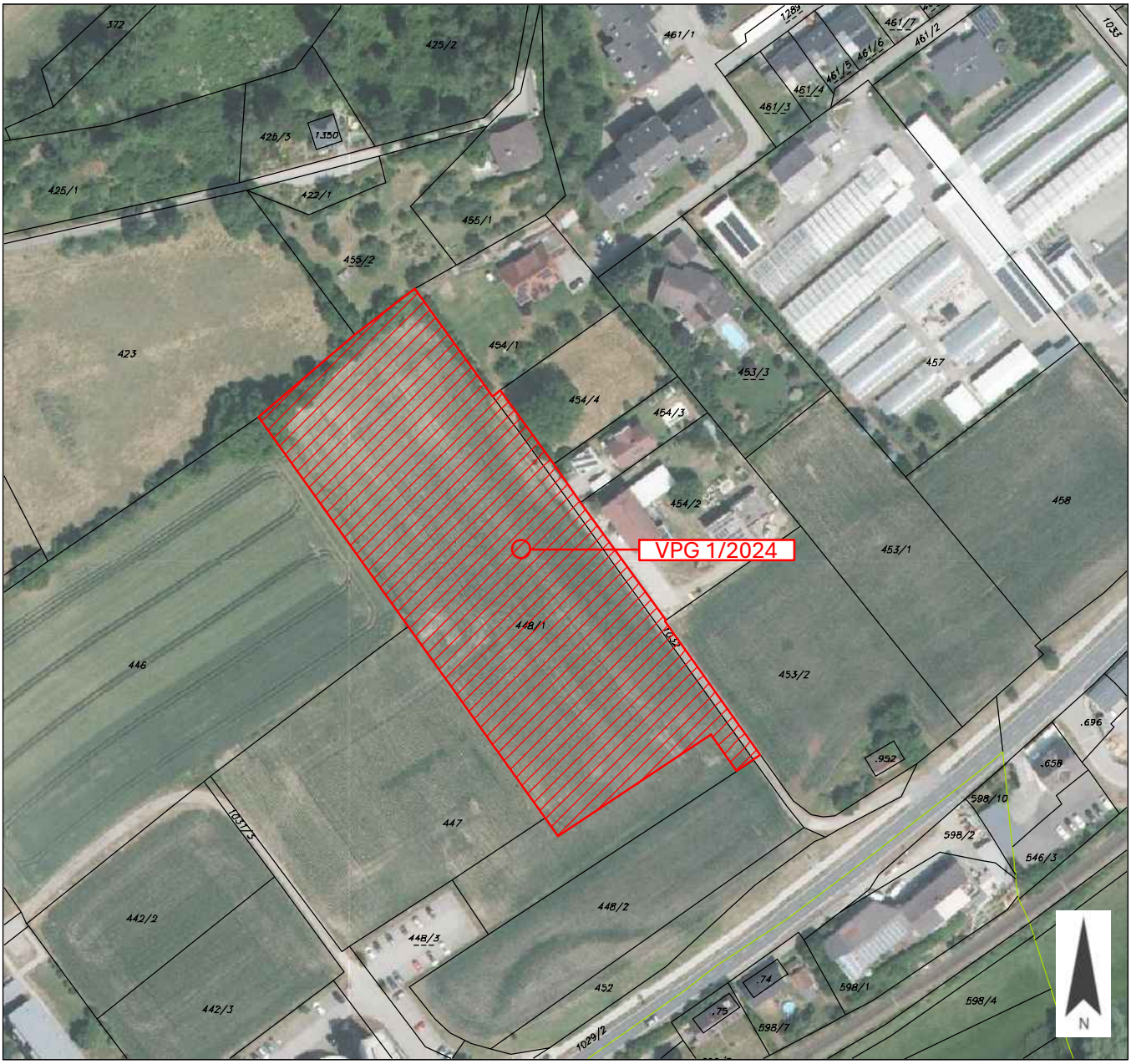
ANLAGE 1
BLATT 1/1

Stadtgemeinde
St. Veit an der Glan

VPG-NR.

LAGEPLAN ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 1/2024

GRUNDSTÜCK-NR.	448/1 (ca. 10.781 m²), 1032 (ca. 411 m²)
KATASTRALGEMEINDE	St. Veit an der Glan (74528)
WIDMUNGSÄNDERUNG VON:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
WIDMUNGSÄNDERUNG IN:	Bauland - Wohngebiet
FLÄCHENAUSMAß:	ca. 11.192 m²



PLANER:

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

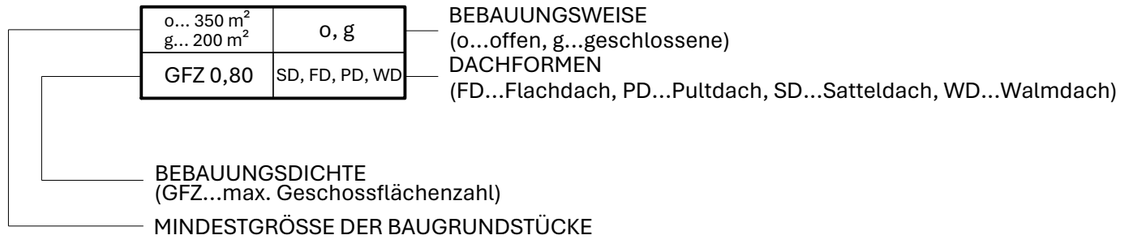
Mitglied der Kammer der Ziviltechniker:innen Steiermark und Kärnten

MAßSTAB	1:2.000	PAPIERFORMAT	DIN A4
STAND VOM	22.10.2026	DKM	04/2026

Kundmachung

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom

LEGENDE:



GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

BAULINIE

GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER

BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES

GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEREICHE

GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

HÖHENSCHICHTLINIE

GEBÄUDEGRUNDRISS

BEPFLANZUNGSGEBOT

BÄUME

ÖFFENTLICHER FUSSWEG

PV — PRIVATE VERKEHRSERSCHLIESSUNG

STRASSE — BEGRENZUNG VON STRASSEN

4G — 4 GESCHOSSE

3G — 3 GESCHOSSE

2G — 2 GESCHOSSE

1G — 1 GESCHOSSE

DURCHGANG (laut §9 Abs. 2)

V — HINWEIS AUF TEXT IN DER VERORDNUNG (laut §9 Abs. 3)

BESTAND 481,30 müA — HÖHENBEZUGSPUNKT

AUFTRAGGEBER:

Stadtgemeinde St. Veit an der Glan
9300 St. Veit an der Glan, Hauptplatz 1

PROJEKT:

VILLACHER VORSTADT

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

KG 74528 St. Veit an der Glan

PLAN: **Lageplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen 1/2** | Anlage 2

MAßSTAB: 1 : 750

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeindesrates der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan
vom _____, Zl.: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

LWK ZT GmbH
Ziviltechniker:innen für Architektur
Landschaftsplanung und Landschaftspflege
Raumplanung und Raumordnung

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

ZIVILTECHNIKER

Mitglied der Kammer der Ziviltechniker:innen Steiermark und Kärnten

PLANNUMMER	INDEX
0527-0327	A01

DATUM: 22.10.2026

QUELLE: eigene Erhebung

GEZEICHNET VON: L. Pucher, BSc.

PAPIERFORMAT: DIN A3

ANMERKUNGEN:

Z:\Raumplanung\Sankt Veit an der Glan\Bebauungsplan\Villacher Vorstadt\gis\lwk_stveit_bbpl_villvorstadt_rechtsplan.dwg

AUFTRAGGEBER:

Stadtgemeinde St. Veit an der Glan

PROJEKT:

VILLACHER VORSTADT

LWK ZIVILTECHNIKER

455/2
423
454/1
457
453/3
454/4
454/3
454/2
453/1
453/2
.952
448/1
446
447
1031/3
598/

3,0 m
3,4 m
3,0 m
6,9 m
6,9 m
7,0 m
9,0 m
LH= 3,00 m

2G
1G
1G
2G
3G
4G
3G
3G

BESTAND
485,70 m.ü.A

BESTAND
481,30 m.ü.A

PV
PV
V
TG Aus und Einfahrt

STRASSE

o... 350 m² g... 200 m²	o, g
GFZ 0,80	SD, FD, PD, WD

N

0m 22,5m

DATUM	PLANNUMMER	MAßSTAB	PLAN
22.10.2026	0527-0327	1:750	**2/2** | Anlage 2

ERLÄUTERUNGSBERICHT

„VILLACHER VORSTADT“

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Im Jahr 2022 wurde am Areal, das damals jedoch die gesamte Freifläche zwischen dem Milleniumspark und dem Professor-Gerhard-Glawischnig-Weg umfasste, ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Ziel war es, das Gebiet hinsichtlich unterschiedlicher Bebauungs- und Entwicklungsmöglichkeiten raum- und stadtplanerisch zu untersuchen. Dabei wurden Empfehlungen zur baulichen Ausnutzung des Areals, zur städtebaulichen Entwicklungsstruktur, zur Gestaltung des öffentlichen Raums und der Freiräume sowie zur zukünftigen Flächenwidmung erarbeitet.

Aufgrund der unterschiedlichen Interessenslagen der Grundstückseigentümer ist eine gesamte Realisierung des Konzeptes der Villacher Vorstadt derzeit nicht möglich und daher als langfristiges Entwicklungsprojekt zu betrachten. Als konkretes Planungsareal wird nur die im Wettbewerb bzw. in den Umplanungen danach als Baufeld II bezeichnete Fläche herangezogen und ausgearbeitet. Im nächsten Schritt wurde für das reduzierte Areal ein Gestaltungsplan erarbeitet, der als Grundlage für die schrittweise Umsetzung der einzelnen Grundstücke sowie für die Erstellung des jeweils erforderlichen Bebauungsplanes dient.

Der Planungsraum befindet sich in einer günstigen Lage zur B 94 Villacher Straße und rund 4 km vom Stadtzentrum von St. Veit an der Glan entfernt. Aufgrund der guten Erreichbarkeit sowie der Nähe zu bestehenden Siedlungs- und Infrastruktureinrichtungen weist der Standort gute Voraussetzungen für eine geordnete und standortgerechte Siedlungsentwicklung auf.

Auf dem derzeit unbebauten Areal soll ein klar gegliedertes und durchgrüntes Wohnquartier entstehen, das sich hinsichtlich Maßstäblichkeit, Körnung und Gestaltung am bestehenden Siedlungsraum orientiert und diesen zeitgemäß weiterentwickelt. Damit soll ein qualitätsvolles Wohnangebot geschaffen und ein Beitrag zur Deckung des bestehenden und künftig zu erwartenden Wohnungsbedarfs in St. Veit an der Glan geleistet werden.

Ein wesentliches Planungsziel ist die effiziente und flächensparende Nutzung des Areals. Die vorgesehene bauliche Dichte ermöglicht die Schaffung zusätzlichen Wohnraums auf begrenzter Fläche und entspricht damit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Gleichzeitig wird eine zweckmäßige und wirtschaftliche Erschließung sowie eine gute Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur sichergestellt.

Im rechtskräftigen Textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan ist der Planungsraum keiner der ausgewiesenen Bauzonen zugeordnet. Die erforderlichen

Festlegungen werden daher auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten sowie der angestrebten städtebaulichen und raumplanerischen Zielsetzungen getroffen. Dabei wird ein verbindlicher Rahmen für wesentliche städtebauliche und gestalterische Merkmale geschaffen, ohne die nachfolgenden Detailplanungen unnötig einzuschränken.

St. Veit an der Glan erfüllt als regionales Zentrum eine wichtige Funktion für die Versorgung und die weitere Siedlungsentwicklung. Gleichzeitig erfordert der hohe Wert landwirtschaftlicher Böden einen verantwortungsvollen Umgang mit zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen. Die Entwicklung des gegenständlichen Areals ermöglicht es, innerhalb eines siedlungsstrukturell geeigneten Bereichs Wohnraum zu schaffen und dabei vorhandene Infrastrukturen effizient zu nutzen. Damit wird sowohl dem Wohnraumbedarf als auch dem Ziel einer kompakten und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung Rechnung getragen.

Aufgrund der Standortqualität, der vorgesehenen flächensparenden Bebauung und des Beitrags zur Deckung des Wohnungsbedarfs ist der geplanten Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse beizumessen. Die Planung knüpft dabei an die bereits im Örtlichen Entwicklungskonzept 2014 formulierten Zielsetzungen einer geordneten und bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Siedlungsraums an.

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

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

§ 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.

2.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im 2. bis 5. Abschnitt des Ktn. Raumordnungsgesetzes 2021 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind.

In Anlage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

2.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 werden die Bebauungsbedingungen normiert.

Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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

2.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 38 und 39, K-ROG 2021) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 38 Abs. 7 oder nach § 51 Abs. 7 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 38 und § 51.
Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

3 BESTANDSERHEBUNG

3.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum befindet sich in der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan, an der nordwestlichen Gemeindegrenze. In unmittelbarer Nähe liegt der Millenniumspark, der sich westlich des Planungsraums erstreckt.

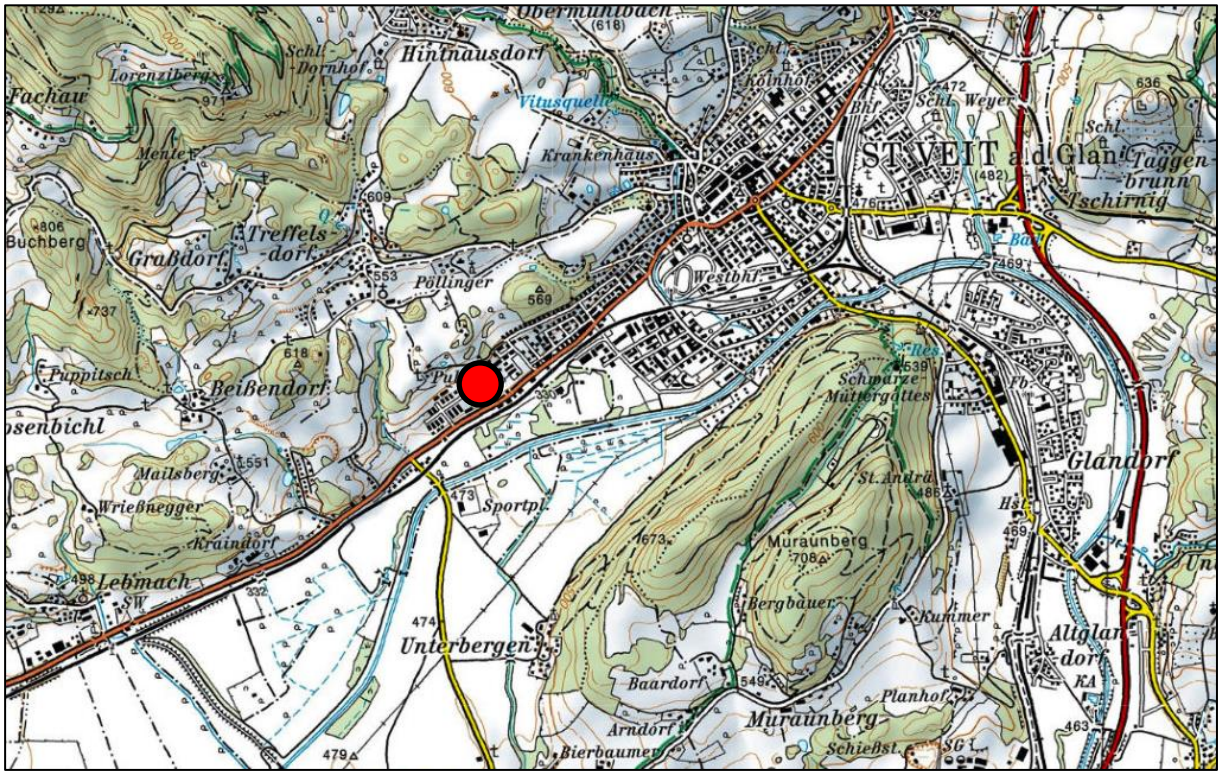


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum ist über die im Süden verlaufende B94 Villacher Straße gut erreichbar und verkehrstechnisch bestens angebunden. Das unmittelbare Umfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Entlang der Villacher Straße im Süden befinden sich ergänzend Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe.

Die Parzellen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Norden, Süden und Westen grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Lediglich im Osten schließen unmittelbar Einfamilienhäuser an.

Topografisch ist die Fläche über die Hälfte der Planungsraumlänge annähernd eben, anschließend mit leichter Steigung Richtung Nordwesten. Den nordwestlichen Abschluss der Planungsraumgrenze bildet über eine kurze Distanz eine Böschung im ungefähren Steigungsverhältnis von 1:2.

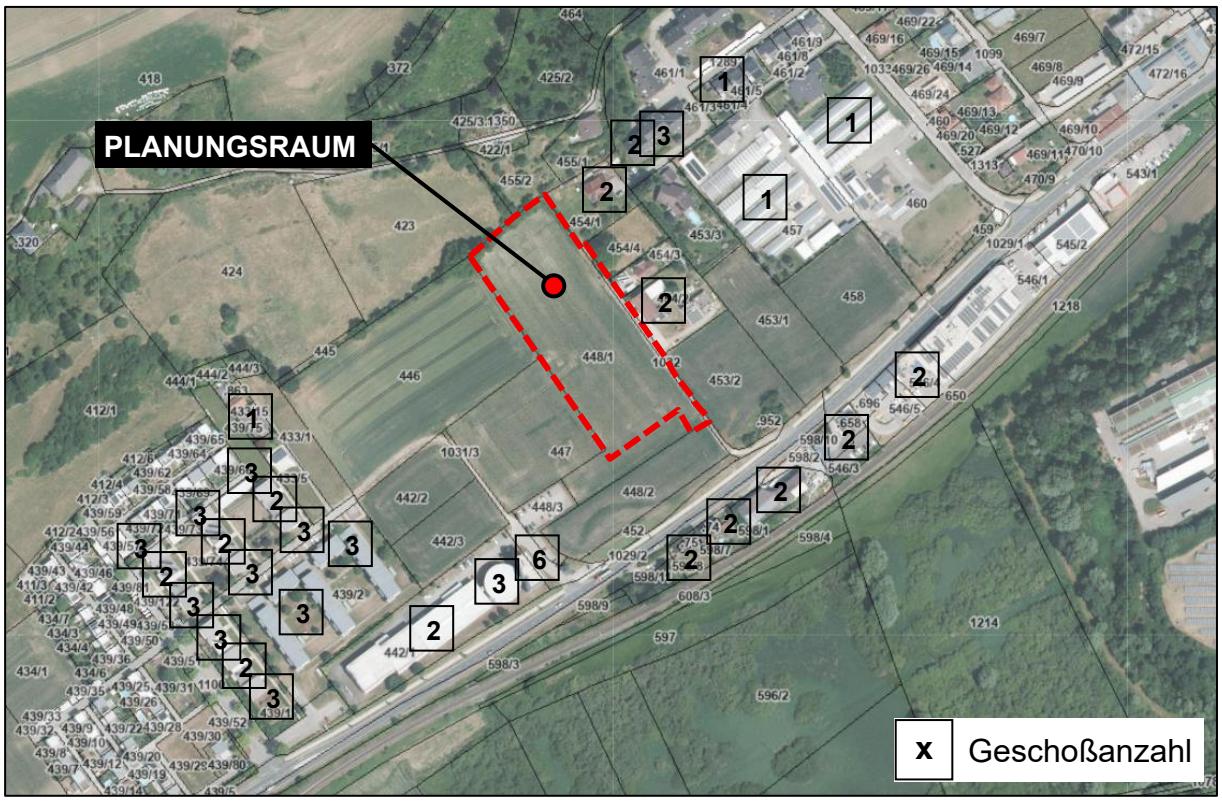


Abbildung 2: Planungsraum am Luftbild (Quelle: KAGIS)

Die umliegende Bebauung ist überwiegend zwei- bis dreigeschossig ausgeführt. Im Südwesten befindet sich der Betrieb des Uhrenherstellers Jacques Lemans, dessen Gebäude eine Höhenentwicklung von zwei bis sechs Geschossen aufweisen. Östlich und südlich, jenseits der Villacher Straße, erstreckt sich hingegen eine ausschließlich zweigeschossige Wohnbebauung, die vorwiegend aus Einfamilienhäusern besteht.

3.2 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) 2014 der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan ist für den gegenständlichen Bereich eine Signatur für die Erstellung eines Masterplans bzw. eines Parzellierungs- und Erschließungskonzeptes oder eines Teilbebauungsplans – mit oder ohne Zonierung – festgelegt. Darüber hinaus ist für die angrenzende Wohnfunktion eine Entwicklungsrichtung in Richtung des gegenständlichen Planungsraumes dargestellt. An der südlichen Grenze des Planungsraumes, im Übergang zur B94 Villacher Straße, ist zudem eine Entwicklungsmöglichkeit für emissionsarme gewerbliche bzw. zentralörtliche Funktionen vorgesehen. Diese Festlegung wird unter Ziffer (9) näher beschrieben: „Erweiterungspotenzial für emissionsarme gewerbliche/zentralörtliche Funktion, auch als Pufferfunktion zwischen Straße und Wohnbebauung.“
Die Lage des Planungsraumes innerhalb der im ÖEK definierten Siedlungsgrenze unterstreicht zusätzlich seine grundsätzliche Eignung für eine geordnete bauliche und funktionale Weiterentwicklung.

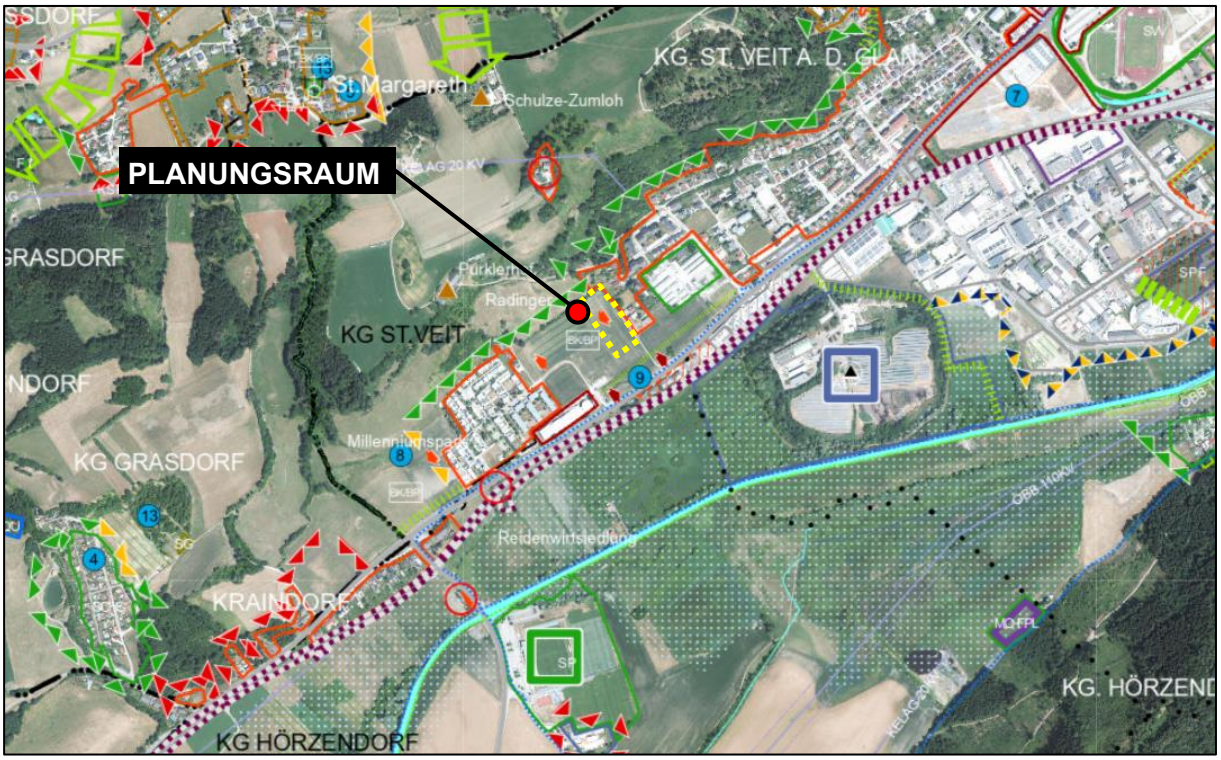


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2014 (Stadtgemeinde St. Veit an der Glan)

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Erstellung der gegenständlichen Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung befindet sich das Örtliche Entwicklungskonzept 2026 in Überarbeitung und wurde bereits kundgemacht, ist jedoch noch nicht rechtskräftig. Auch in diesem Dokument wird die bauliche Erweiterungsmöglichkeit als Zielsetzung festgelegt.

3.3 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Die gegenständlichen Flächen sind im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan mit der Widmung „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ versehen.

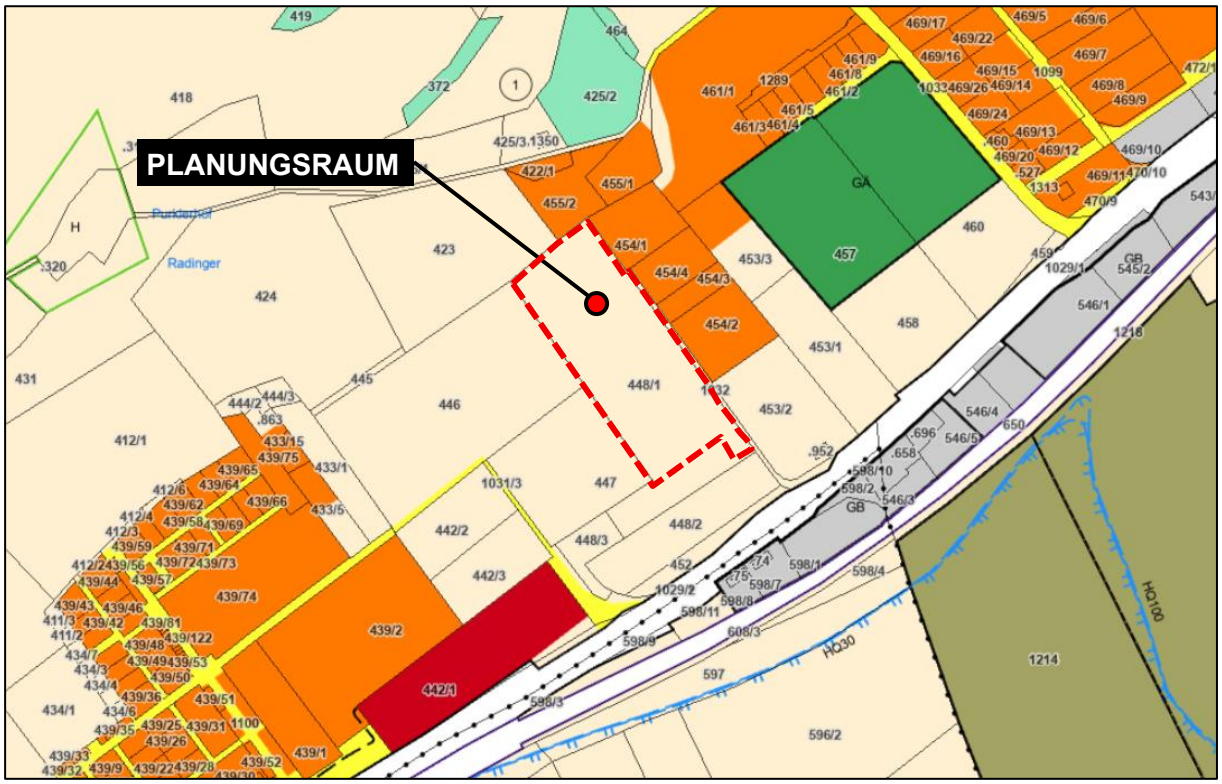


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Im Süden, Westen und Norden grenzen Flächen mit der Widmung „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ an den Planungsraum an. Im Osten schließen „Bauland – Wohngebiet“ gewidmete Flächen an, die einen direkten Anschluss an den Planungsraum herstellen. Südlich des Planungsraums verläuft über die landwirtschaftlich genutzten Flächen hinaus die B94, die als „Ersichtlichmachung – Bundesstraße – Bestand“ ausgewiesen ist.

3.4 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

3.4.1 Gefahrenzonen

Gefahrenzonen sind nicht ausgewiesen. Sonstige Nutzungseinschränkungen durch Schutz- oder Schongebiete und dgl. sind nicht zu erkennen.

3.4.2 Oberflächenabfluss

Für den gegenständlichen Planungsraum besteht eine mäßige Gefährdung durch Oberflächenwasser.

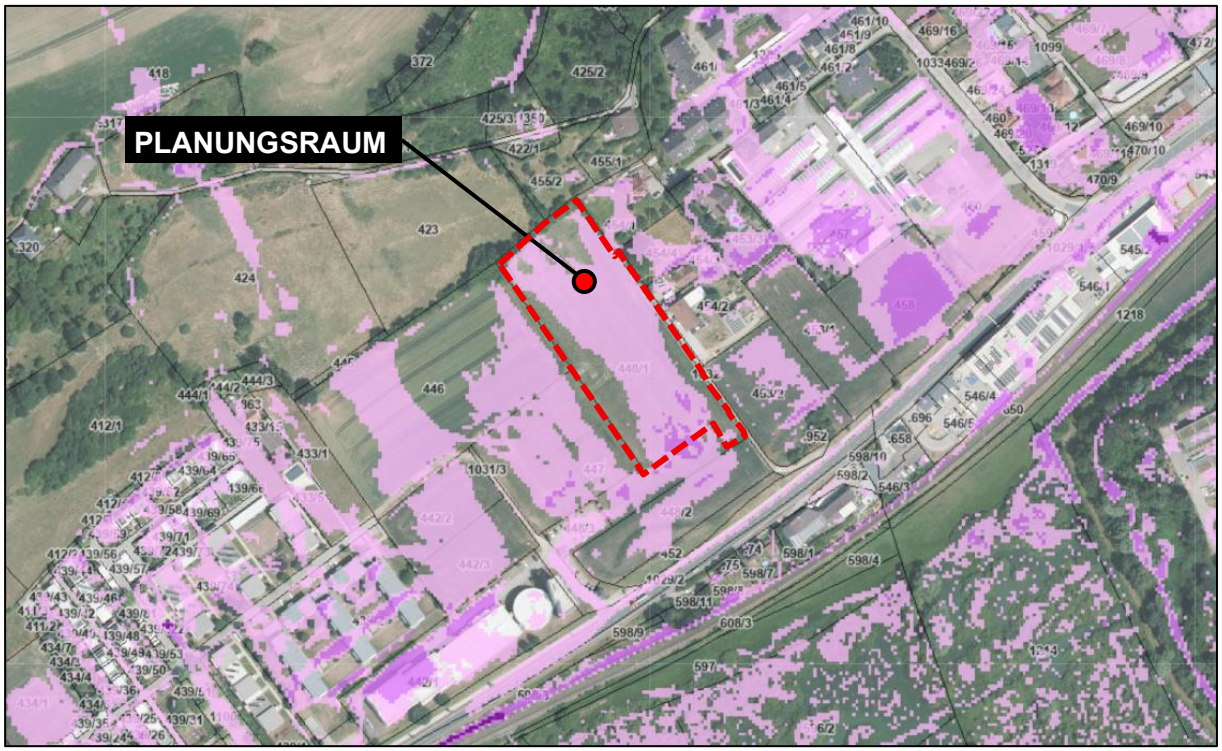


Abbildung 5: Auszug aus dem Oberflächenabflussplan (Quelle: KAGIS)

3.4.3 Bodenfunktionen

Für den gegenständlichen Planungsraum sind Böden mit einer Regler- und Produktionsfunktion ausgewiesen.

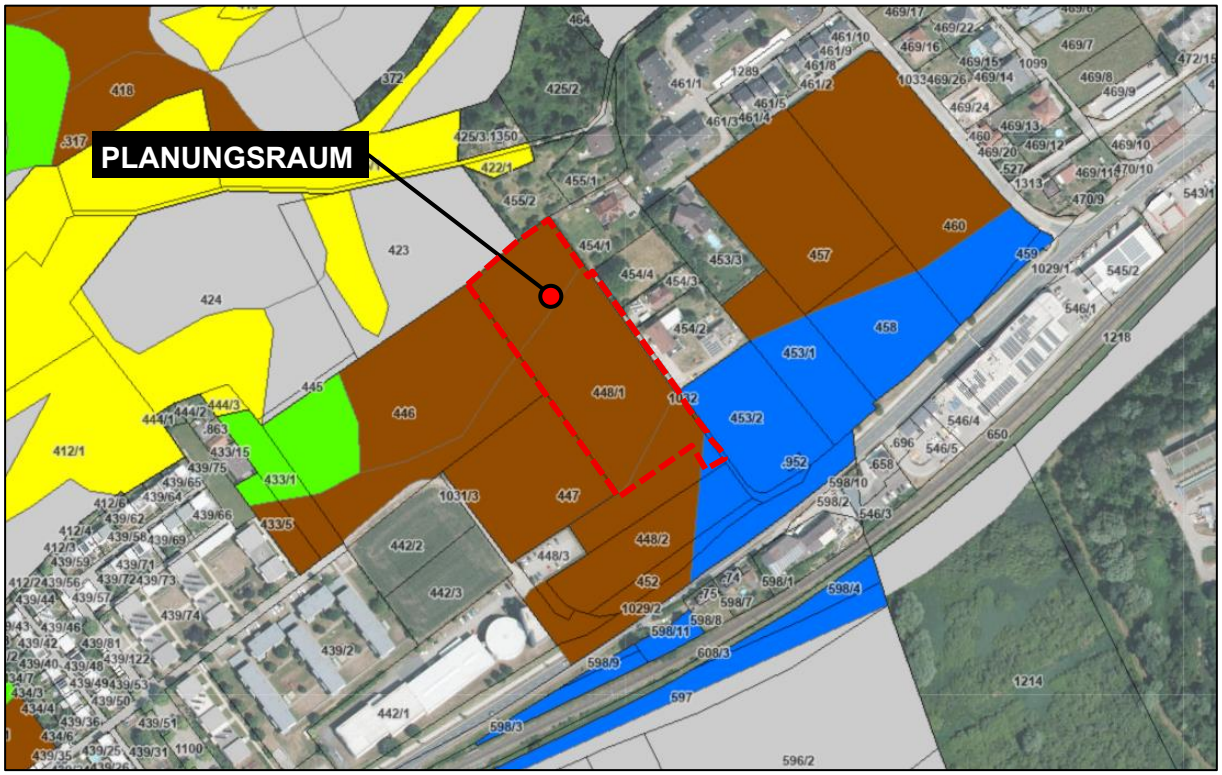


Abbildung 6: Auszug aus der Bodenfunktionsbewertung (Quelle: KAGIS)

4 BEBAUUNGSKONZEPT

Das Planungsareal stellt derzeit eine unbebaute Fläche dar und soll im Zuge der gegenständlichen Planung einer qualitätsvollen Wohnnutzung zugeführt werden. Die geplante Bebauung versteht sich dabei als behutsame Weiterentwicklung des Siedlungsraumes im Umfeld des Millenniumsparks. Aufgrund der räumlichen Distanz zu den bestehenden Siedlungsstrukturen werden insbesondere deren Maßstäblichkeit, Gebäudehöhen, Bauformen und gestalterischen Charakteristika als wesentliche Orientierungspunkte für die Entwicklung des Areals herangezogen.

Die Bebauungsstruktur wird entsprechend der unterschiedlichen Rahmenbedingungen des Grundstücks gegliedert. Entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksränder sind zweigeschossige Reihenhäuser vorgesehen, die hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit einen angemessenen Übergang zu den bestehenden, weiter entfernt liegenden Siedlungsstrukturen herstellen. Im daran anschließenden Bereich sind Atriumhäuser vorgesehen, die als Einfamilienhäuser ausgebildet werden. Durch ihre kompakte und flächensparende Bauweise ermöglichen sie eine zeitgemäße Form des individuellen Wohnens und tragen zu einer effizienten Nutzung des Grundstücks bei.

Im südlichen Bereich des Planungsareals sind größere Baukörper für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der Maßstäblichkeit der umliegenden Bebauung und entwickeln sich von drei Geschossen auf teilweise vier Geschosse. Die höheren Baukörper werden dabei insbesondere im östlichen Bereich des Areals angeordnet. Gleichzeitig übernimmt die südliche Bebauung eine räumlich abschirmende Funktion gegenüber der südlich verlaufenden B94 Villacher Straße und trägt damit zu einer klaren Fassung des Siedlungsraumes sowie zu einem geschützten Wohn- und Freiraumbereich innerhalb des Areals bei.

Insgesamt wird eine kompakte und klar gegliederte Bebauungsstruktur angestrebt. Die unterschiedlichen Gebäudetypologien und Gebäudehöhen werden so angeordnet, dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den einzelnen Teilbereichen entsteht und eine angemessene Einfügung der neuen Bebauung in den bestehenden Siedlungsraum gewährleistet wird. Die geplante Struktur nimmt dabei Bezug auf die vorhandenen Bebauungsformen im weiteren Umfeld, ohne diese unmittelbar zu kopieren, und entwickelt daraus eine eigenständige, zeitgemäße Siedlungsstruktur.

Auch die Dachgestaltung orientiert sich an den unterschiedlichen Dachformen des näheren und weiteren Umfelds. Da keine einheitliche Dachform im umliegenden Siedlungsraum vorherrscht, werden die vorhandenen unterschiedlichen Ausprägungen als gestalterische Grundlage herangezogen. Dadurch soll eine abwechslungsreiche, zugleich jedoch zusammenhängende Dachlandschaft entstehen, die sich in den bestehenden baulichen Kontext einfügt.

Die Erschließung des Planungsareals erfolgt von Süden über die B94 Villacher Straße. Von dort wird die interne Erschließung entsprechend der geplanten Bebauungsstruktur

weitergeführt und ermöglicht eine klare und funktionale Anbindung der einzelnen Wohnbereiche.

Ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts ist die Gestaltung der Freiräume. Die zwischen den Baukörpern verbleibenden Flächen werden überwiegend gärtnerisch gestaltet und durch begrünte Aufenthalts- und Freiflächen ergänzt. Die Durchgrünung bildet einen verbindenden Bestandteil der neuen Siedlungsstruktur, unterstützt die Einbindung der Bebauung in das bestehende Landschafts- und Siedlungsgefüge und schafft qualitätsvolle Außenräume mit hoher Aufenthaltsqualität.

5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 3: Die Umwidmung der Flächen erfolgt im Einklang mit den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.

zu §§ 4 & 5: Die gewählten Mindestgrundstücksgrößen von 350 m^2 bei offener Bauweise und 200 m^2 bei geschlossener Bauweise sowie die festgelegte GFZ von 0,80 orientieren sich am umliegenden Bestand und ermöglichen eine maßvolle, ortsbildverträgliche Weiterentwicklung sowie eine harmonische Einfügung der zukünftigen Bebauung in das bestehende Siedlungsgefüge. Gleichzeitig sind die Mindestgrundstücksgrößen so gewählt, dass weiterhin Grundstücksteilungen und eine bedarfsgerechte Neuordnung der Grundstücksstruktur möglich sind.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Festlegungen des § 7 bezüglich der Geschoßanzahl in Verbindung mit der Geschoßhöhe einzubeziehen.

zu § 7: Die festgelegte Geschoßanzahl entspricht der bestehenden Bebauungsstruktur im unmittelbaren Umfeld. Die Höhenstaffelung legt im südöstlichen Bereich die höchste Geschoßanzahl (4G, 3G) fest, mit der abschirmenden Wirkung für die Grünflächen im Zentralbereich. Nach Norden bzw. Nordosten nimmt die maximal zulässige Geschoßanzahl ab (2G, 1G).

Die Festlegung gemäß § 7 Abs. 3 ist sowohl bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßanzahl als auch bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 5 zu berücksichtigen. Geschoße, welche die festgelegte maximale Geschoßhöhe von 5,00 m überschreiten, sind demnach als zwei Geschoße anzurechnen, wobei sich die entsprechende Bruttogeschoßfläche bei der GFZ-Berechnung verdoppelt.

zu § 8: Die Dachform orientiert sich an den vielfältigen Dachformen des Umfelds und wird so gestaltet, dass sie sich harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt.

zu § 9: Der Durchgang ist dauerhaft als allgemein zugängliche Durchgangsverbindung freizuhalten. Eine Einschränkung oder Behinderung der Durchgängigkeit durch bauliche Anlagen, Einbauten oder sonstige Hindernisse ist unzulässig. Dies gilt gleichermaßen für den Bereich des Verbindungsganges.

zu § 10: Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze entspricht den Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes 2020 der Stadtgemeinde St. Veit an der Glan.

zu § 11: Die abweichende Festlegung zur Begrünung der Baugrundstücke wurde gewählt, um eine größere Flexibilität hinsichtlich der baulichen Ausnutzung und Freiraumgestaltung zu ermöglichen. Während der Textliche Bebauungsplan der Gemeinde das erforderliche Grünflächenausmaß an die für Wohnzwecke genutzte Geschoßfläche koppelt, wird im gegenständlichen Bebauungsplan die gesamte Baugrundstücksfläche als Bemessungsgrundlage herangezogen. Dadurch wird ein von der tatsächlichen Geschoßfläche und Nutzungsverteilung unabhängiges Mindestgrünflächenausmaß festgelegt, das eine flexible bauliche Entwicklung ermöglicht und zugleich eine ausreichende Durchgrünung des Planungsraumes sicherstellt. Die Umsetzung und Pflanzung der Bäume ist im Bauverfahren nachzuweisen.

Stand: 22.10.2026