



**Mag. Dr. Silvester Jernej**  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a  
9100 Völkermarkt  
T ■ +43 (0) 42 32 / 37 37 5  
M ■ +43 (0) 650 / 922 47 37  
office@raumplanung-jernej.at  
[www.raumplanung-jernej.at](http://www.raumplanung-jernej.at)



---

## **STADTGEMEINDE VÖLKERMARKT**

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung  
„St. Peter am Wallersberg - Ost“

---

**Kundmachungsexemplar**

Völkermarkt, 24.04.2024

## Inhaltsverzeichnis

I. Verordnung .....	3
1. Abschnitt - Allgemeines.....	3
2. Abschnitt - Flächenwidmung .....	4
3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen.....	4
4. Abschnitt - Schlussbestimmungen .....	9
II. Erläuterungen .....	10
Allgemeines .....	10
Rechtliche Grundlagen.....	11
Flächenwidmungsplanung.....	12
Bebauungsplanung .....	12
Verfahren .....	13
Zum 1. Abschnitt - Allgemeines .....	14
Zum 2. Abschnitt - Flächenwidmung.....	16
Zum 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen .....	19
Zum 4. Abschnitt - Schlussbestimmungen.....	21
Kärntner Umweltplanungsgesetz – SUP Umweltrelevanzprüfung .....	22
III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN .....	23

## I. Verordnung

---

**des Gemeinderates der Stadtgemeinde Völkermarkt**

**vom** \_\_.\_\_.\_\_\_\_,

**Zahl:** \_\_\_\_\_

**mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung  
„St. Peter am Wallersberg - Ost“ verordnet wird**

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

---

### 1. Abschnitt - Allgemeines

---

#### § 1- Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für Teilflächen der Grundstücke 149/3 und 149/4 der Katastralgemeinde 76334 St. Peter am Wallersberg mit einer Gesamtfläche von 7.082m<sup>2</sup>.
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 01 (Umwidmungsplan) über die Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie im Plan 02 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

## 2. Abschnitt - Flächenwidmung

---

### § 2 - Änderung des Flächenwidmungsplanes

- (1) Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Völkermarkt wird folgend geändert:

**23/2023**

Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 149/3 149/4, KG 76334 St. Peter am Wallersberg im Ausmaß von 7.082m<sup>2</sup> von derzeit Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland - Wohngebiet

## 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

---

### § 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 800 m<sup>2</sup>.
- (2) Ausgenommen von der Bestimmung des § 3 Abs. (1) ist die Bildung von Kleingrundstücken für infrastrukturell erforderliche Gebäude und Bauwerke (z.B. Trafo, udgl.).
- (3) Ein Baugrundstück ist ein im Planungs-/Verordnungsbereich liegendes und gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für die Bebauung vorgesehenes Grundstück.

### § 4 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von maximal 0,5 festgelegt.
- (3) Die Brutto-Geschoßfläche ist die Summe der geschoßbezogenen Brutto-Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der geschoßbezogenen Brutto-Grundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (inkl. Loggien und ähnliche

fünfseitig umschlossene Baulichkeiten). Das Ausmaß von Terrassen und Balkonen sowie Sonnenschutzdächern u. dgl. wird in die Berechnung nicht einbezogen.

- (4) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten udgl. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ebenso sind überdachte Stellplätze unabhängig von deren Bauweise in die Berechnung der GFZ einzubeziehen, dabei ist die tragende Konstruktion als Bezugsfläche für die Berechnung der Brutto-Geschoßfläche heranzuziehen.
- (5) Bei Kellergeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Brutto-Geschoßfläche einzurechnen, welcher mehr als 1,50m - gemessen von Oberkante Rohdecke des Erdgeschoßfußboden – aus dem unmittelbar anschließenden natürlichen Gelände (Bestandsgelände) hervorragt bzw. im Falle von Abgrabungen über dem projektierten Gelände herausragt. Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.
- (6) Bei Dachgeschoßen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,0m beträgt.
- (7) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u.ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

## **§ 5 - Bebauungsweise**

- (1) Die Bebauung hat im Planungsraum in offener Bebauungsweise zu erfolgen.
- (2) Die gekoppelte(halboffene) Bebauungsweise, das Zusammenbauen an einer Grundstücksgrenze von Nebengebäuden, Garagen udgl. bzw. von gebäudeähnlichen baulichen Anlagen wie z.B. überdachte Stellplätze ist jedoch zulässig.

## **§ 6 - Anzahl der Geschoße**

- (1) Die Höhe der Baulichkeiten wird durch die Angabe der Geschoßanzahl bestimmt.
- (2) Im gesamten Planungsgebiet sind max. 2 Geschoße zulässig.
- (3) Ein Geschoß, das an einer Seite des Hauses überwiegend mehr als die halbe Geschoßhöhe aus dem natürlichen Gelände hervorragt, ist als Geschoß zu werten.

- (4) In Hanglagen ab durchschnittlich 20% natürlicher Geländeneigung des Bauplatzes darf die Geschosßzahl talseitig gesehen um ein Geschosß erhöht werden.
- (5) Geschosshöhen, welche im Durchschnitt über 3,50 m betragen, werden als 2 Geschosse gerechnet.
- (6) Die Geschosßhöhe wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Oberkante des Rohfußbodens des darüber liegenden Geschosßes bzw. bis zur Oberkante des Daches.

### **§ 7 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind im Plan O2 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Pro Wohneinheit sind auf eigenem Grund mindestens 2 PKW-Stellplätze vorzusehen.

### **§ 8 - Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstückes, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Die Baulinien werden so festgelegt, dass die Anordnung von Gebäuden unter Einhaltung der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) idgF erfolgen kann.

In Ergänzung bzw. Abänderung zu Abs. 2. wird folgendes festgelegt:

- (3) Nebengebäude und/oder Garagen und/oder überdachte Abstellplätze mit einer Flachdachoberkante bzw. Verschneidungshöhe bis max. 3,0m (maximale Firsthöhe 3,5m) dürfen alleinstehend oder als mehrere Bauten in Summe bis zu einer Gesamtlänge von max. 13,0m (gemessen an der Dachkonstruktion) die Baulinie überschreiten und bis unmittelbar an einer gemeinsamen Nachbargrundstückgrenze errichtet werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.
- (4) Überdächer, Balkone, Erker, Windfänge, Dachvorsprünge u. dgl. können die festgelegten Baulinien bis zu einer Ausladung von 1,3m überschreiten.
- (5) Für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, wird die Baulinie in einem Abstand von 5,0m von der Grundgrenze zur Außenkante Mauerwerk festgelegt.
- (6) Für Carports, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, wird die Baulinie in einem Abstand von 1,0m von der Grundgrenze zur Außenkante Dachvorsprung festgelegt.

- (7) Bei der Errichtung von Einfriedungen, Zäunen u.ä. entlang öffentlicher Wege sind Einfahrtstore um mindestens 5,0m von der Straßengrundgrenze zurückzusetzen oder so auszubilden, dass davor ein PKW behinderungsfrei abgestellt werden kann bzw. ist der Abstand unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen des Kärntner Straßengesetzes i. d. g. F. festzulegen.

Von diesem Mindestabstand kann in Einzelfällen abgesehen werden, wenn durch Einbau eines automatisch zu öffnenden Ein/Ausfahrttors gewährleistet werden kann, dass eine Zufahrt ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs angefahren werden kann, bzw. wenn aufgrund der Lage der Ausfahrt nicht mit einer Behinderung des fließenden Verkehrs zu rechnen ist.

- (8) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u.ä.) dürfen außerhalb der Baulinien errichtet werden.

### **§ 9 - Grünanlagen**

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Wohngebietes ist besonderes Augenmerk zu legen, für die Begrünung sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- (2) Auf jedem Baugrundstück sind Grünflächen im Ausmaß von mindestens 30% der Grundfläche auszuweisen. Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen, die nicht überbaut, nicht überdacht, nicht versiegelt und ohne jegliche Beläge sind.
- (3) Einfriedungen dürfen in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze und in einer Entfernung bzw. in einem Abstand von mind. 0,5m zur Straßengrundgrenze errichtet werden. Die maximal zulässige Gesamthöhe wird mit 1,2m festgelegt (Mauersockel plus Aufbauelement). Aufbauelemente von Einfriedungen müssen zu mindestens 30% transparent ausgebildet sein.
- (4) Böschungen im Rahmen von Anschüttungen für Terrassen oder PKW-Stellplätze sind mit einer Neigung von 2:3 (Höhe zu Breite) auszuführen und zu begrünen.
- (5) Sollten jedoch steilere Böschungen erforderlich werden, so sind diese ausschließlich als Steinschichtungen in dunkler Farbe oder aus geneigten und bepflanzten Krainerwänden bis zu einer max. Höhe von 2,0m zulässig. Steinschichtungen sind zu begrünen.  
Es ist dem Hangverlauf entsprechend nur eine bauliche Geländeüberbrückung zulässig.

### **§ 10 - Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dachfarbe**

- (1) Als Dachform sind Sattel- und Pultdächer zugelassen. Untergeordnete Teile können als flachgeneigte Dächer oder Flachdächer ausgeführt werden.
- (2) Die Dachneigung der Pultdächer darf maximal 10° betragen.
- (3) Satteldächern sind mit mindestens 15° und höchstens 35° Dachneigung auszuführen.
- (4) Bei der Errichtung von Gaupen, Dacherker und dergleichen darf die Gesamtlänge maximal 40% der jeweiligen Traufenlänge betragen.
- (5) Die Hauptfirstrichtung von Hauptgebäuden ist parallel mit der Längsseite des Objektes festgelegt.
- (6) Bei allen Dachformen sind graue, rote, rotbraune bzw. dunkle Deckungsmaterialien zu verwenden, die keine Spiegelungen (ausgenommen Kollektoren) verursachen dürfen.
- (7) Für Nebengebäude und dgl. werden keine Dachformen vorgegeben.
- (8) Bei der Ausführung der Dächer sind die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für die Anbringung einer Photovoltaik- und/bzw. Solaranlage vorzusehen.
- (9) Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind in die Dachlandschaft zu integrierten oder dachparallel anzuordnen. Aufständereien sind nicht zulässig.

## 4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

---

### **§ 11 – Inkrafttreten**

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

Der Bürgermeister

---

Markus Lakounigg, MBA

## II. Erläuterungen

---

### **zur Verordnung der Stadtgemeinde Völkermarkt**

**vom \_\_\_\_\_,**

**Zahl: \_\_\_\_\_**

### **mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung**

**„St. Peter am Wallersberg - Ost“ erlassen wird.**

### **Allgemeines**

---

Nachdem in der Ortschaft St. Peter am Wallersberg in den letzten Jahren eine starke Bauentwicklung stattgefunden hat und die Nachfrage nach Bauflächen in schöner und ruhiger Lage gegeben ist, werden mit der gegenwärtigen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung weitere Baugrundstücke geschaffen. Mit den zusätzlichen Bauflächen wird auch die Funktion des Ortes und die infrastrukturellen Einrichtungen wie Schule und Kindergarten gestärkt.

Die vorliegende integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung versteht sich auch als 3. Erweiterungsphase (Flächenausmaß ca. 7.000m<sup>2</sup>) und Ergänzung zu den zwei bereits verordneten integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen in westlicher Anbindung an diesen Geltungsbereich. Indem bei den Grundstücken in unmittelbarer westlicher Anbindung (Grundstücke 149/32, 149/33, 149/34, 149/35, 149/36) der Bebauungsgrad mehr als 60% beträgt, sind Voraussetzungen für eine vertretbare Fortführung des Siedlungsgebietes der Ortschaft St. Peter am Wallersberg erfüllt.

In der Natur handelt es sich beim gegenständlichen Planungsgebiet um eine geneigte Wiesenfläche. Ferner schließt die gegenständliche Fläche im Westen wie auch im Norden an gewidmetes und weitgehend bebautes Bauland an, demzufolge handelt es sich um eine organische Siedlungserweiterung, die sich in das bestehende Siedlungsgefüge eingliedert. Darüber hinaus ist durch die räumliche Lage eine unmittelbare Anbindung ans Ortszentrum gegeben. Auch im Örtlichen Entwicklungskonzept ist eine weitere Siedlungsentwicklung in diesem Gebiet vorgesehen.

Mit diesem Planwerk soll eine raumordnerisch richtig strukturierte Weiterentwicklung des Ortes und ein homogenes Erscheinungs- und Ortsbild am östlichen Ortsrand von St. Peter am Wallersberg erreicht werden. Es werden neben der Widmungsänderung auch die Bebauungsbedingungen, die

geringfügig vom allgemeinen textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde Völkermarkt abweichen, festgelegt.

## Rechtliche Grundlagen

---

Gemäß **§52 Abs. 1 Kärntner Raumordnungsgesetzes K-ROG 2021** darf der Gemeinderat, 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 eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung beschließen.

**§ 52 Abs. 3 K-ROG 2021** legt fest, dass im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmung der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen sind, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen der Abschnitte 2 bis 4 des dritten Hauptstückes dieses Gesetzes festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes festgelegt werden.

### **§ 52 Abs. 4:**

Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

Die Stadtgemeinde Völkermarkt wird vor Erlassung dieser Verordnung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern und Bauwerbern im Sinne des § 53 K-ROG 2021 eine privatwirtschaftliche Maßnahme abschließen, die einzuhalten ist. So dient diese privatwirtschaftliche Maßnahme, welche zwischen der Stadtgemeinde Völkermarkt und den jeweiligen Grundstückseigentümern und deren Rechtsnachfolgern abzuschließen ist, gemäß **§ 53 Abs. 2 Z 3 K-ROG 2021** der Sicherstellung einer widmungs- oder bebauungsplanmäßigen Verwendung von Baugrundstücken innerhalb angemessener Fristen.

Zusammenfassend gewährleistet diese Verordnung die administrative, rechtliche und fachliche Umsetzung des Vorhabens. Desweiteren erfolgt mit der Zusammenführung der Bebauungsplanungen

eine Harmonisierung der Bebauungsbestimmungen, die eine geordnete Weiterentwicklung dieses Siedlungsgebietes sicherstellen.

## Flächenwidmungsplanung

---

Die Regelungen hinsichtlich der Flächenwidmungsplanung finden sich im Abschnitt 2 bis 5 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021. Bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung bzw. das örtliche Entwicklungskonzept zu beachten. Weiters sind die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild zu beachten.

## 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 sowie einer geordneten Siedlungsentwicklung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 K-ROG 2021 sind folgende Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen: Es sind dies die **Mindestgröße der Baugrundstücke**, die **bauliche Ausnutzung**, die **Geschoßanzahl** oder die **Bauhöhe** sowie das **Ausmaß der Verkehrsflächen**.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen noch weitere Einzelheiten gemäß § 48 Abs. 5 festgelegt werden: die Bauungsweise, 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, Begrünung u.ä. ...), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante, die Art der Nutzung von Gebäuden und der Ausschluss bestimmter Nutzungen sowie Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Bauungsstruktur 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 K-ROG 2021 erfolgt sind.

Die Bebauungsbedingungen nach Abs. 5 Z 1 bis 4 sind in einem Teilbebauungsplan festzulegen, wobei die Bebauungsbedingungen nach Abs. 5 Z 2 und 3 jedenfalls planlich darzustellen sind.

## Verfahren

---

Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

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 Kundmachung über die Auflage hat auch im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde zu erfolgen. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

## Zum 1. Abschnitt - Allgemeines

### Zu § 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortschaft St. Peter am Wallersberg. Im Naturraum handelt es sich um eine geneigte Fläche die in drei Terrassen/Geländestufen angelegt ist. Die westliche Fläche wurde 2005, die mittlere Fläche 2010 jeweils im integrierten Verfahren umgewidmet. Nunmehr ist es beabsichtigt auf der östlichen Fläche das Wohngebiet um 7.078m<sup>2</sup> für die Errichtung von ca. 6 Wohnobjekten zu erweitern. Gemäß der naturräumlichen Umgebungssituation handelt es sich zugleich um einen Siedlungsabschluss.

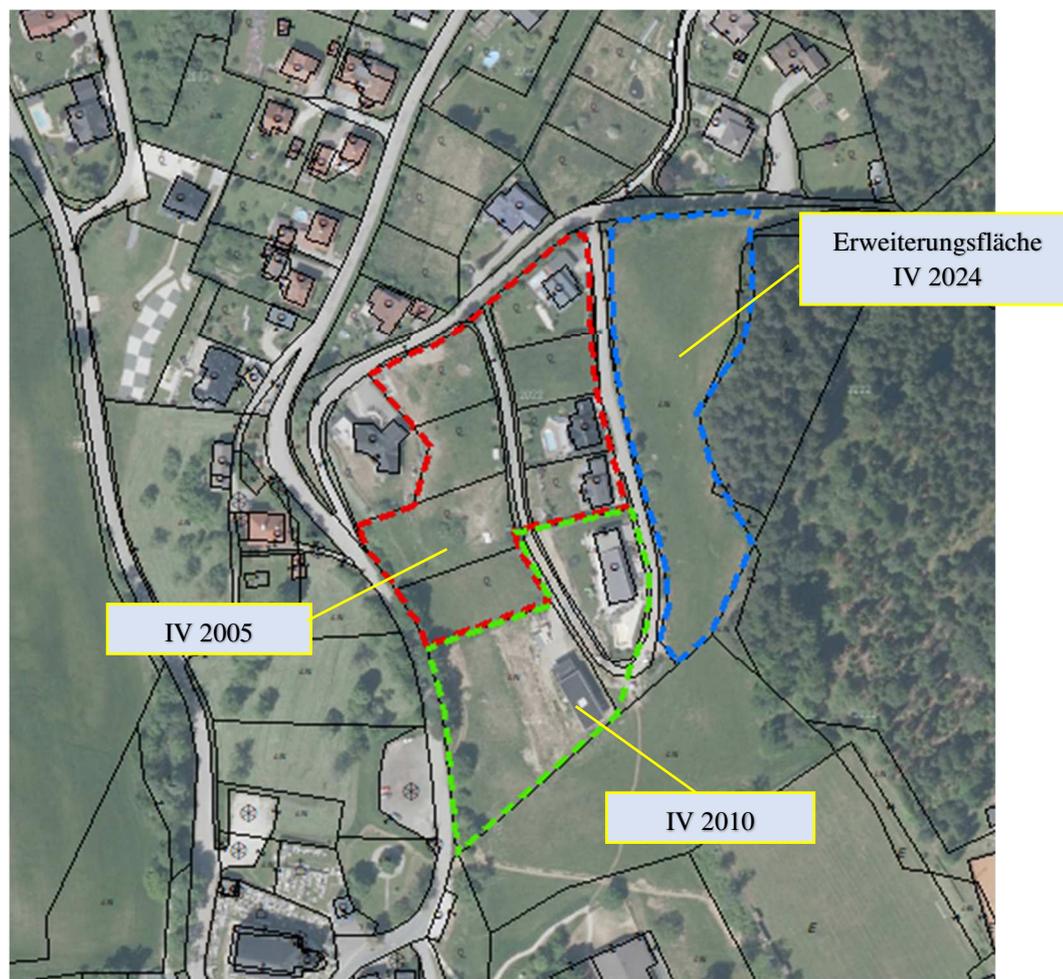


Abbildung 1: Lage im Raum

Die Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt über einen bereits errichteten Erschließungsweg. Für die westlich anbindenden Grundstücke wurde im Jahr 2005 und 2010 ein Teilbebauungsplan im integrierten Verfahren verordnet und zugleich die weiterführende Erschließung im Sinne einer Ringerschließung angedacht und ausgeführt. Die Umgebungsbebauung besteht in ihrer gewachsenen Struktur vorwiegend aus Einfamilienhäusern. Im Ortsbild bildet die Kirche die Ortsdominante.

### Zielsetzungen des vorliegenden Teilbebauungsplanes

- Geordnete bauliche Weiterentwicklung dieses Siedlungsgebietes fürs Wohnen im Ortsgebiet von St. Peter am Wallersberg
- Durchsetzung von Bebauungsbedingungen für eine Einfamilienhausbebauung zur Schaffung eines harmonischen Wohngebietes unter Berücksichtigung der Umgebungssituation

### Örtliches Entwicklungskonzept

Die Fläche befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortschaft St. Peter am Wallersberg. Im örtlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Völkermarkt stellt die Fläche eine Potentialfläche für die Siedlungsentwicklung dar und befindet sich innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen. Für diese Fläche ist ein Bebauungskonzept/Bebauungsplan zu erstellen. Gemäß funktionaler Gliederung der Stadtgemeinde handelt es sich bei St. Peter am Wallersberg um eine Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit. Durch die Festlegungen im ÖEK ist diesem Bereich für die zukünftige Entwicklung die Wohnfunktion zugewiesen.

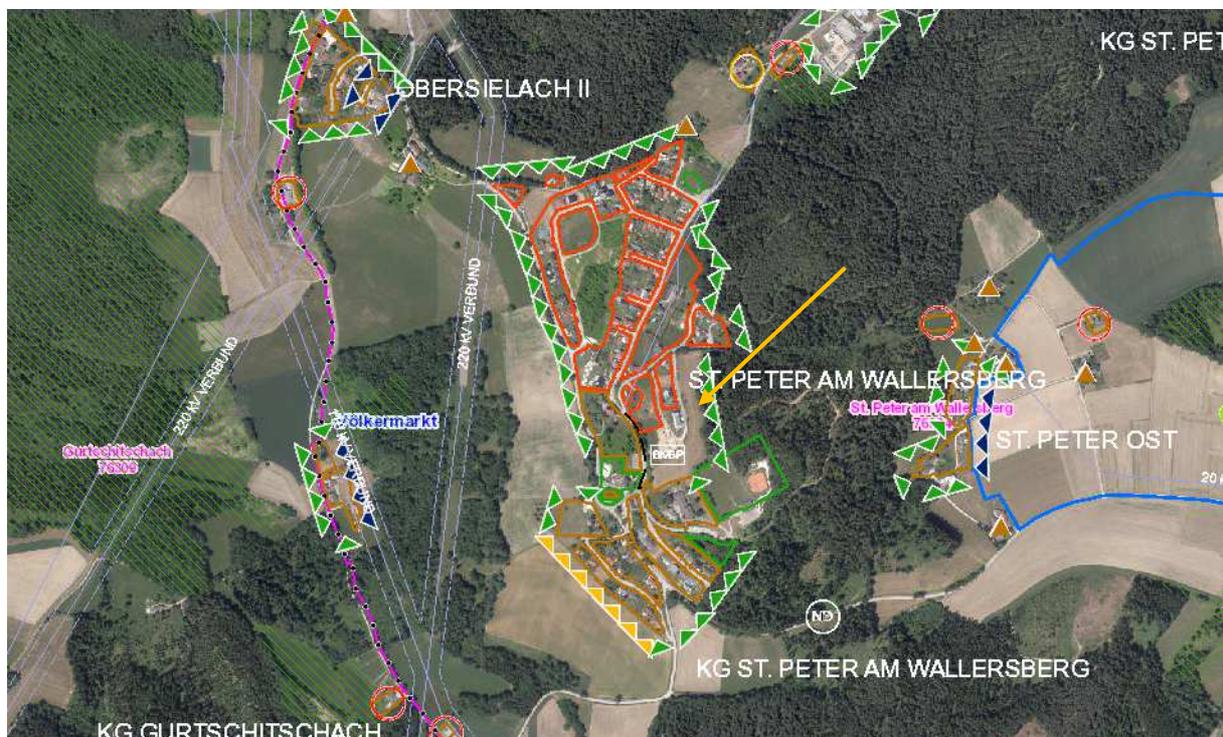


Abbildung 2: Örtliches Entwicklungskonzept (Quelle KAGIS)

### Wesentliche Zielsetzungen für dieses Areal:

- Geordnete Weiterentwicklung des Siedlungskörpers vom Bestand ausgehend
- Erstellung eines Teilbebauungsplanes für das Erweiterungspotenzial in Hinblick auf eine harmonische, organische Bebauung

### Öffentliches Interesse

Seitens der Stadtgemeinde Völkermarkt wird eine Baulanderweiterung zur Bereitstellung von zweckmäßigen Baugrundstücken für heimische Familien und Familien die zuziehen wollen positiv bewertet. Das Projektgebiet liegt im zentralen, östlichen Siedlungsgebiet von St. Peter am Wallersberg, sodass alle relevanten Versorgungs- und Dienstleistungsunternehmen sowie Schule und Kindergarten in der Nähe situiert sind. Folglich trägt diese Entwicklung zur Stärkung dieses Siedlungsschwerpunktes in der Stadtgemeinde Völkermarkt bei.

---

## Zum 2. Abschnitt - Flächenwidmung

---

### Zu § 2 - Änderung des Flächenwidmungsplanes

Im Flächenwidmungsplan ist die östliche Erweiterungsfläche mit keiner Widmung festgelegt bzw. ist die Widmung Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland ausgewiesen.

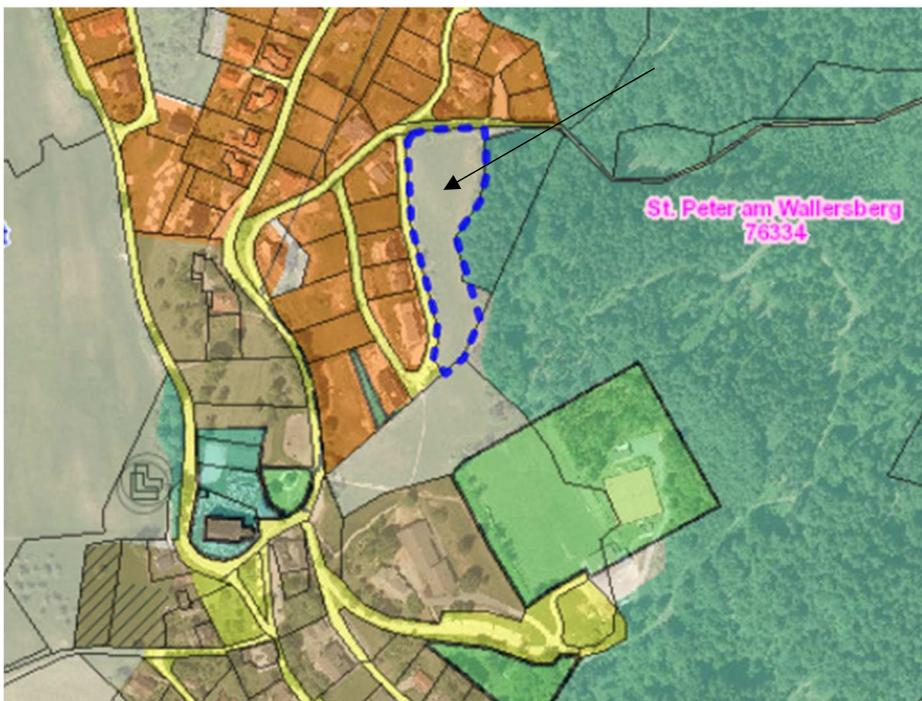


Abbildung 3: Flächenwidmungsplan (Quelle KAGIS)

Die anschließenden Baulandwidmungen im Westen und Norden in Zusammenschau mit den umgebenden naturräumlichen Gegebenheiten bilden eine gewisse vorgegebene Grenze des Planungsraumes.

Im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens erfolgt eine Umwidmung dieser Erweiterungsfläche entsprechend der beabsichtigten Nutzung in Bauland - Wohngebiet (siehe Plan 01 - Umwidmungsplan).

**Nutzungseinschränkungen:**

Gemäß den Unterlagen des KAGIS ist eine mäßige Oberflächenwasserproblematik im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches gegeben.



Abbildung 4: Hinweiskarte Oberflächenabfluss (Quelle KAGIS)

**Weiter Nutzungseinschränkungen** sind nicht vorliegend.

### **Bebauungsstruktur:**

Die westlich und nördlich anschließenden Siedlungsgebiete weisen eine ein- bis zweigeschoßige Einfamilienhausbebauung mit vorwiegend Sattel- und Walmdächern auf.

Die Analyse der Grundlagenforschung zur gegenständlichen Verordnung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der anbindenden Bebauungsstruktur im Planungsgebiet die Bebauungsbedingungen für Einfamilienhäuser in offener Bauweise fortgeschrieben werden. Dies bedeutet, dass sich auch die östliche Fläche dieses Siedlungskörpers bestmöglich in den Bestand eingliedern soll.

Demnach versteht sich das gegenständliche integrierte Verfahren als Fortführung der bestehenden städtebaulichen Gegebenheiten. Die vorgesehene offene zweigeschoßige Bauweise mit einer maximalen GFZ von 0,5 reagiert auf die gegebene Bebauung der Umgebung. Diese Bebauungsbedingungen sind auch in den Verordnungen für die westlich angrenzenden Grundstücke festgelegt. Demgemäß sind als organische Weiterführung der Bebauung weitgehend dieselben Bebauungsbedingungen auch für dieses Planungsgebiet festgelegt. Dadurch ergibt sich in der Weiterführung dieses Siedlungsgebietes zusammen mit der bereits bestehenden und zukünftigen Nachbarbebauung ein ausgewogenes städtebauliches Gefüge.

### **Erschließung/Versorgungsinfrastruktur:**

Die infrastrukturellen Erschließungs- bzw. Versorgungsvoraussetzungen sind vorhanden bzw. können ohne wirtschaftliche Aufwendungen erweitert werden.

Die **Haupterschließung** erfolgt über eine bereits bestehende Straße im Westen. Eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist nur bedingt gegeben. Eine Bushaltestelle befinden sich nördlich der Siedlung (Bushaltestelle St. Peter am Wallersberg - Obersielach).

### **Technische Infrastruktur:**

Für die Ortschaft sind infolge des Baubestandes eine öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie eine Stromversorgung gegeben. Die entsprechenden Anschlüsse befinden sich im Nahbereich des Geltungsbereiches.

Mit der geplanten Ortserweiterung kann sowohl die Funktion von St. Peter am Wallersberg als Vorrangstandort für das Wohnen ausgebaut als auch die Funktion der Stadtgemeinde Völkermarkt als wichtiger Wohnstandort weiter gestärkt werden.

## Zum 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

---

### **Zu § 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke**

Für die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der Verordnung ein unterer Grenzwert angegeben, der nicht mehr unterschritten werden darf. Dadurch soll eine Teilung in kleine Einheiten hintangehalten werden.

### **Zu § 4 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes und orientiert sich am nachbarlichen Baubestand.

Die Begriffsbestimmungen sind an die Vorgaben des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes angelehnt. Die Festlegung der GFZ 0,5 stellt eine Fortschreibung dar und orientiert sich an den Festlegungen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen aus dem Jahr 2005 bzw. 2010. Durch die Verringerung der GFZ von 0,1 gegenüber dem allgemeinen Bebauungsplan wird die lockere Bebauung und Durchgrünung des Gebietes sichergestellt.

### **Zu § 5 - Bauweise**

Die Festlegung der offenen Bauweise erfolgt unter Bezugnahme der bestehenden Baustruktur. Diese Festlegung erfolgt demnach unter Berücksichtigung des bestehenden Siedlungscharakters bzw. des anbindenden Baubestandes. Des Weiteren ist für Nebengebäude, Garagen udgl. eine halboffene Bauweise zulässig, die eine flächensparende Bauung ermöglicht.

Nach § 48 Abs. 6 Z 2 liegt die offene Bauweise vor, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden müssen, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen.

### **Zu § 6 - Anzahl der Geschosse**

Die Gebäudehöhe wird über die Geschosanzahl geregelt. Mit der Festlegung vom maximal zwei Vollgeschossen wird auf das Ortsbild und die Umgebungsbebauung entsprechend Rücksicht genommen. Unter Berücksichtigung der Topographie sind in steileren Lagen auch drei Geschosse zulässig. Mit diesen Bedingungen soll ein Bauen mit dem Gelände ermöglicht werden.

### **Zu § 7 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

Der Verlauf der Verkehrsflächen entspricht der im Flächenwidmungsplan festgelegten allgemeinen Verkehrsflächen.

Die Bereitstellung von Parkplätzen für die einzelnen Wohneinheiten stellt ein dringendes Bedürfnis dar.

### **Zu § 8 - Baulinien**

Die Festlegung von Baulinien im Plan 02 Teilbebauungsplan erfolgt in erster Linie für die Hauptbaukörper (Wohngebäude), die Abstandflächen sind entsprechend der K-BV nachzuweisen. Demgemäß sind im Teilbebauungsplan Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt und stellen den Mindestabstand zum Nachbargrundstück dar.

Für Garagen- und Nebengebäude ist ein Überschreiten der Baulinie zulässig. Die Intention der Verringerung der Abstandsregelung ist die bessere Ausnutzung der Baugrundstücke. Die Bestimmungen hinsichtlich der Baulinien für Nebengebäude nehmen weiters auf verkehrstechnische Erfordernisse bedacht (Abstandsrichtlinien für Garagen und Carports) und sollen wiederum flächensparende Bebauungen ermöglichen. Diese Festlegungen hinsichtlich der Nebengebäude entsprechen analog den Bestimmungen des allgemeinen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde und haben keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung, da mitunter auch eine gekoppelte (halboffene) Bauweise zulässig ist. Hinsichtlich der Bestimmungen für Carports sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da es sich um eine untergeordnete Aufschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen handelt und überdachte Stellplätze ohne Beeinträchtigung angefahren werden können.

Das Bestandsgelände ist das natürliche Gelände, bei dem nicht auf ein Gelände abgestellt wird, das in zeitlicher Nähe zur aktuellen Bauführung oder (gar) im Hinblick auf diese verändert wurde. [hg. Judikatur - vom 21. Oktober 2009, 2009/06/0136, mwN]. Demgemäß bezieht sich das Bestandsgelände auf jenes natürliche Gelände (Geländeniveau), das bei Beschlussfassung über die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in dem von dieser Verordnung umfassten Gebiet vorhanden war.

### **Zu § 9 - Grünanlagen**

Die Festlegung eines Mindestausmaßes an Grünflächen auf jedem Baugrundstück stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Die Grünflächen innerhalb des Baugebietes gewährleisten Freiräume und

Sichtbeziehungen. Desweiteren soll durch die Vorgabe eines Mindestgrünflächenanteils die Bodenversiegelung im Planungsgebiet eingeschränkt werden.

Bauliche Konstruktionen (Steinschichtungen, Krainerwände) sind nur nachweislich für eine Geländeüberbrückung erlaubt und auf das notwendigste Maß zu reduzieren. Im Falle der Herstellung einer Steinschichtungen sind diese zu begrünen, um eine untergeordnete, zurückhaltende visuelle Wirkung im Orts- und Landschaftsbild zu erzielen.

#### **Zu § 10 - Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dachfarbe, Fassadengestaltung**

Die Dachform und Dachneigung sind prägende Bestandteile eines Bauwerkes, sie sind bestimmend für die Wirkung des Gebäudes für sich und in Kombination mit den umgebenden Gebäuden mitentscheidend für das Ortsbild. Demnach ist das Hauptziel der Festlegungen im § 10 die Schaffung eines homogenen Erscheinungs- und Ortsbildes.

Die Festlegungen erfolgen unter Berücksichtigung der Bebauungsbestimmungen in den integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen 2005 und 2010 sowie dem anbindenden Gebäudebestand.

Das Satteldach entspricht der ortsüblichen Bebauung für Wohngebäude. Mit der erlaubten max. Dachneigung von 35 Grad soll eine möglichst zurückhaltende Dachlandschaft geschaffen werden, die auf die Fernwirksamkeit des Planungsraumes Rücksicht nimmt.

Zur Wahrung des Ortsbildes sind Sonnenenergiepaneele und PV-Anlagen ausschließlich in die Dachhaut zu integrieren oder dachparallel auszuführen.

---

### **Zum 4. Abschnitt - Schlussbestimmungen**

---

#### **Zu § 11 - Inkrafttreten**

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

## Kärntner Umweltplanungsgesetz – SUP Umweltrelevanzprüfung

---

### **Naturschutz**

Im Planungsgebiet liegen keine naturschutzrelevanten Einschränkungen vor.

### **Luftgüte**

Mit einer messbaren Verschlechterung der Luftgüte ist nicht zu rechnen.

### **Erholungsflächen**

Durch die Verordnung des Teilbebauungsplanes werden keine Erholungsflächen beeinträchtigt.

### **Stadtbild**

Bei Beachtung der Bestimmungen des Teilbebauungsplanes und unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Bebauungscharakters wird eine gesamtheitlich homogene Bauentwicklung angestrebt bzw. fortgeführt. Demgemäß ist eine Weiterführung der gesamtheitlich homogenen Gestaltung des Siedlungsbereiches zu erwarten. Es ist mit keiner Verschlechterung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

### **Conclusio**

Die vorgesehene Bebauung und Nutzung des Planungsgebietes entspricht dem Charakter und der Gestaltungsidee des ÖEKs der Stadtgemeinde Völkermarkt und bewirkt folglich keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen. Für das gegenständliche Vorhaben sind keine negativen Umweltauswirkungen ableitbar. Ferner ist, durch die festgelegte Widmungsfläche bzw. Widmungskategorie und gemäß den determinierten Bebauungsbedingungen, die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens aufgrund der restriktiven Festlegungen in der Verordnung nicht möglich.

Gemäß Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung ist hierfür eine **Strategische Umweltprüfung nicht erforderlich** (siehe dazu: „Die Strategische Umweltprüfung (SUP) - Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung, herausgegeben vom Amt der Kärntner Landesregierung/Landesplanung im November 2006).

### III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

---

- Plan 01 - Umwidmungsplan (M 1:1.000)
  
- Plan 02 - Teilbebauungsplan (M 1:1.000)



**Stadtgemeinde Völkermarkt**  
**Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung**  
**"St. Peter am Wallersberg - Ost"**

**LEGENDE:**

-  Umwidmung 23/2023  
 von  
 Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland  
 in  
 Bauland - Wohngebiet
-  Planungsraum

**VERMERK DES GEMEINDERATES:**

Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Völkermarkt  
 vom: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_  
 Zahl: \_\_\_\_\_

**VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:**

**PLANBEZEICHNUNG:**

Plan 01 - Umwidmungsplan



Projekt: JR036 Umwidmungsplan  
 DKM-Stand: 04/2023  
 Datum: 05.03.2024

  
**Mag. Dr. Silvester Jernej**  
 Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a  
 9100 Völkermarkt  
 T +43 (0) 42 32 / 37 37 5  
 M +43 (0) 650/922 47 37  
 office@raumplanung-jernej.at  
 www.raumplanung-jernej.at

# STADTGEMEINDE VÖLKERMARKT

GST.NR.: 149/3, 149/4 KG 76334

## INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG "ST.PETER AM WALLERSBERG - OST"

PLAN 02: TEILBEBAUUNGSPLAN

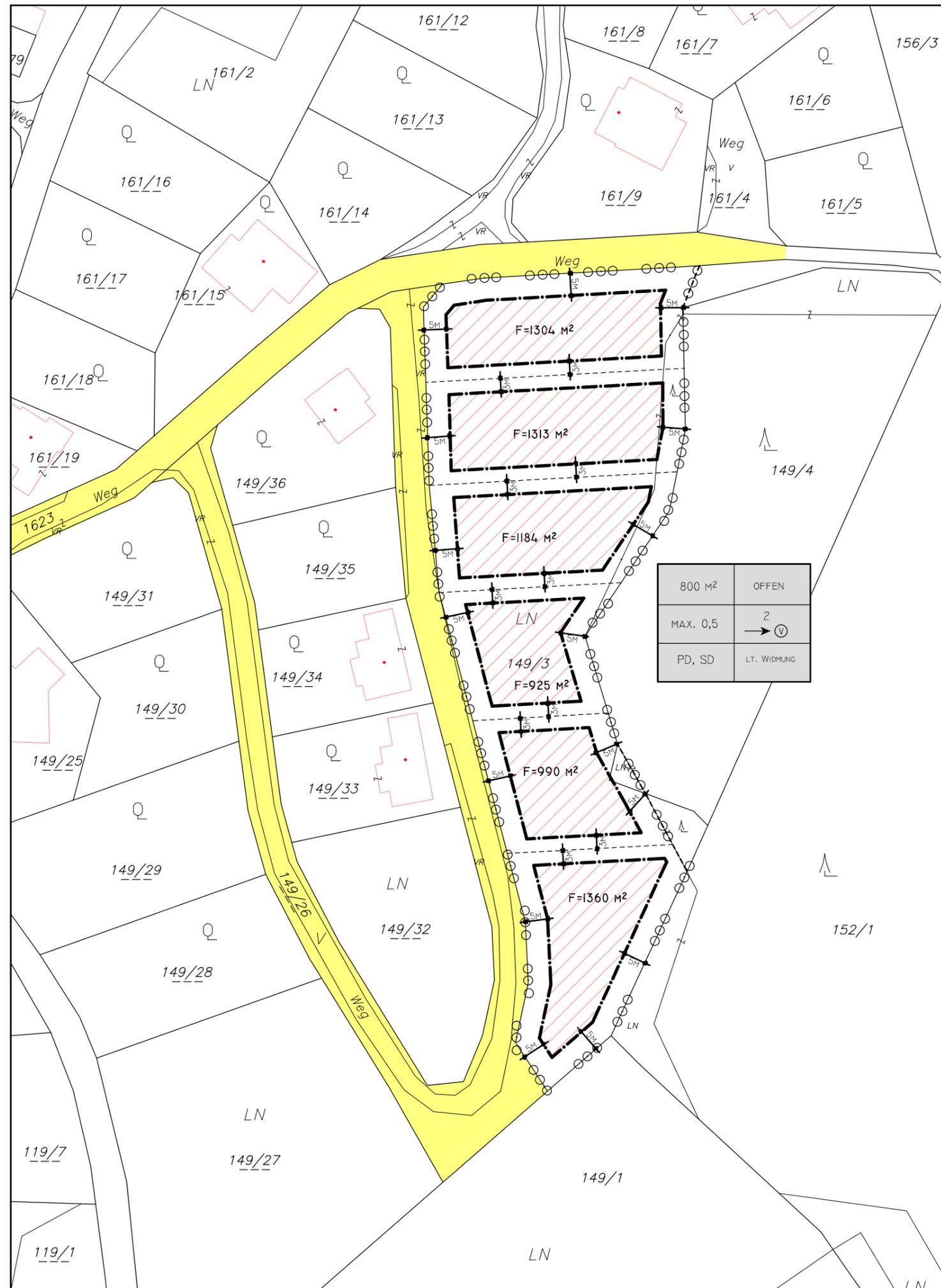
ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN DES TEILBEBAUUNGSPLANES

-  **GRENZE DES PLANUNGSRAUMES**
-  **GRUNDSTÜCKSGRENZE**
-  **BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES**
-  **BEGRENZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE (nicht verbindlich)**
-  **BAULINIE**
-  **SD DACHFORM: PD=PULTDACH, SD=SATTELDACH**
-  **VERKEHRSFLÄCHE (Bestand)**
-  **BEREICH INNERHALB DER BAULINIE**
-  **VERWEIS AUF DEN WORTLAUT DER VERORDNUNG**

### NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:

Mindestgröße der Baugrundstücke	Bebauungsweise
Geschoßflächenzahl	Geschoßanzahl
Dachform	Nutzung

800 M <sup>2</sup>	OFFEN
MAX. 0,5	2 → (V)
PD, SD	LT. WIDMUNG



VERMERK DES GEMEINDERATES

**Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Völkermarkt**

vom \_\_\_\_\_ Zahl: \_\_\_\_\_

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN

PROJEKT:

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG  
"ST.PETER AM WALLERSBERG - OST"

PLANBEZEICHNUNG:

TEILBEBAUUNGSPLAN

PROJEKT:	DATEI: \TBPL-Wallersberg-TBPL01	
JR036	DATUM: 05.03.2024	
MASZSTAB:	BLATT:	GEPRÜFT:
M 1: 1000	Plan 02	sje



	<p><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, 25.06.2025 15:03:16</p>	