

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## „RUDOLF-AREAL - NEUVERORDNUNG“

### 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die derzeit geltende Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Rudolf-Areal / Völkermarkt-Ost Erweiterung“ aus dem Jahre 2012 liegt nun in überarbeiteter Form als Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Rudolf-Areal – Neuverordnung“ vor.

Ausgangspunkt der Überarbeitung stellt einerseits das K-ROG 2021 dar, andererseits werden einige Regelungen an die Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Völkermarkt angepasst, die sich als praktikabel etabliert haben, und für die keine Notwendigkeit mehr besteht, in einem Teilbebauungsplan davon abweichende Regelungen zu treffen. Es geschieht damit sozusagen eine Harmonisierung der vorhandenen Bauregeln innerhalb des Gemeindegebietes. Die Änderungen stellen eine Besserstellung für alle Betroffenen dar, bzw. sind Erleichterungen für künftige Baumaßnahmen.

Im Zuge der Überarbeitung entstand auf Basis eines vorhandenen Projektes auch der Wunsch nach Nachverdichtung innerhalb des bereits als Bauland erschlossenen Gebietes im Sinne von ressourcenschonendem Umgang mit Grund und Boden und Nutzung von bestehender Infrastruktur anstatt Ausbau auf der „grünen Wiese“.

Ziel der gegenständlichen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung ist es für die aktuellen Bedürfnisse und zukünftige Planungen ein Regelwerk außerhalb des textlichen Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen, welches auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht nimmt und gleichzeitig eine bauliche Verdichtung und Weiterentwicklung der Stadtgemeinde Völkermarkt ermöglicht.

Zudem werden mit diesem Teilbebauungsplan auch Bedingungen festgelegt, die vom Textlichen Bebauungsplan 2016 der Stadtgemeinde Völkermarkt abweichen. Diese werden im Abschnitt 2 genauer erläutert.

Mit der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wird eine Rechtsnorm geschaffen, die die administrative und juristische Umsetzung von zukünftigen Projekten regelt, jedoch im Einzelfall auch noch genug planerischen Spielraum für noch nicht bekannte Erfordernisse bietet.

Zudem ist es im Öffentlichen Interesse und im Interesse der Stadtgemeinde Völkermarkt, bereits bestehende Baulandflächen, die sich mit voll aufgeschlossener Infrastruktur derart in Stadtzentrumsnähe befinden, auch intensiver zu nutzen und bebauen zu lassen.

Die Zielsetzungen des vorliegenden Teilbebauungsplanes sind:

- Die Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative und juristische Umsetzung von Projekten gewährleistet wird
- Die geordnete ortsbildgerechte Verbauung am Siedlungsrand der Stadtgemeinde Völkermarkt
- Die sparsame Nutzung von Grund und Boden
- Nachverdichtung von bereits gewidmetem Bauland
- Schaffung eines effizienten Erschließungskonzeptes
- Vermeidung von Nutzungskonflikten

## 2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

Mit der vorliegenden integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung werden auch Bedingungen festgelegt, die vom derzeit geltenden Textlichen Bebauungsplan 2016 der Stadtgemeinde Völkermarkt abweichen. Diese und einzelne Punkte des Verordnungstextes werden hier genauer erläutert:

**zu § 2:** Die Fläche des Planungsraumes wird auf Basis der derzeit vorliegenden Katasterdaten mit Stand April 2024 aktualisiert und im Osten geringfügig erweitert.

**zu § 3:** Die Umwidmung der Flächen steht nicht im Widerspruch mit den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Die ersichtlich gemachte Signatur „Geländestufe, Steilhang (keine Bebauung)“ befindet sich im Bereich der Erweiterungsfläche nach Osten, die grundsätzlich von Bebauung freigehalten wird, jedoch für einen Teilbereich hangintegrierte Nebengebäude ermöglicht und für eine gärtnerische Gestaltung und Nutzung zugänglich gemacht wird.

**zu § 4:** Mindestgröße eines Baugrundstückes:  
500 m<sup>2</sup> bei offener statt 450 m<sup>2</sup> bei offener Bauweise

Die Festlegung der Mindestgröße der Baugrundstücke weicht für die offene Bebauung von der Festlegung im Textlichen Bebauungsplan ab, wurde jedoch bereits in der derzeit geltenden Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Rudolf-Areal / Völkermarkt-Ost Erweiterung“ mit 500 m<sup>2</sup> festgelegt. Die ursprünglich definierten Festlegungen zur Mindestgröße von Baugrundstücken werden beibehalten.

Als Baugrundstück gilt ein Katastergrundstück bzw. eine Teilfläche eines Katastergrundstückes, welches innerhalb des Planungsraumes und innerhalb eines festgelegten Bebauungsbereiches liegt, das als Bauland oder spezifisches Grünland gewidmet ist.

**zu § 5:** Geschoßflächenzahl (GFZ):  
GFZ mind. 0,10, max. 0,60 bzw. 0,80 statt  
0,60 bei offener Bauweise  
0,70 bei halboffener Bauweise  
0,80 bei geschlossener Bauweise in Bauland – Wohngebiet

Der derzeit geltende Teilbebauungsplan nimmt Bezug auf den Textlichen Bebauungsplan von 1980, in dem für die Widmungskategorie Bauland – Wohngebiet eine maximale bauliche Ausnutzung von 0,10 bis 0,50 vorgesehen war. Der zwischenzeitlich überarbeitete Textlichen Bebauungsplan von 2016 sieht hier bereits eine maximale bauliche Ausnutzung von 0,60 vor. In der nun vorliegenden Überarbeitung der Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung soll nun auch das Gemeindeziel mit einer möglichen Nachverdichtung von bestehenden Wohngebieten mit der Anhebung und Harmonisierung der möglichen baulichen Ausnutzung auf 0,60 erfolgen.

Der Textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde Völkermarkt 2016 trifft zu dem keine Festlegungen für mehrgeschoßigen Wohnbau. Somit wurden bereits in der derzeit geltenden Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Rudolf-Areal / Völkermarkt-Ost Erweiterung“ Regelungen definiert, die für eine offene oder halboffene max. zweigeschoßige Bebauung (Ein- oder Zweifamilienhäuser) eine GFZ von 0,50 und für eine max. viergeschoßige Bebauung (offene, halboffene oder geschlossene Bauweise) eine GFZ von 0,80 ermöglichen. In jedem Fall war bereits schon damals eine Mindestbebauung mit einer GFZ von 0,10 vorgegeben.

Diese ursprünglich definierten Festlegungen für den mehrgeschoßigen Wohnbau werden beibehalten, es wird jedoch für eine Fläche im Osten des Planungsraumes mit ca. 3.940 m<sup>2</sup> (entspricht weniger als 7,0 % der Fläche des Planungsraumes) die Erhöhung der GFZ von 0,50 auf 0,80 in Kombination mit einem zusätzlichen Geschoß für eine Nachverdichtung ermöglicht.

Im derzeit geltenden Teilbebauungsplan wurden Carports und Flugdächer generell als GFZ-relevant festgelegt. Bei dieser Bestimmung kam es in der Vergangenheit immer wieder zu Unklarheiten und Unverständnis, da dies in vielen anderen Gemeinden anders geregelt ist. Der Textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde Völkermarkt 2016 trifft keine Aussage dazu.

Diese Bestimmung wird nun dahingehend abgeändert, dass Carports und Flugdächer nur mehr dann in die GFZ-Berechnung einbezogen werden müssen, wenn in Summe mehr als 50 % der Ansichtsflächen geschlossen ausgeführt werden. Bei überdachten Flächen ist in diesem Fall die Fläche gemessen in der Vertikalprojektion der Dachaußenkanten gemeint.

Diese Regelung führt zu keiner Benachteiligung von bestehenden Objekten, sondern bildet auch für bestehende Gebäude einen zusätzlichen Spielraum zur gewünschten nachträglichen Verdichtung. Sollte derzeit die GFZ bereits ausgenutzt sein, kann bei Vorhandensein eines nun klar definierten „echten“ Carports zum Beispiel noch in diesem Ausmaße ein Zubau zum bestehenden Gebäude gemacht werden.

**zu § 6:** Bebauungsweise:

Die ursprünglich festgelegten Bebauungsweisen für den Planungsraum werden beibehalten.

**zu § 7:** Die ursprüngliche Festlegung im Planungsgebiet der maximalen Geschoßanzahl von Gebäuden entspricht den Zielsetzungen des Textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde Völkermarkt 2016 mit zwei Geschoßen für Ein- und Zweifamilienhäusern und bis zu vier Geschoßen für sonstige Gebäude im Stadtgebiet von Völkermarkt.

Analog zur Festlegung der GFZ wird lediglich für eine Fläche im Osten auf einer Fläche von ca. 3.940 m<sup>2</sup> die Bebauung mit bis zu drei Geschoßen als Abänderung zur derzeit geltenden Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Rudolf-Areal / Völkermarkt-Ost Erweiterung“ ermöglicht.

Die Überprüfung der maximal zulässigen Höhe erfolgt wie bis dato im Bauverfahren.

**zu § 8:** Die ursprüngliche Festlegung der Baulinien im Planungsgebiet wird grundsätzlich beibehalten, jedoch geringfügig auf Basis der derzeit vorliegenden Katasterdaten mit Stand April 2024 aktualisiert. Für die Fläche im Osten des Planungsraumes, die verdichtet bebaut werden kann, wird die Baulinie abweichend zur derzeit geltenden Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Rudolf-Areal / Völkermarkt-Ost Erweiterung“ definiert. Es ist vorgesehen, die Baulinie im Übergang von höherer zur niedrigeren Bebauung in Norden und Süden bewusst abgerückt festzulegen (siehe auch zeichnerische Darstellung Anlage 2 – Rechtsplan). Die abgerückte Baulinie ist mit einem größeren Abstand als die sonst erforderlichen Abstandsflächen gemäß K-BV festgelegt. Diese strengere Festlegung soll einerseits für eine sanfte Eingliederung in den Übergangsbereichen sorgen, andererseits die bereits bestehende Bebauung vor einer unzumutbar herangerückten Bebauung zu schützen.

Für eine Teilfläche, die an den beginnenden Hang angrenzt, wird eine eingeschoßige Bebauung ermöglicht, sodass in diesem Bereich noch eingeschoßige Nebengebäude in den Hang integriert und eingeschüttet errichtet werden können.

**zu § 9:** Die in der derzeit geltenden Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Rudolf-Areal / Völkermarkt-Ost Erweiterung“ definierte Stellplatzregelung wird übergeführt in die Regelung des Textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde Völkermarkt 2016. Die bisher geltende Regelung sah mindestens 1,0 Stellplätze je 50 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche vor. Die für das gesamte Gemeindegebiet geltende Regelung sieht den Bezug über die Wohnnutzfläche vor, mit 1,0 erforderlichem Stellplatz bis 60 m<sup>2</sup> und 1,5 Stellplätze über 60 m<sup>2</sup> je Wohneinheit.

Im Sinne der Vereinheitlichung innerhalb des Gemeindegebiets erscheint es nicht mehr sinnvoll, innerhalb dieses Planungsraumes eine abweichende Regelung zu treffen. Die Regelung, die seit 2016 für das gesamte Gemeindegebiet gilt, hat sich bewährt, es sind keine Konflikte bekannt. Darauf aufbauend sind

auch für das Rudolf-Areal keine Beeinträchtigungen der Bewohner oder Nachteile durch diese Abänderung und Vereinheitlichung zu erwarten.

Grundsätzlich ist dazu auch zu sagen, dass das Planungsgebiet mit der fußläufigen Entfernung von ca. 600 m zur nächsten Bushaltestelle „Neubruchsiedlung“ über eine gute Anbindung an die Buslinien nach Wolfsberg oder Lavamünd verfügt. Mit der fußläufigen Entfernung von ca. 1,1 km ist in ca. 16 min Gehzeit der Busbahnhof Völkermarkt erreicht, der über eine nahezu stündliche Anbindung an Klagenfurt verfügt. Damit stehen den Bewohnern des Planungsgebietes mit dem Vorhandensein vom öffentlichen Verkehr alternative Möglichkeiten der Fortbewegung zum motorisierten Individualverkehr zur Verfügung.

Die Regelung, dass bei Vorhandensein eines automatisch öffnabaren Tores die Abstellfläche auf eigenem Grund entfallen kann, wird aus dem Textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde Völkermarkt übernommen, weil sich diese als sehr praktikabel herausgestellt hat.

### 3 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. 55/2024.

#### **§ 52 (1)**

Wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostensparnis 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 (2)**

Der Gemeinderat hat [...] für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu 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.

### 3.1 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.

### 3.2 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 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, Vorehrungen 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).

### 3.3 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.

## 4 BESTANDSERHEBUNG

### 4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt in der Stadtgemeinde Völkermarkt, im nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtgebietes, in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1,0 km zum Stadtzentrum.

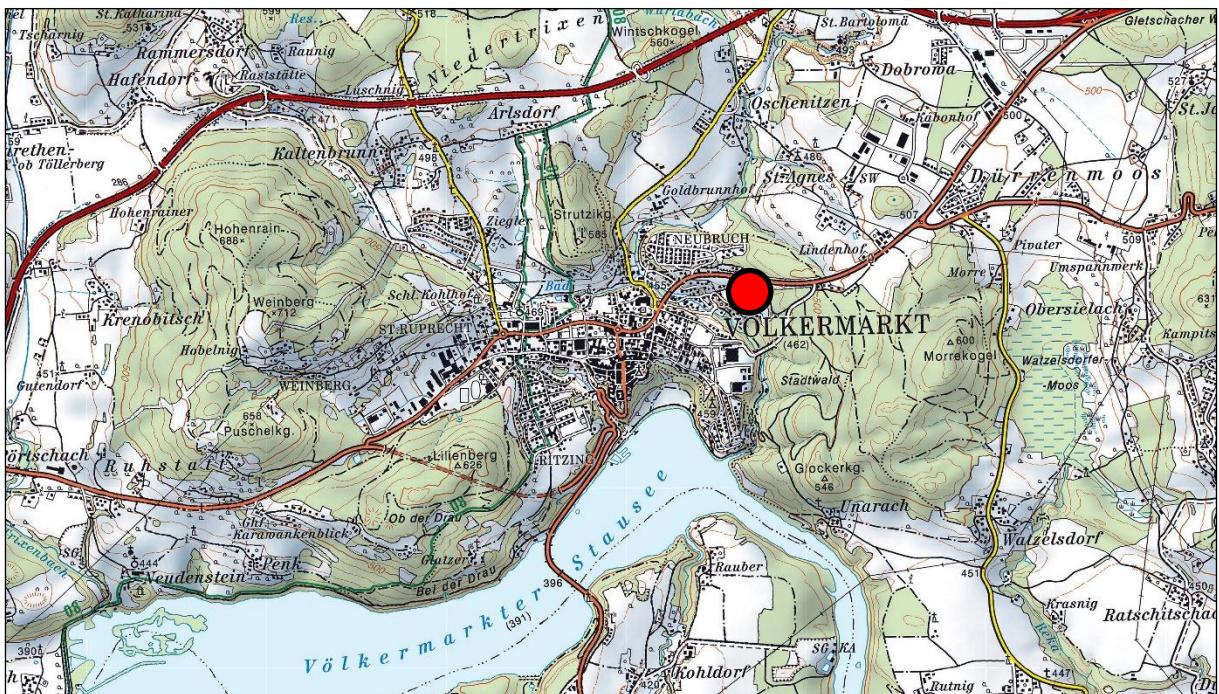


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Die gegenständlichen Parzellen sind teilweise bereits bebaut oder befinden sich im Bau. Im östlichen Anschluss zum Planungsraum schließt das Naherholungsgebiet des Stadtwaldes mit diversen Wander- und Spaziermöglichkeiten an. Westlich, bzw. nördlich der B70 Packer Straße befinden sich weitere locker bebaute Wohngebiete.

Der Planungsraum wird großräumig über die B70 Packer Straße bzw. das örtliche Wege- netz erschlossen, mit Zufahrtsmöglichkeiten über die Mühlgrabenstraße, Josef Ressel- Straße bzw. den Stadtwaldweg.

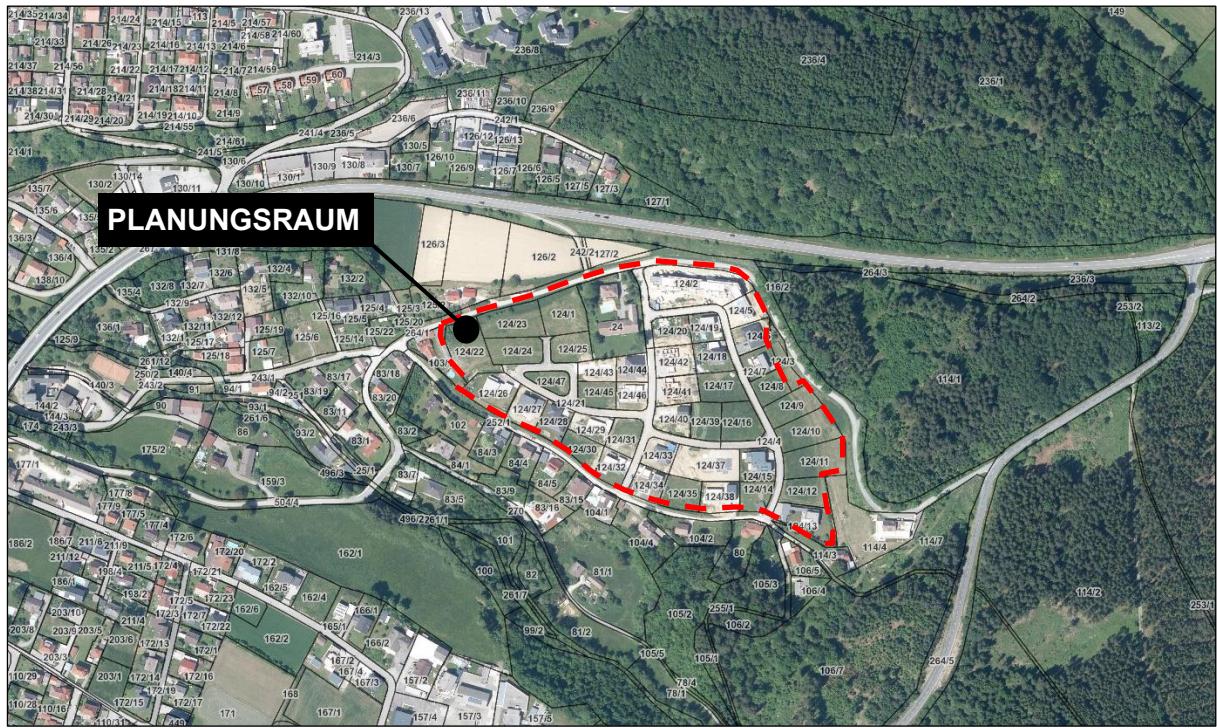


Abbildung 2: Planungsraum am Luftbild (Quelle: KAGIS)

Das Planungsumfeld ist überwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichnet. Im Norden zwischen dem Planungsraum und der B70 Packer Straße wird eine Wiesenflächen landwirtschaftlich genutzt, im Süden ist eine Hofstelle vorhanden.

Der östlich angrenzende Stadtwald und der südlich verlaufende Haimburger Bach bilden eine naturräumliche Zäsur und Abgrenzung des Wohngebietes.

## 4.2 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Völkermarkt weist am betroffenen Areal die Vorgabe einer Ausarbeitung eines Bebauungskonzeptes bzw. Teilbebauungsplanes aus. Die zum Teil bereits bebauten Parzellen des Planungsraumes sind mit einer Wohnfunktion versehen. Im westlichen Anschluss an das Planungsgebiet sind auch Flächen mit gewerblicher Funktion ausgewiesen.

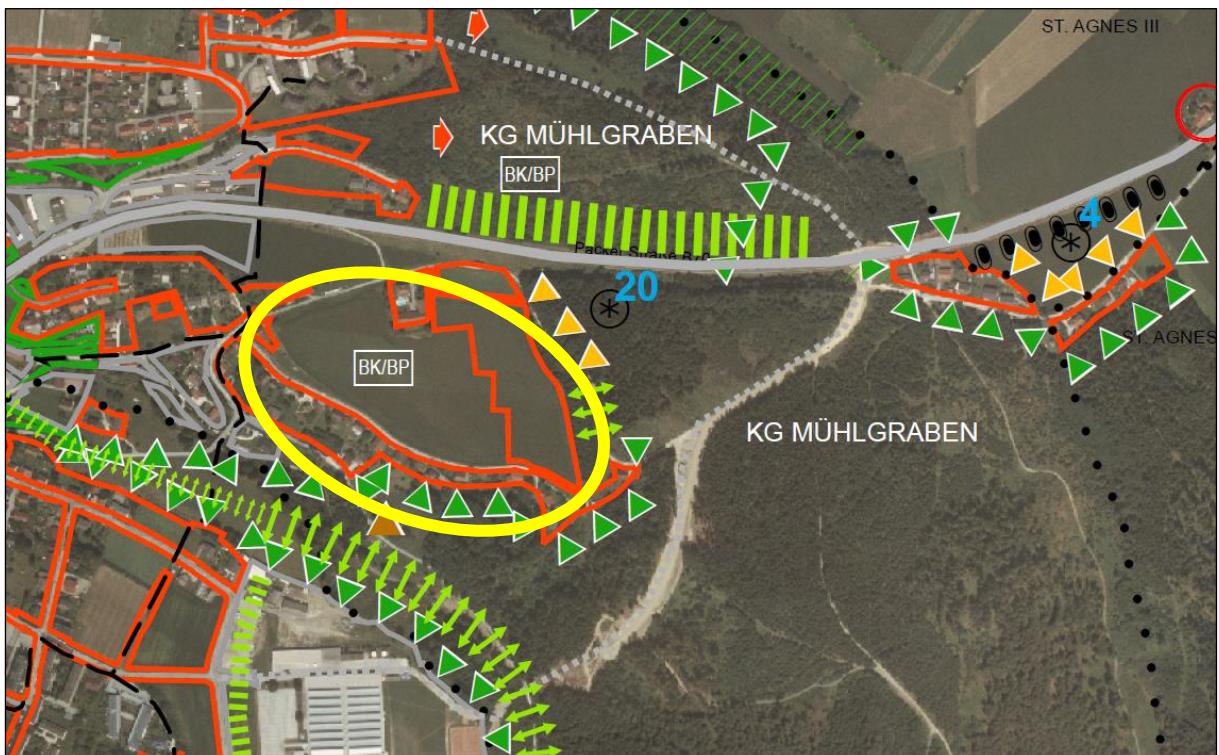


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2012 (Stadtgemeinde Völkermarkt)

<b>20</b>	Sonderzeichen Nr. 20, textliche Ergänzung zum ÖEK-Plan: Nach einer 70-prozentigen Bebauung der derzeitigen Baulandreserven ist eine Siedlungserweiterung in östlicher Richtung auf der Grundlage eines Bebauungskonzeptes bzw. integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsverfahrens möglich.
▲▲▲	Siedlungsgrenze absolut: Naturraum oder Ortsbild
△△△	Siedlungsgrenze relativ
	Geländestufe, Steilhang (keine Bebauung)
BK/BP	Bebauungskonzept/Bebauungsplan
□	Wohnfunktion
△	Hofstelle eines Land- und Forstwirtschaftlichen Betriebes

Als südliche Abgrenzung ist eine absolute Siedlungsgrenze in Bezug auf Naturraum oder Ortsbild festgelegt. Mit Ausnahme der bestehenden Hofstelle orientiert sich diese an der bestehenden Waldgrenze bzw. Begleitvegetation des Haimburger Baches. Im Osten ist ein Teilstück als „Geländestufe, Steilhang (keine Bebauung)“ verzeichnet. Nördlicher wandelt sich diese Abgrenzung in eine relative Siedlungsgrenze, die erst übersprungen

werden kann, wenn die innenliegenden angrenzenden Freiflächen / Baulandpotentialflächen zu einem überwiegenden Teil (mehr als 70 %) bebaut sind.

#### 4.3 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Die gegenständlichen Flächen sind im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Völkermarkt mit der Widmung „Bauland – Wohngebiet“ versehen. In der Überarbeitung der Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wird der Planungsraum im Osten um Flächen mit der Widmung „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ erweitert.

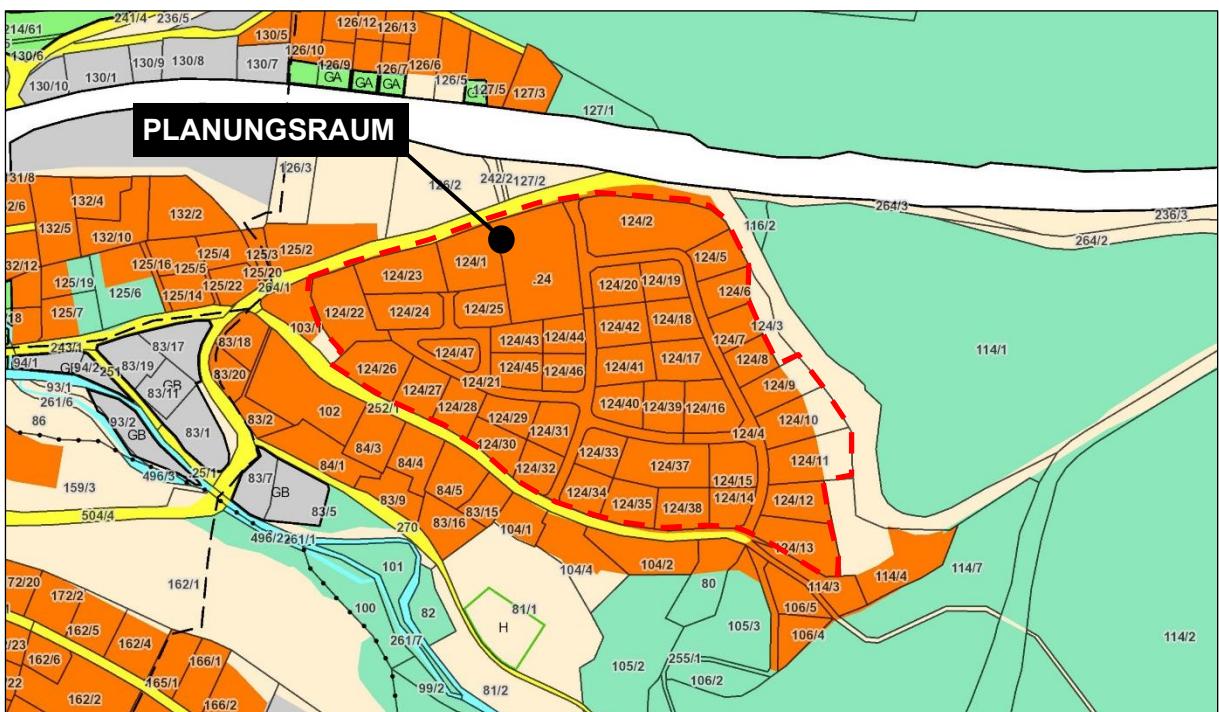


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

In westlicher und südlicher Nachbarschaft besteht großflächig „Bauland – Wohngebiet“, im Osten und Norden „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“, teilweise mit der Ersichtlichmachung Wald. Der Planungsraum ist im Norden, Westen und Süden vom örtlichen Wegenetz mit „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfäche“ umschlossen, im Norden ist zusätzliche die B 70 Packer Straße als „Ersichtlichmachungen - Bundesstraße – Bestand“ ersichtlich gemacht.

## 4.4 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

### 4.4.1 Schutzgebiete Naturschutz

Für das Planungsgebiet liegen keine Schutzzonen vor.

### 4.4.2 Gefahrenzonenplan

Für das Planungsgebiet sind keine Überschwemmungszonen des Gefahrenzonenplanes ausgewiesen.

### 4.4.3 Biotope, Wildtierkorridor

Für den gegenständlichen Planungsraum sind weder Biotope noch der Verlauf eines Wildtierkorridors ausgewiesen.

### 4.4.4 Oberflächenabfluss

Für den gegenständlichen Planungsraum sind bei dem der Berechnung zugrunde gelegten 30-minütigen Regen Wassertiefen < 10 cm zu erwarten.

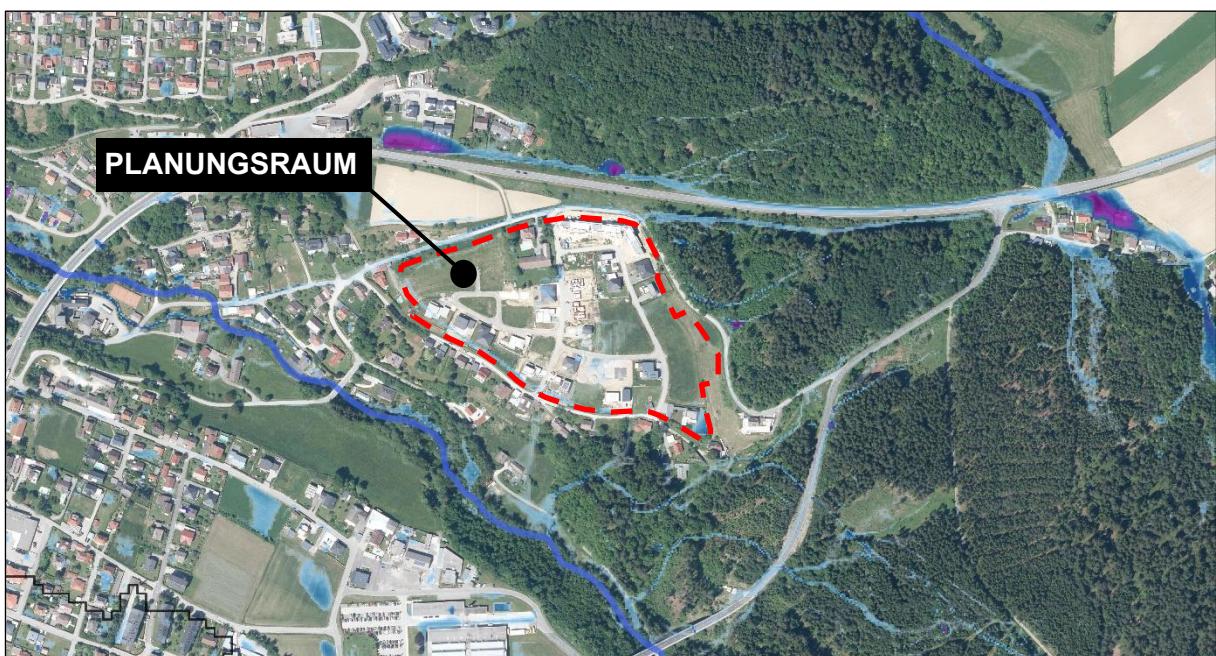


Abbildung 5: Auszug aus dem Oberflächenabflussplan (Quelle: KAGIS)

### 4.4.5 Bodenfunktionen

Für den gegenständlichen Planungsraum sind teilweise Böden mit allgemeiner Bedeutung (grau), teilweise Böden mit besonderer Bedeutung aufgrund der Standortfunktion (gelb) bzw. der Produktionsfunktion und Abflussregulierung (braun – höchste Bewertung in zwei untersuchten Thematiken) ausgewiesen.

Die Produktionsfunktion oder auch die natürliche Fruchtbarkeit des Bodens zeigt Böden auf, die aufgrund ihrer Eigenschaften bestens für die Produktion von Nahrungsmitteln mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit geeignet sind, mit einem vergleichsweise

geringen Einsatz von Düngemittel und ohne künstliche Bewässerung als auf Böden mit geringerer natürlicher Bodenfruchtbarkeit.

Die Abflussregulierung beschreibt die Fähigkeit des Bodens, Niederschlagswasser aufzunehmen, zu speichern und zeitlich verzögert wieder an die Atmosphäre, die Vegetation, Flüsse und Bäche bzw. das Grundwasser abzugeben. Im Gegensatz dazu ist in Folge von verdichteten und versiegelten Böden ein vermehrter oberflächlicher Abfluss des Niederschlags, erhöhtes Erosionsrisiko, erhöhter Stoffeintrag in Oberflächengewässer sowie ein erhöhtes Hochwasserrisiko zu verzeichnen.

Die Standortfunktion beschreibt die Fähigkeit des Bodens als Potential für bestimmte Pflanzengesellschaften, der sog. „potentiell natürlichen Vegetation“, die sich auf die speziellen Bodengegebenheiten (sehr trocken oder sehr nass) bzw. auf gesteinhaltige Verwitterungsböden, Moorböden sowie Böden mit extensiven Nutzungsarten spezialisiert haben.

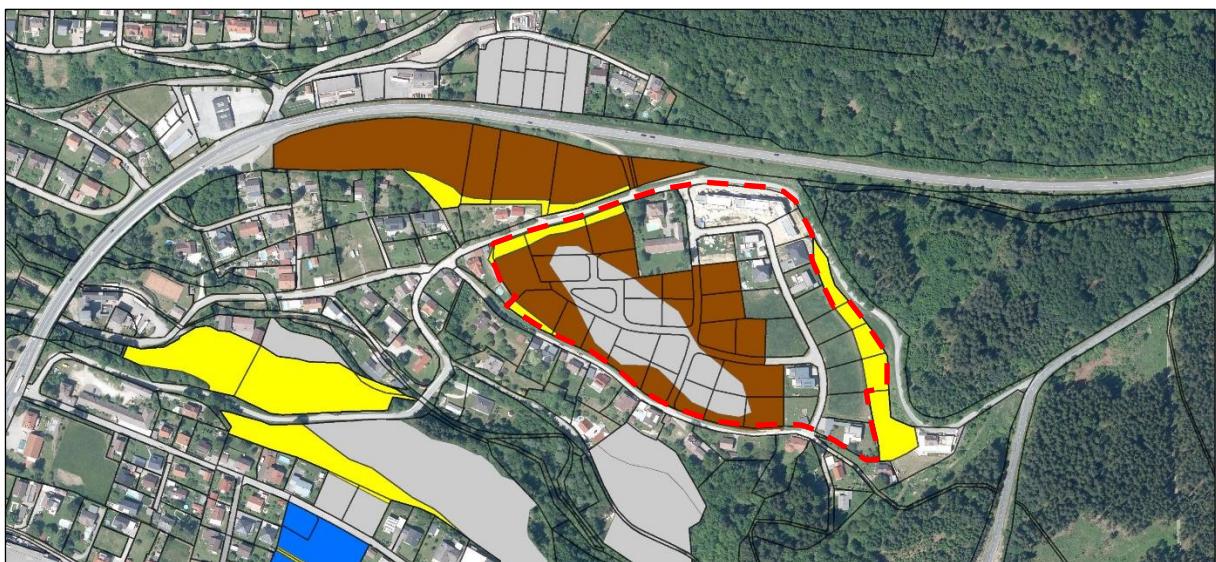


Abbildung 6: Auszug aus der Bodenfunktionsbewertung (Quelle: KAGIS)

#### 4.4.6 Schutzabstand

Zur Grundgrenze der Bundesstraße ist eine Mindestschutzzone von 15,0 m einzuhalten

#### 4.4.7 Lärm

Aufgrund der Nahelage zur B70 Packer Straße ist eine Lärmbelastung durch den Bundesstraßenverkehr vorhanden. Diese wird durch den bereits errichteten mehrgeschossigen Wohnbau im Norden gebrochen, sodass für die restliche Bebauung eine Beruhigung entsteht.

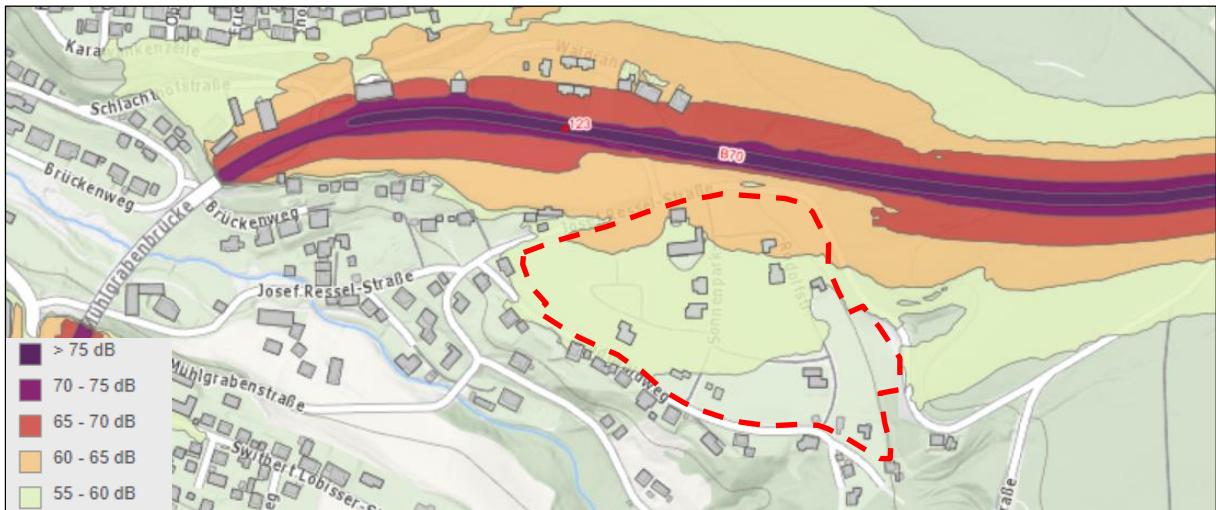


Abbildung 7: Lärmemissionen Straßenverkehr in 4 m Höhe (Quelle: lärminfo.at)

Nach Rücksprache mit der Umweltstelle des Landes Kärnten ist im Rahmen der nachfolgenden Bauverfahren ein erhöhter baulicher Schallschutz gem. OIB-Richtlinie 5, Kapitel 2.2.3, wie folgt vorzuschreiben:

- Für den nördlichen Bereich des Areals ist der maßgebliche Außenlärmpegel von 55 dB in der Nacht vorzuschreiben
- Für den südlichen Bereich des Areals ist der maßgebliche Außenlärmpegel von 50 dB in der Nacht vorzuschreiben

## 5 BEBAUUNGSKONZEPT

Die grundsätzliche Intention der bestehenden integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung aus dem Jahre 2012 war es eine Wohnsiedlung mit unterschiedlichsten Wohnformen zu ermöglichen.

Im Grundkonzept wurde im Norden zur Bundesstraße hin eine Zone für die Bebauung mit einem höherem Mehrgeschoßwohnbau (bis max. 4 Geschoße) oder einer Reihenhausanlage ermöglicht.

Umgesetzt wurde inzwischen ein viergeschossiger, nach Südwesten orientierter Mehrgeschoßwohnbau, der wie vorgesehen einen gewissen Sicht- und Lärmschutz zur Bundesstraße bildet.



Abbildung 8: Mehrgeschoßwohnbau an der Nordgrenze des Planungsraumes

Im Übergangsbereich zur lockeren 1- 2-geschoßigen Ein- und Zweifamilienhausbebauung wurde eine räumlich verträgliche Abstufung in der Geschossigkeit umgesetzt.

Im Zentrum der Anlage ist eine ca. 700 m<sup>2</sup> große Freifläche als Kinderspielplatz bzw. Quartierstreffpunkt vorgesehen.

Das Flächenverhältnis zwischen Flächen, die verdichtete Bauform (GFZ 0,80, max. vier Geschoße) und lockere Bebauung (GFZ 0,50, max. zwei Geschoße) ermöglichen, betrug in der gegenständlichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung aus dem Jahre 2012 20 zu 80 Prozent.

Mit der Vorlage der überarbeiteten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung soll nun das Verhältnis auf ca. 30 zu 70 Prozent angehoben werden.

Speziell in den letzten Jahren ist eine breite öffentliche Diskussion und ein erweitertes Bewusstsein über Flächenverbrauch und -versiegelung entstanden. Mit dieser vorliegenden Überarbeitung können beispielsweise auf einer Fläche, die für vier Ein- bzw. Zweifamilienhäuser vorgesehen war, ca. 30 Wohneinheiten raumverträglich untergebracht werden. Dies entspricht den Grundsätzen eines sparsamen Verbrauchs von Grund und Boden, wie es im Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 vorgesehen ist.

Zudem ist es im Öffentlichen Interesse und im Interesse der Stadtgemeinde Völkermarkt, bereits bestehende Baulandflächen, die sich mit voll aufgeschlossener Infrastruktur derart in Stadtzentrumnähe befinden, auch intensiver zu nutzen und bebauen zu lassen.

Die Abänderung der Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sieht vor, ein zusätzliches Baufeld im Osten für eine mögliche verdichtete Bebauung mit den Kennzahlen einer maximalen GFZ von 0,80 und einer maximal möglichen Höhe von 3 Geschossen am östlichen Planungsraumrand zu ermöglichen.

Für eine sanfte Eingliederung im Übergang zur angrenzenden niedrigeren Bebauung wurde für die höhere Bebauung eine von der Grundgrenze abgerückte Baulinie vorgesehen, die einen größeren Abstand vorgibt, als es die gesetzliche Abstandsfläche sonst erfordern würde.



Abbildung 9: Panoramafoto Winter – Bereich der Nachverdichtung im Osten des Planungsraumes



Abbildung 10: Panoramafoto Winter – Blick nach Westen



Abbildung 11: Bestehende Bebauung (Quelle: google maps)

Die nachträgliche räumliche Nachverdichtung wird im Hinblick auf die bereits bestehende Bebauung als verträglich gesehen, da sich die vorhandenen Bauten in der Hauptausrichtung nach Süden oder Westen orientieren. Die dichtere Bebauung des Ostrandes des Planungsraumes ist durch die Lage und das bewusste Abrücken der Baulinie im Norden und Süden eine räumlich verträgliche und sinnvolle Nutzung der bestehenden Ressource Grund und Boden.

Im Ausgleich zur höheren Bebauung wurde der Planungsraum im Osten um eine Teilfläche des angrenzenden Hanges erweitert, für die eine Nutzung als „Grünland – Garten“ vorgesehen wird. Im Örtlichen Entwicklungskonzept 2012 der Stadtgemeinde Völkermarkt ist diese Fläche mit der Signatur „Geländestufe, Steilhang (keine Bebauung)“ versehen. Die Nutzung dieser Flächen als Gartenfläche ist jedoch aus raumplanerischer Sicht kein Widerspruch.

Stand: 03.09.2025