Stadtgemeinde Völkermarkt
Hauptplatz 1 9100 Völkermarkt
Tel: 04232 2571
E-Mail: voelkermarkt@ktn.gde.at

Völkermarkt, am 21.10.2026
Auskünfte: Christian Kostenko
Tel. Nr.: 04232/2571-35
E-Mail: c.kostenko@ktn.gde.at

Zahl: 031-3/A/2597/2026-XII/1-NEU

Betrifft: Erlassung eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes „Strandbadweg“ lt. Gesamtprojekt von LWK ZT GmbH vom 05. Oktober 2026

Kundmachung

Die Stadtgemeinde Völkermarkt beabsichtigt, gemäß § 52 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 - K-ROG-2021, LGBl. Nr. 59/2021 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 11/2026, den integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan „Strandbadweg“ für das Grundstück Nr. 332/11 KG 76339 Völkermarkt, neu zu verordnen.

Der Entwurf des integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes „Strandbadweg“ liegt im Rathaus der Stadtgemeinde Völkermarkt, Abteilung Bauwesen und Raumordnung, 2. Stock, Zimmer Nr. 23, in der Zeit vom

22. Oktober 2026 – 19. November 2026

während der Parteienverkehrszeiten sowie auf der Homepage der Stadtgemeinde Völkermarkt (www.voelkermarkt.gv.at) zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

Jedermann ist berechtigt, während der Auflagefrist schriftlich begründete Einwendungen gegen den kundgemachten Entwurf bei der Stadtgemeinde Völkermarkt einzubringen.

Die während der Auflagefrist eingebrachten und begründeten Einwendungen werden vom Gemeinderat bei der Behandlung über den integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan „Strandbadweg“ in Erwägung gezogen.

Der Bürgermeister:

Markus Lakounigg, MBA

Elektronisch kundgemacht am 21. Oktober 2026

	Unterzeichner/ Siegelersteller	Stadtgemeinde Völkermarkt, Bezirk Völkermarkt, Land Kärnten
	Datum/Zeit-UTC	2026-10-21T09:27:53Z
	Aussteller-Zertifikat	GLOBALTRUST 2015 GOVERNMENT 1
	Serien-Nr.	481446062381177946808550 77
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://voelkermarkt.gv.at/amtssignatur
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	

LWK
ZIVILTECHNIKER

STADTGEMEINDE VÖLKERMARKT

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

„Strandbadweg“

Mitglied der Kammer der
Ziviltechniker:innen
Steiermark und Kärnten

Verantwortung.Unabhängigkeit.Qualität.

Stadtgemeinde Völkermarkt

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Strandbadweg“

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

Parzelle Nr. 332/11
alle KG Völkermarkt (76339)

Verordnung
Erläuterungsbericht

DI Andreas Maitisch
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für
Raumplanung und Raumordnung

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

ENTWURF
EINER
VERORDNUNG

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

„STRANDBADWEG"

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 Kärntner Raumordnungsgesetz 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), Plan-Nr. 0817-0329

§ 2

Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für die Parzelle Nr. 332/11, KG Völkermarkt (76339), mit einer Gesamtfläche von ca. 5.175 m^2.

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Völkermarkt wird folgend geändert:

24/D5.4/2026
Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 332/11, KG Völkermarkt (76339), von bisher „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“ in „Bauland - Geschäftsgebiet“ im Ausmaß von ca. 272 m^2.

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

(1) Die Mindestgröße eines Baugrundstücks wird mit 5.000 m^2 festgelegt.

(2) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z.B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche.

§ 5

Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

(1) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks wird mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,00 festgelegt.

(2) Geschoße, deren Rohdeckenoberkante unter 467,50 m über Adria zu liegen kommen, werden nicht in die Berechnung der Geschoßanzahl miteinbezogen.

(3) Anlagen von Versorgungsunternehmen (z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungs-anlagen), sowie betriebsspezifisch unbedingt erforderliche Anlagen (z.B. Notstrom- oder Kühlaggregate, Klimaanlagen), überdachte Flächen, Werbepylone oder technische Dachaufbauten udgl., sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

(4) Ab einer Geschoßhöhe von 6,0 m wird die BGF dieses Geschoßes doppelt berechnet. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Garagenbauten.

§ 6

Bebauungsweise

Als Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.

§ 7

Bauhöhe

(1) Die maximale Bauhöhe (Attikaoberkante usw.) wird mit 9 m über dem Bezugspunkt (± 0,0 = 467,50 müA) festgelegt.

(2) Werbepylone dürfen ausgehend vom projektierten Gelände eine Bauhöhe von 7,0 m nicht überschreiten.

(3) Die maximale Bauhöhe kann für betriebsspezifisch erforderliche Anlagen wie z. B. Klima-/ Lüftungsanlagen, Belichtungselemente, Photovoltaikanlagen u.Ä. mit einer maximalen Höhe von 2,5 m erhöht werden, sofern deren Situierung mindestens 3,0 m vom äußersten Rand der Attika bzw. von der Traufenlinie erfolgt.

§ 8

Baulinien

(1) Baulinien sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) festgelegt.

(2) Bauliche Anlagen im Rahmen der Freiraumgestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen, Stützmauern u. Ä.), Werbepylone sowie untergeordnete bauliche Anlagen, wie insbesondere Trafos, Fluchtstiegen und Flugdächer, dürfen die festgelegten Baulinien überragen oder außerhalb dieser errichtet werden.

(3) Vorbauten von Gebäuden (z.B. Balkone, Windfänge, Treppenhäuser, Liftbauten, Dachvorsprünge und ähnliches) dürfen die Baulinie um max. 130 cm überragen.

§ 9

Dachform

(1) Als Dachform wird das Flachdach festgelegt. Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile dürfen auch andere Dachformen aufweisen.

(2) Dachflächen sind extensiv zu begrünen oder mit einer PV-Anlage zu versehen.

§ 10

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

(1) Der Planungsraum wird über die B70 – Packer Straße oder dem Strandbadweg erschlossen.

(2) Die Anzahl der zumindest notwendigen Stellplätze wird wie folgt berechnet:

Nutzung der Bauwerke	Anzahl der Stellplätze
Ladengeschäfte bis 600 m^2 Verkaufsfläche	1 Stellplatz für 30,0 m^2 Verkaufs- bzw. Geschäftsfläche, mindestens jedoch 1 Stellplatz
Einkaufszentren über 600 m^2 Verkaufsfläche	1 Stellplatz für 25,0 m^2 Verkaufs- bzw. Geschäftsfläche
Büro-, Verwaltungsgebäude, Ordinationen, o.ä.	1 Stellplatz für 35,0 m^2 Nutzfläche oder für je 3 Beschäftigte
Wohnnutzung	1 Stellplatz je Wohneinheit bis 60,0 m^2 Wohnnutzfläche 1,5 Stellplätze je Wohneinheit über 60 m^2 Wohnnutzfläche

§ 11

Maximal zulässige Verkaufsfläche

(1) Die maximal zulässige wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche beträgt 2.000 m^2.

§ 12

Außen- und Grünanlagen

(1) Mindestens 10 % von Baugrundstücken sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Bei der Errichtung von Grünanlagen können Gebäudebegrünungen, wie Dach- und Fassadenbegrünungen, zur Anrechnung an die geforderten Flächen berücksichtigt werden.

(2) Entsprechend der Baumsymbole in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) sind annähernd lagengenau heimische bzw. standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 15 - 20 cm (gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Die Außenwand der Tiefgarage ist in den Bereichen, in denen sie aus dem projektierten Gelände ragt, mit Kletterpflanzen (Wilder Wein, Efeu etc.) zu begrünen oder durch landschaftsgärtnerische Maßnahmen zu kaschieren.

IV. ABSCHNITT

§ 13

Inkrafttreten

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

Der Bürgermeister

Markus Lakounigg, MBA

Stand: 05.10.2026

angeschlagen am: _____

abgenommen am: _____

ANLAGE 1
BLATT 1/2

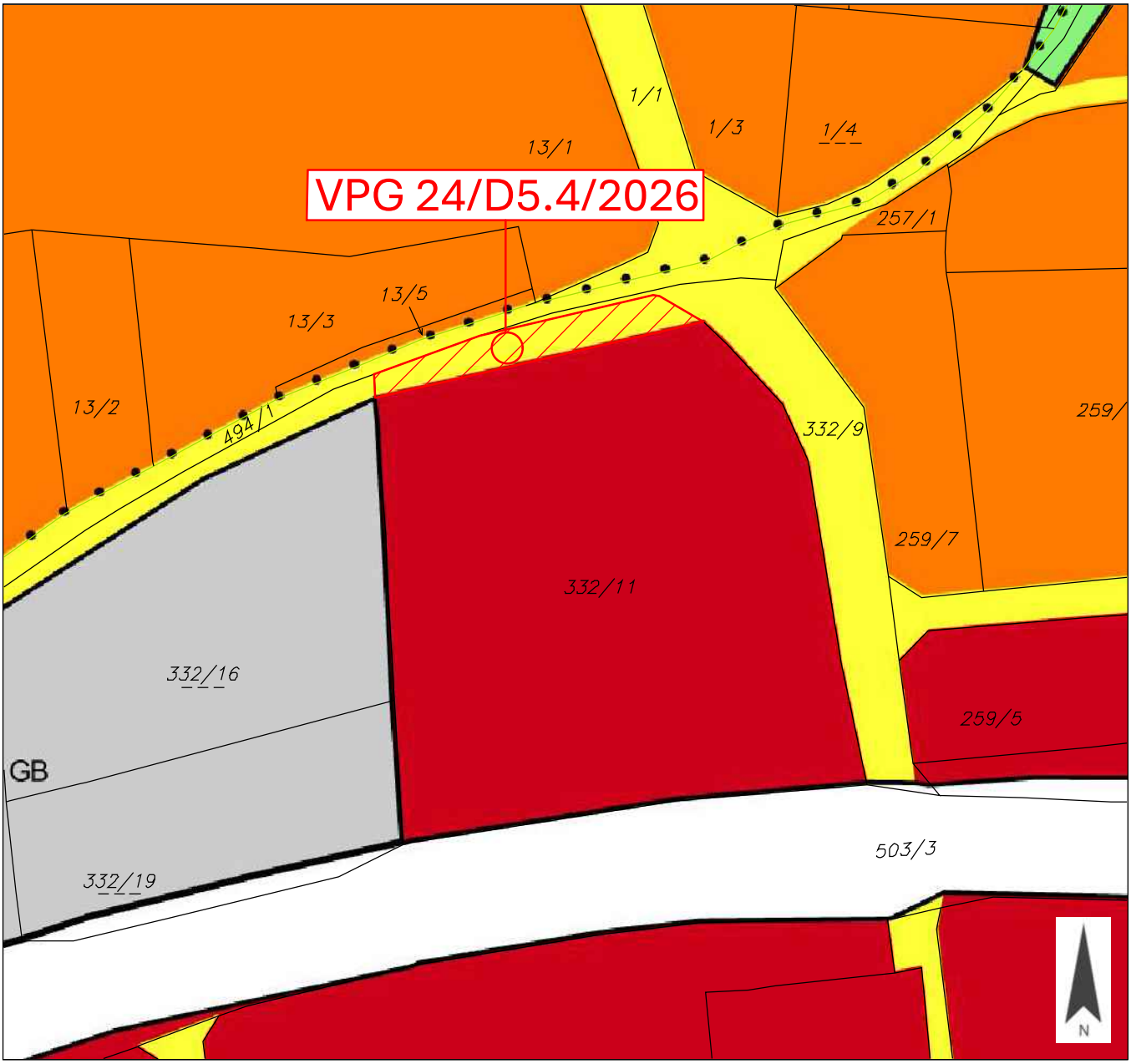
Stadtgemeinde
Völkermarkt

VPG-NR.

LAGEPLAN ZUM UMWIDMUNGSANTRAG

24/D5.4/2026

GRUNDSTÜCK-NR.	332/11 (ca. 272 m²)
KATASTRALGEMEINDE	Völkermarkt (76339)
WIDMUNGSÄNDERUNG VON:	Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche
WIDMUNGSÄNDERUNG IN:	Bauland - Geschäftsgebiet
FLÄCHENAUSMAß:	ca. 272 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	1:1.000	PAPIERFORMAT	DIN A4
STAND VOM	09.09.2026	DKM	10/2025

Kundmachung

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom

ANLAGE 1
BLATT 2/2

Stadtgemeinde Völkermarkt

VPG-NR.

LAGEPLAN ZUM UMWIDMUNGSANTRAG

24/D5.4/2026

GRUNDSTÜCK-NR.	332/11 (ca. 272 m²)
KATASTRALGEMEINDE	Völkermarkt (76339)
WIDMUNGSÄNDERUNG VON:	Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche
WIDMUNGSÄNDERUNG IN:	Bauland - Geschäftsgebiet
FLÄCHENAUSMAß:	ca. 272 m²

PLANER:

LWK ZIVILTECHNIKER

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

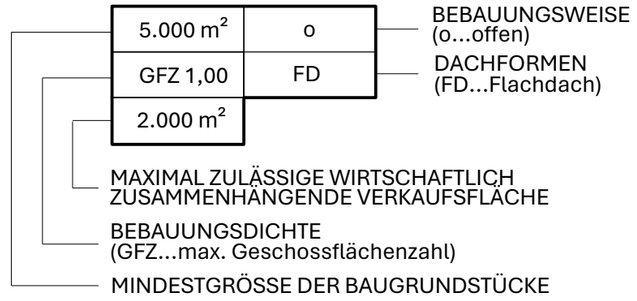
Mitglied der Kammer der Ziviltechniker:innen Steiermark und Kärnten

MAßSTAB	1:1.000	PAPIERFORMAT	DIN A4
STAND VOM	09.09.2026	DKM	10/2025

Kundmachung

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom

LEGENDE:



6m MAXIMALE BAUHÖHE

GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCK

BAULINIE

GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

GRUNDSTÜCKSGRENZE lt. KATASTER

HAUSGRENZEN BESTAND lt. KATASTER

HÖHENSCHICHTLINIE

BESTAND 467,5 m.ü.A BEZUGSPUNKT

BEPFLANZUNGSGEBOT

max. BAUHÖHE 9 m

max. BAUHÖHE 6,5 m

max. BAUHÖHE 4 m

BAUMSYMBOL (annähernd lagegenau)

TG TIEFGARAGE

AUFTRAGGEBER:

Stadtgemeinde Völkermarkt
9100 Völkermarkt, Hauptplatz 1

PROJEKT:

STRANDBADWEG

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

Parzelle 332/11, KG 76339 Völkermarkt

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

MAßSTAB: 1 : 500

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeindesrates der Stadtgemeinde Völkermarkt
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
0817-0329	A01
DATUM	
05.10.2026	
QUELLE	
eigene Erhebung	
GEZEICHNET VON	
L. Pucher, BSc.	
PAPIERFORMAT	
DIN A3	
ANMERKUNGEN	

Z:\Raumplanung\Völkermarkt\Bebauungsplan\Strandbadweg\gis\lwk_völkermarkt_bbpl_Strandbadweg_MFC.dwg

AUFTRAGGEBER:
Stadtgemeinde Völkermarkt

PROJEKT:

STRANDBADWEG

LWK ZIVILTECHNIKER

5.000 m²	o
GFZ 1,00	FD
2.000 m²	

13/1
1/1
257/1
13/5
13/3
13/2
494/1
259/1
332/9
259/7
259/5
503/3
332/16
Tankstelle
Weg
Dr. Karl Renner–Str.
Packer Straße – B 70
Strandbadweg
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
Ein- und Ausfahrt Parkdeck
Zufahrt Tankstelle
Gehweg
Wiese
Zaunsäule

BEZUGSPUNKT
460,9 m.ü.A

BEZUGSPUNKT
± 0,0 = 467,5 m.ü.A

3,1 m
5,4 m
6,2 m
4m
6,5m
9m
6,5m
3,0 m
7,4 m
3,5 m
6m
30 m
TG

N

0m 15m

DATUM	PLANNUMMER	MAßSTAB	PLAN
05.10.2026	0817-0329	1:500	**2/2** | Anlage 2

ERLÄUTERUNGSBERICHT

„STRANDBADWEG“

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich im § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2026.

§ 52 (1)
Wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient, darf der Gemeinderat mit Verordnung einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschließen.

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

§ 52 (4)
Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

1.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

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

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

1.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 werden die Bebauungsbedingungen normiert. Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die 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).

1.3 VERFAHREN

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

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 38 und § 51.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Ziel ist die Errichtung eines multifunktionalen Gebäudes im Stadtkern von Völkermarkt. Im Erdgeschoß soll ein Nahversorger, im Obergeschoß könnten Ärzte oder Büros sowie Nebenräume für die Geschäftsnutzung angesiedelt werden. Die KFZ-Stellplätze werden in einem Parkdeck und dem Gebäude vorgelagert geschaffen. Die Haupterschließung zum Gebäude und den oberirdischen Stellplätzen erfolgt über die B 70 Packer Straße. Die Tiefgarage ist über den Strandbadweg, der Teil des kommunalen Wegenetzes ist, erreichbar.

Begründung für die Versorgungsfunktion
Das Areal befindet sich innerhalb des **Stadtkernes** von Völkermarkt. Geplant ist unter anderem die Errichtung von Verkaufslokalen des Einzelhandels, in denen Güter mehrerer Warengruppen einschließlich Lebensmittel angeboten werden und bei denen die wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche 600 m^2 übersteigt (Einkaufszentrum der Kategorie I). Mit der Festlegung der maximal zulässigen Verkaufsfläche wird dem § 32 Abs Abs 3 K-ROG 2021 genüge getan.

Die Stadtgemeinde Völkermarkt stellt das **Versorgungszentrum** des gleichnamigen Bezirkes dar. Das Grundstück liegt in einem Gebiet, in dem eine überwiegend zusammenhängende Bebauung und eine typische innerstädtische Nutzungsdurchmischung vorherrscht.

Das Projekt soll insgesamt einen Betrag dazu leisten, dass die Deckung örtlicher und überörtlicher wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung des Bezirks befriedigt werden können. Zudem soll ein im Vergleich zu gleichrangigen Städten vergleichbares Angebot zur Verfügung gestellt werden können.

Dementsprechend wird mit der gegenständlichen Verordnung auf folgende Punkte Bedacht genommen:

1. Die Erhaltung und Sicherung der in Kärnten vorgegebenen Zentrenstrukturen und die Erhaltung infrastrukturell vielfältiger Orts- und Stadtkerne;
2. Die zentral-örtlichen Funktionen in den Gemeinden aufgrund ihrer Ausstattung mit Diensten und Einrichtungen überörtlicher Bedeutung;
3. Die Stärkung der typischen und gewachsenen innerörtlichen Strukturen unter Berücksichtigung der Zentrenhierarchie innerhalb des Gemeindegebietes;
4. die Sicherung der Nahversorgung, des Lärm- und Umweltschutzes, die Vermeidung unnötiger Verkehrsbelastung und die Erreichbarkeit mit Linien des öffentlichen Personenverkehrs.

Städtebaulichen Eingliederung
Der Untersuchungsraum ist hinsichtlich Baukörperstellung, Orientierung und Bebauungsstruktur durch ein heterogenes Erscheinungsbild geprägt. Insbesondere entlang der B70 ist keine durchgängige bzw. städtebaulich prägende Bauflucht ausgebildet, aus der sich eine verbindliche Baukörperstellung für das gegenständliche Grundstück ableiten ließe. Gleichzeitig wird der Spielraum für die Situierung des geplanten Baukörpers durch die Grundstücksgröße und den Grundstückszuschnitt wesentlich eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund fügt sich die vorgesehene Bebauung in die bestehende heterogene Siedlungsstruktur ein und ist hinsichtlich ihrer Baukörperstellung als städtebaulich verträglich zu beurteilen.

3 BESTANDSERHEBUNG

3.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum befindet sich im Zentrum der Stadtgemeinde Völkermarkt, direkt angrenzend an die B70 Packer Straße und dem Strandbadweg.

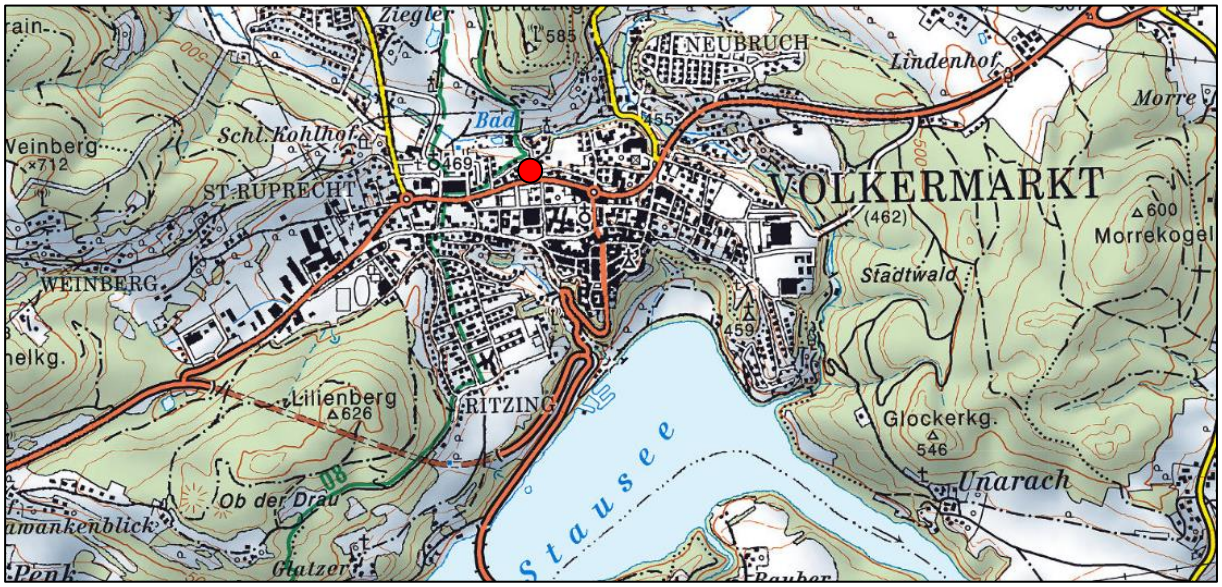


Abbildung 1: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

Das Planungsareal ist derzeit unbebaut und wird als Parkplatz genutzt. Westlich angrenzend befinden sich eine Tankstelle (Gebäudehöhe ca. 6 m) sowie ein zweigeschossiges Einfamilienhaus. Im Norden schließen unbebaute Wiesenflächen an. Östlich liegen, getrennt durch den Strandbadweg, weitere Einfamilienhäuser sowie ein Geschäftsgebäude. Südlich wird das Areal durch die B70 Packer Straße begrenzt, darüber hinaus befinden sich dort Sportanlagen des Alpen-Adria-Gymnasiums, ein Wohngebäude sowie ein Fachmarktzentrum mit einer Gebäudehöhe von über 6 m.

Abbildung 2: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum ist durch eine leicht von Süden nach Norden abfallende Geländetopografie geprägt. Im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze besteht ein markanter Geländesprung mit einer Höhendifferenz von rund 3,0 m.

Abbildung 3: Planungsraum in Blickrichtung Norden (Quelle: Google Streetview)

Abbildung 4: Planungsraum an der nordöstlichen Grundgrenze (Quelle: Google Streetview)

Abbildung 5: Siedlungsstruktur mit Blick Richtung Nordwesten (Quelle: Eigene Aufnahme)

3.2 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Stadtgemeinde Völkermarkt wird regional durch die B 70 Packer Straße und die A2 Südautobahn erschlossen. Die Bundesstraße verläuft durch das Zentrum Völkermarkts, wo sich die zentralörtlichen Einrichtungen der Stadtgemeinde, wie Ämter, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sowie auch der Planungsraum befindet. Die innere Erschließung erfolgt über das kommunale Wegenetz (Strandbadweg), der im unmittelbaren Nahbereich in die B70 einmündet.

3.3 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.3.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Im Örtlichen Entwicklungskonzept 2025 der Stadtgemeinde Völkermarkt ist der Planungsraum aufgrund seiner Lage mit einer zentralörtlichen Funktion ausgewiesen und befindet sich zudem innerhalb des Siedlungsschwerpunktes. Für den westlich angrenzenden Bereich ist eine Umstrukturierung von einer gewerblichen Nutzung hin zu einer zentralörtlichen Funktion vorgesehen. Auch im Süden und Osten schließen Flächen mit zentralörtlicher Funktion an, während im Norden Bereiche mit ausgewiesener Wohnfunktion liegen.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept Überarbeitung 2025

Für den Planungsraum wurde noch folgende Sonderziffer festgelegt:

18 Mit der Erweiterung des Stadtkerngebietes soll die bewusste Mischung von Handel und Wohnen auch nördlich der B70 ermöglicht werden. Der zugrunde liegende Bereich weist bereits einen hohen Grad an Nutzungsdurchmischungen auf, die Qualität einzelner Nutzungen (z.B. Schotterparkplatz) ist jedoch nicht der Standortqualität entsprechend. Durch die Lage in fußläufiger Distanz zum historischen Stadtkern bzw. auf der Wegachse zum Freibad ist die Entwicklung dieses Areals in Bezug auf den Städtebau und der städteräumlichen Nutzung für die Stadt Völkermarkt von besonderer Bedeutung. Die Erweiterung hat zum Ziel, die innerstädtische Versorgungsstruktur zu stärken, qualitativ zu verbessern und langfristig kontrolliert nach zu verdichten. Im Rahmen von Teilbebauungsplänen sollen in weiterer Folge Gestaltungskriterien festgelegt werden.

3.3.2 Flächenwidmungsplan

Das gegenständliche Areal ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Völkermarkt als „Bauland – Geschäftsgebiet“ ausgewiesen. Westlich angrenzend befinden sich Flächen mit der Widmung „Bauland – gemischtes Baugebiet“. Im Norden verläuft der Forellenweg, im Osten der Strandbadweg, beide sind als „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ gewidmet. Darüber hinaus befinden sich in der Umgebung auch Flächen mit der Widmung „Bauland – Wohngebiet“. Östlich und südlich schließen wiederum Flächen mit der Widmung „Bauland – Geschäftsgebiet“ an. Die B70 Packer Straße ist im Flächenwidmungsplan als „Ersichtlichmachung – Bundesstraße – Bestand“ ausgewiesen.

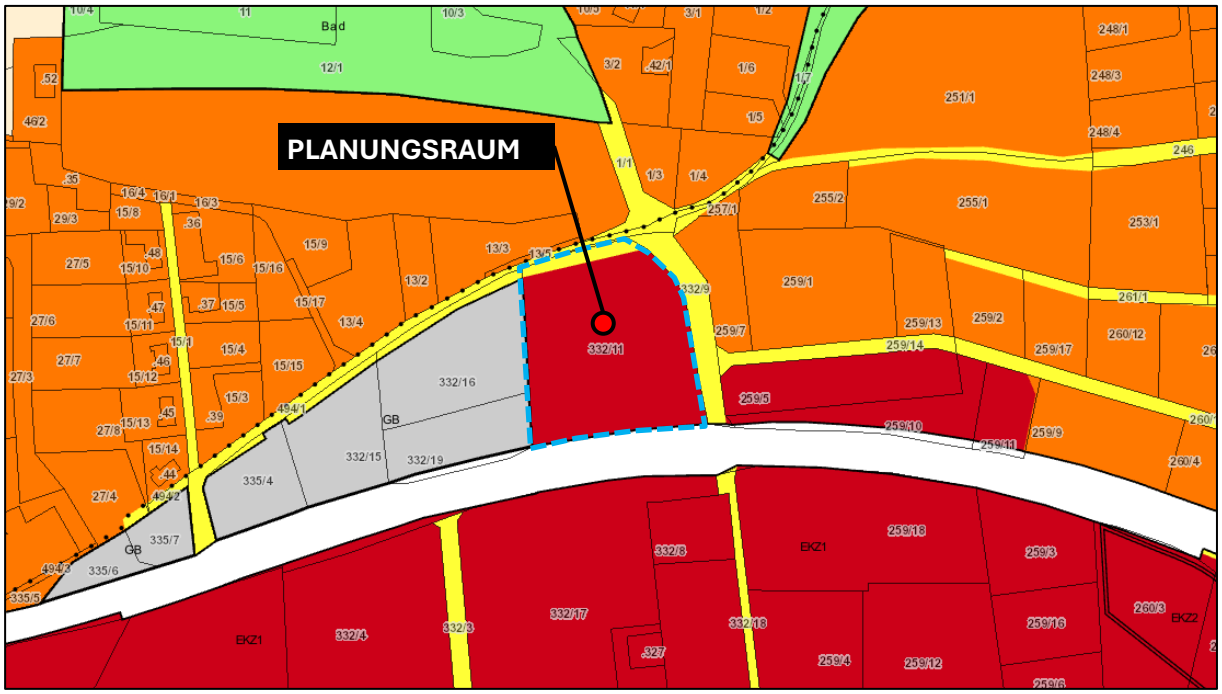


Abbildung 7: Flächenwidmungsplan mit Planungsraum (Quelle: KAGIS)

3.3.3 Nutzungseinschränkungen

Für den Planungsraum (Gst. 332/11, KG Völkermarkt) sind gemäß der im KAGIS zu Verfügung gestellten Kartenmaterialen keine Nutzungseinschränkungen wie z.B. Gefahrenzonen (BWV, WLV), Oberflächenwässer, Schutzgebiete oder Böden mit besonderer Bedeutung ersichtlich.

3.3.4 Abgrenzung des Stadtkernes

Das gegenständliche Areal liegt innerhalb des im Jahr 2021 gemäß § 31 Abs. 1 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, LGBl. Nr. 59/2021, abgegrenzten Stadtkerngebietes. Die Abgrenzung berücksichtigt die bestehende Siedlungsstruktur, die räumliche Entwicklung sowie die funktionale Bedeutung des Bereiches.

Abbildung 8: Abgrenzung des Stadtkernes (Quelle: KAGIS)

4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 4: Baugrundstücke müssen eine solche Gestalt, Beschaffenheit und Größe aufweisen, dass auf ihnen auch Bauten errichtet werden können. Mit dem vorgegebenen Ausmaß soll in weiterer Folge unter Berücksichtigung der maximalen Bauhöhe und der baulichen Ausnutzung eine sinnvolle Nutzung möglich bleiben.

zu § 5: Die **Geschoßflächenzahl** liegt über den Vorgaben des Textlichen Bebauungsplanes, der für Geschäftsgebiet in offener Bebauung eine GFZ von **0,8** vorgibt. Innerhalb des Stadtkerns gibt es die GFZ auf 3,0 zu erhöhen.

Die Erhöhung der baulichen Ausnutzung soll eine möglichst sparsame Verwendung von Grund und Boden und eine räumliche Verdichtung der Bebauung innerhalb des Stadtkernes ermöglichen, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden.

Aufgrund der Komplexität des Geländes wird nicht das Urgelände, sondern ein Bezugspunkt für die Bewertung des Kellergeschoßes herangezogen. Die Lage des Bezugspunktes ist im Rechtsplan dargestellt und entspricht in etwa dem Bestandsgelände an der südwestlichen Planungsraumgrenze.

Die Erhöhung auf eine Regelgeschoßhöhe von 6,0 m ist aufgrund der Geschäftsnutzung und der damit verbundenen Raumhöhen inkl. Lüftungsanlagen nötig.

zu § 7: Aufgrund der geplanten Nutzungen innerhalb des Gebäudekomplexes, den entsprechenden Ansprüchen an Raumhöhen und der Gebäude- und Geländekomplexität wird die Bauhöhe nicht mit Geschoßen sondern mit einer **maximalen Bauhöhe** über dem Bezugspunkt festgelegt. Laut Textlichem Bebauungsplan § 4 Abs. 8 wäre im Stadtkern eine Geschoßanzahl von 4 möglich. Mit einer maximalen Bauhöhe von 9 m über dem projektierten Gelände (Bezugspunkt Planung = ± 0,0 m) werden somit lediglich ein Teil des Möglichen ausgeschöpft.

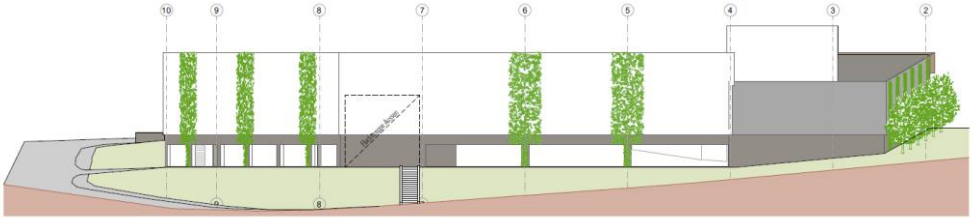


Abbildung 9: Baukörperstudie - Ansicht Nord (Quelle: MID-Bau GmbH)

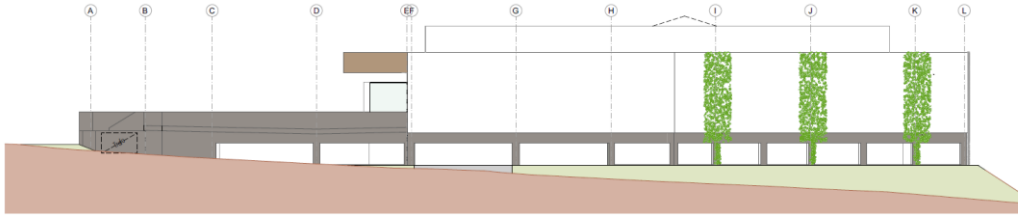


Abbildung 10: Baukörperstudie - Ansicht Ost (Quelle: MID-Bau GmbH)

zu § 8: Die gestaffelten Baulinien sollen gewährleisten, dass die maximale Bauhöhe nicht am gesamten Baufeld zur Verfügung stehen. Damit können die Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen reduziert werden.

zu § 9: Mit dem Flachdach als Hauptdachform wird dem umliegenden Charakter der Gewerbebauten entsprochen. Zudem wirkt sich die Dachform nur minimal auf die Gebäudehöhe aus und entfaltet somit die geringste Beeinträchtigung für Nachbargebäude.

zu § 10: Die Bestimmungen zu den Stellplätzen wurden aus dem Textlichen Bebauungsplan übernommen. Die endgültige Anzahl an benötigten Stellplätzen ist im Zuge des Bauverfahrens nachzuweisen. Die bestehenden öffentlichen Stellplätze sollen im Zuge der baulichen Neuordnung auf ein benachbartes Grundstück verlegt werden, vereinzelt könnten in der Tiefgarage Stellplätze nach einer Ablöse für externe Nutzer zugänglich gemacht werden.

zu § 12: Der Textliche Bebauungsplan der Gemeinde gibt bezüglich der Grünflächen keinen Mindestfaktor vor. Die Bestimmung des Abs 2 sieht entsprechend der Abstimmung mit dem Anrainer zur Kaschierung des Gebäudes eine Baumpflanzung vor. Entlang der B 70 soll die einseitige Baumreihe eine Begrünung und Gliederung des Straßenraumes ermöglichen. Der Absatz 3 soll gewährleisten, dass die aus dem Gelände ragenden Wände der Tiefgarage begrünt werden.

5 STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ - K-UPG 2004 IDGF. LGBL. NR. 76/2022 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELT-PRÜFUNG FÜR DEN GEGENSTÄNDLICHEN TEILBEBAUUNGSPLAN

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr. 76/2022 - unterliegen Teilbebauungspläne, soweit die §§ 4 bis 6 des gleichnamigen Gesetzes nichts anderes bestimmen, einer Strategischen Umweltverträglichkeitsprüfung.

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

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

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

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

Stand: 05.10.2026

	Dieses Dokument wurde amtssigniert! Informationen unter https://voelkermarkt.gv.at/amtssignatur
Hinweis:	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
Signatur aufgebracht von Mag. Sandra Schoffenegger, 14.10.2026 07:57:13	