

K U N D M A C H U N G

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Grundstücke .149, 150/1 und 360/1, KG 75432 Perau

Die Stadt Villach beabsichtigt die Abänderung des rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes gemäß §§ 38 und 39 des K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 idgF für folgende Grundstücke:

- 8a/2025** Umwidmung einer Teilfläche der Grundstücke .149, 150/1, KG Perau, von „Verkehrsfläche – allgemeine Verkehrsfläche“ in „Bauland – Geschäftsgebiet“ im Gesamtausmaß von 246 m².
- 8b/2025** Umwidmung einer Teilfläche der Grundstücke .149 und 150/1, KG Perau, von „Bauland - Dorfgebiet“ in „Bauland – Geschäftsgebiet“ im Gesamtausmaß von 502 m².
- 8c/2025** Umwidmung einer Teilfläche des Grundstücks 360/1, KG Perau, von „Bauland - Dorfgebiet“ in „Verkehrsfläche – allgemeine Verkehrsfläche“ im Gesamtausmaß von 39 m².

Der Verordnungsentwurf einschließlich Erläuterungen liegt gemäß § 38 Abs.1 K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, durch **vier Wochen**, ab Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadt Villach, während der Amtsstunden zur öffentlichen Einsicht im Rathaus der Stadt Villach (Rathausplatz 1, Eingang 1, 4. Stock, Zimmer Nr. 419) auf und ist während dieses Zeitraumes im Internet auf der Homepage der Stadt ([Amtstafel | Stadt Villach](#)) bereitgestellt.

Innerhalb der Auflagefrist ist jede Person berechtigt, eine schriftliche Stellungnahme zum Entwurf der Änderung des Flächenwidmungsplanes an den Magistrat der Stadt Villach (E planung@villach.at) zu erstatten.

Die während der Auflagefrist beim Magistrat Villach gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten und begründeten Einwendungen sind gemäß § 38 Abs. 4 K-ROG 2021 vom Gemeinderat bei der Beratung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes in Erwägung zu ziehen.

Der Bürgermeister:

Günther Albel

Kundmachungsfrist: 10.07.2026 - 07.08.2026

Ergeht nachrichtlich per Email an:

Verteiler nach der Richtlinie „Vertragsraumordnung und Vorbehaltsfestlegung“ der Stadt

Villach:

GG1	behoerdenverwaltung@villach.at
GG2	bau@villach.at
GG4	sbk@villach.at
GG5	betriebe@villach.at
Rechtsabteilung	rechtsabteilung@villach.at
Baubehörde	bautechnik@villach.at
Tiefbau und Verkehr	tiefbau@villach.at
Vermessung und Geoinformation	vermessung@villach.at
Hochbau und Liegenschaften	hochbau@villach.at
Wohnungen	wohnungen@villach.at
Kindergärten und Horte	kindergarten@villach.at
Stadtgarten und Friedhöfe	stadtgruen@villach.at

Angrenzende Gemeinden:

Gemeindeamt Treffen, Marktplatz 2, 9521 Treffen	treffen@ktn.gde.at
Gemeindeamt Wernberg, Bundesstraße 11, 9241 Wernberg	wernberg@ktn.gde.at
Gemeindeamt Rosegg, Schlossallee 2, 9232 Rosegg	rosegg@ktn.gde.at
Gemeindeamt Finkenstein, Marktstraße 21, 9584 Finkenstein	finkenstein@ktn.gde.at
Gemeindeamt Arnoldstein, Gemeindeplatz 4, 9601 Arnoldstein	arnoldstein@ktn.gde.at
Gemeindeamt Bad Bleiberg, Bad Bleiberg 49, 9530 Bad Bleiberg	bad-bleiberg@ktn.gde.at
Gemeindeamt Weißenstein, 9721 Weißenstein	weissenstein@ktn.gde.at
Gemeindeamt Ossiach, Ossiach 8, 9570 Ossiach	ossiach@ktn.gde.at

Amt der Kärntner Landesregierung

Abteilung 7 – Wirtschaftsstandort - Raumordnung	
Mießtaler Straße 1, Völkermarkter Ring 29, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt	abt7.post@ktn.gv.at
Abteilung 8 - Umwelt, Naturschutz und Klimaschutzkoordination	
Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt	abt8.post@ktn.gv.at
Abteilung 9 - Straßen und Brücken	
Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt	abt9.post@ktn.gv.at
Abteilung 10 - Land- und Forstwirtschaft	
Mießtaler Straße 1, 9020 Klagenfurt	abt10.post@ktn.gv.at
Abteilung 12 - Wasserwirtschaft	
Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt	abt12.post@ktn.gv.at

Bezirkshauptmannschaft Villach

Meister-Friedrich-Straße 4, 9500 Villach	
Baubezirksamt	bhvl.bba@ktn.gv.at
Bezirksforstinspektion	bhvl.bfi@ktn.gv.at

Gesundheitsamt
bhvl.gesundheitsamt@ktn.gv.at

Landwirtschaftsreferat

Gewerbereferat

Grundverkehrsreferat

abt10.regbuerovl@ktn.gv.at

bhvl.gewerbe@ktn.gv.at

bhvl.grundverkehr@ktn.gv.at

Straßenbauamt Villach

Werthenaustraße 26, 9500 Villach

post.sbavillach@ktn.gv.at

Dienststelle für Wildbach- und Lawinenverbauung - Sektion Kärnten

Meister-Friedrich-Straße 2, 9500 Villach

sektion.kaernten@die-wildbach.at

Kammer für Land- und Forstwirtschaft

Museumgasse 5, 9020 Klagenfurt

agrarwirtschaft@lk-kaernten.at

Kammer für Arbeiter und Angestellte

Bahnhofplatz 3, 9020 Klagenfurt

wirtschaft@akktn.at

Wirtschaftskammer Kärnten

Europaplatz 1, 9020 Klagenfurt

wirtschaftspolitik@wkk.or.at

Militärkommando für Kärnten

Mießtaler Straße 11, 9020 Klagenfurt

milkdok@bmlvs.gv.at

Bundesdenkmalamt

Alter Platz 30, 9020 Klagenfurt

kaernten@bda.at

Kärntner Landesmuseum

Museumgasse 2, 9020 Klagenfurt

willkommen@landesmuseum.ktn.gv.at

ÖBB Infrastruktur Bau AG, Immobilienmanagement GmbH,

Bundesbahndirektion Villach, 10.-Oktober-Straße 20, 9500 Villach

dietmar.groinigg@oebb.at

Kärnten Netz GmbH

St. Magdalener Straße 81, 9500 Villach

villach@kaerntennetz.at

Telekom Austria AG

Siemensstraße 20, 9020 Klagenfurt

kundmachung.sued@a1telekom.at

Betroffene Grundeigentümer werden gesondert schriftlich verständigt.

	Unterzeichner	Stadt Villach
	Datum/Zeit-UTC	2026-07-10T08:33:20+02:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	2145065187
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at	

Verordnung / Erläuterungen

Stadtplanung

9500 Villach, Rathaus, Rathausplatz 1

T +43 42 42 / 205-4222

E christoph.obernosterer@villach.at

W villach.at | welcome2villach.at

Unsere Zahl: 10/14/24, LZ:8a-c/2025, ObC

Villach, 17.06.2026

Änderung des Flächenwidmungsplanes Grundstücke .149, 150/1 und 360/1, KG 75432 Peral

Die Stadt Villach hat für folgende Grundstücke einen
Flächenwidmungsplanänderungsentwurf ausgearbeitet:

Verordnung

**des Gemeinderates der Stadt Villach vom, mit der
der Flächenwidmungsplan für die Grundstücke .149, 150/1 und 360/1(teilweise),
KG 75432 Peral, geändert wird.**

Gemäß den Bestimmungen des § 39 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021
– K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird nach Erteilung der Genehmigung
durch die Kärntner Landesregierung am verordnet:

§ 1 - Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke .149, 150/1 und 360/1(teilweise),
KG 75432 Peral.
- (2) Die Grundstücke haben ein Gesamtausmaß von 3.612 m².

§ 2 - Änderung der Flächenwidmung

Zahl 8a/2025:

Die Grundstücke .149 und 150/1, KG 75432 Peral, werden im Ausmaß
von 246 m² von derzeit „VERKEHRSFLÄCHE – ALLGEMEINE
VERKEHRSFLÄCHE“ in „BAULAND - GESCHÄFTSGEBIET“ gem. § 21 K-
ROG 2021 gewidmet.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der Lageplan mit
der Zahl 8a/2025 vom 4. Dezember 2024 im Maßstab 1:1000.

Zahl 8b/2025:

Die Grundstücke .149 und 150/1, KG 75432 Perau, werden im Ausmaß von 502 m² von derzeit „BAULAND - DORFGEBIET“ in „BAULAND - GESCHÄFTSGEBIET“ gem. § 21 K-ROG 2021 gewidmet.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der Lageplan mit der Zahl 8b/2025 vom 4. Dezember 2024 im Maßstab 1:1000.

Zahl 8c/2025:

Das Grundstück 360/1, KG 75432 Perau, wird im Ausmaß von 39 m² von derzeit „BAULAND - DORFGEBIET“ in „VERKEHRSFLÄCHE – ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE“ gem. § 26 K-ROG 2021 gewidmet.

Bestandteil dieser Flächenwidmungsplanänderung ist der Lageplan mit der Zahl 8c/2025 vom 4. Dezember 2024 im Maßstab 1:1000.

§ 3 - Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt gemäß § 16 Abs. 1 Villacher Stadtrecht 1998 – K-VStR 1998, LGBl. Nr. 69/1998 i. d. F. LGBl. Nr. 47/2025, mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet in Kraft.

Erläuterungen:

Grundstücke .149, 150/1 und 360/1, KG 75432 Perau.

Normales Verfahren (Landeszahlen 8a-c/2025).

Die zur Umwidmung angeregte Grundfläche befindet sich im zentralen Siedlungsrandbereich der Stadtgebiets Perau an der Ludwig-Walter-Straße. Die ebene Fläche ist in der Natur mit dem ehemaligen Feuerwehrgebäude Perau bebaut und ist innerörtlich über die direkt angrenzende und als Öffentliches Gut festgelegte Ludwig-Walter-Straße verkehrstechnisch erschlossen.

Die Grundstückseigentümerin, Agrargemeinschaft Perau, regt an, die Grundflächen im Bereich des bestehenden Feuerwehrgebäudes als Geschäftsgebiet festzulegen, um eine Nachnutzung des bestehenden leerstehenden Gebäudes durchführen zu könne. Das im räumlichen Verband mit der davorliegenden Parkplatzfläche stehende Gebäude soll zukünftig einer gewerblichen Nutzung (Cafe, etc.) zugeschlagen werden.

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Stadt Villach (Beschluss des Gemeinderates vom 2. Juni 2010 und 10. Juni 2010) ist die zur Umwidmung angeregte Grundfläche als „Bauland - Dorfgebiet“ und „Verkehrsfläche – allgemeine Verkehrsfläche“ festgelegt. Spezifische Nutzungseinschränkungen sind im Flächenwidmungsplan in diesem Bereich keine ersichtlich gemacht.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadt Villach (Beschluss des Gemeinderates vom 27. Februar 2002 i. d. F. des Beschlusses vom 5. Dezember 2008) ist der Bereich der zur Umwidmung angeregten Grundfläche der als Planungsziel ausgewiesenen Siedlungsfunktion „ländliche Nutzung Mischnutzung Landwirtschaft-Wohnen“ zuzuordnen. Es befindet sich im Übergansbereich zum ausgewiesenen Siedlungsgebiet mit der Funktion „Mischnutzung Wohnen-verträgliches Arbeiten“. Spezifische, weitere zukünftig angestrebte Raumnutzungen sind im gegenständlichen Bereich nicht vorgesehen.

Bei der angeregten Widmungsänderung handelt es sich um eine kleine Fläche, welche historisch der Feuerwehr Perau diene. Mit dem Neubau des Feuerwehrgebäudes in der Burgenlandstraße verlor der Gebäudekomplex an der stark befahrenen Ludwig-Walter Straße seine ursprüngliche Funktion. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum bestehenden Geschäftsgebiet im Westen wird seitens der Fachabteilung eine Erweiterung dieses Gebietes vorgeschlagen. Dies würde eine nachhaltige Nutzung für Klein- und Mittelgewerbe (z.B. Cafe, Bäckerei, etc.) an diesem Standort ermöglichen.

Angesichts des Alters des aktuellen Örtlichen Entwicklungskonzepts (ÖEK) sowie der zunehmenden Urbanisierung des Stadtteils Perau in den letzten zwanzig Jahren erscheint die ursprüngliche Siedlungsfunktion, die auf eine ländliche Mischnutzung von Landwirtschaft und Wohnen abzielt, nicht mehr zeitgemäß. Die Stadt Villach arbeitet derzeit an einer Überarbeitung des ÖEK, wobei auch eine Neuinterpretation entlang der stark frequentierten Maria-Gailer-Straße und Ludwig-Walter-Straße diskutiert wird. Die bestehende Widmung als Bauland-Dorfgebiet entspricht nicht mehr der aktuellen räumlichen Umgebung.

Darüber hinaus steht die vorgeschlagene Erweiterung im Einklang mit dem allgemeinen räumlichen Siedlungsleitbild, das auf die „Stärkung der Stadt- und Ortszentren“ abzielt. Gemäß den Zielsetzungen des ÖEK sind innerhalb der definierten Siedlungsgrenzen „geringfügige Baulanderweiterungen oder Arrondierungen“ ausdrücklich möglich. Somit kann festgestellt werden, dass die geplante Umwidmung keinen Widerspruch zum Örtlichen Entwicklungskonzept darstellt.

In den im Zuge der Vorarbeiten bisher eingeholten zusätzlich erforderlichen Fachgutachten (Verkehrsplanung & Erschließung,) wurden gegen die angeregte Widmungsänderung keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken erhoben.

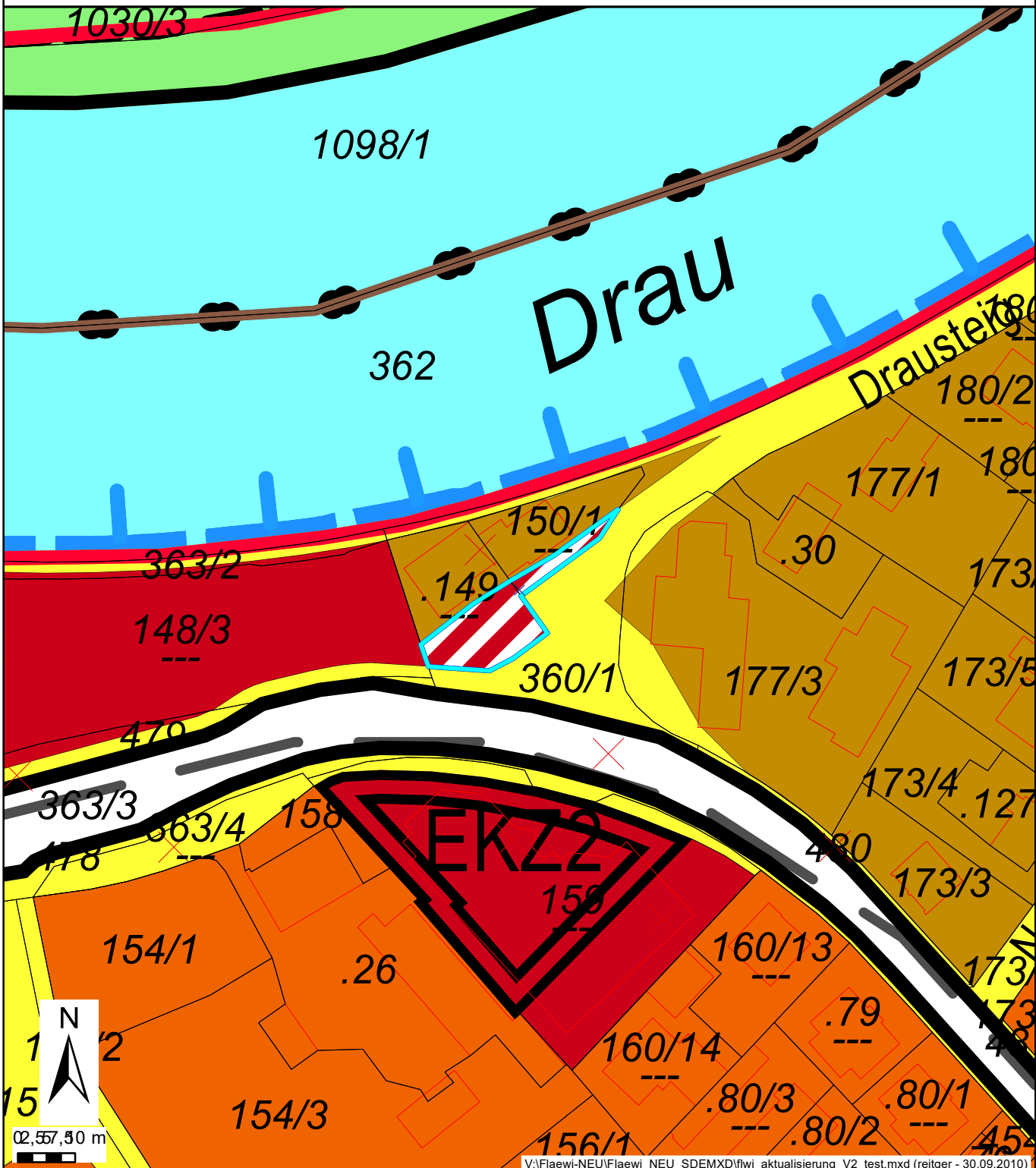
Die nach § 39 Abs. 2 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021, LGBI.Nr. 59/2021 i.d.F. LGBI.Nr. 11/2026, durchgeführte Vorprüfung – nach dieser Bestimmung hat die Stadt Villach vor der Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächenwidmungsplanes in einem Vorprüfungsverfahren eine Stellungnahme der Kärntner Landesregierung einzuholen, ob der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes fachliche Gründe der Raumordnung entgegenstehen oder ein raumordnungsfachliches Gutachten eines Sachverständigen vorzulegen, welches bescheinigt, dass der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes keine raumordnungsfachlichen Gründe entgegenstehen – brachte eine positive Beurteilung der vorgesehenen Änderung.

Insgesamt ergeben die angeführten Bearbeitungs- und Prüfschritte, dass die vorgesehene Widmungsänderung aus Sicht der Stadt- und Raumplanung sowohl den festgelegten räumlichen Entwicklungszielen der Stadt Villach als auch den Erfordernissen der weiteren zu berücksichtigenden Fachdisziplinen entspricht.



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter <https://villach.at/Amtssignatur>



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter <https://villach.at/Amtssignatur>

Lageplan zur Flächenwidmungsplanänderung

Zahl: 8b/2025

Datum: 04.12.2024

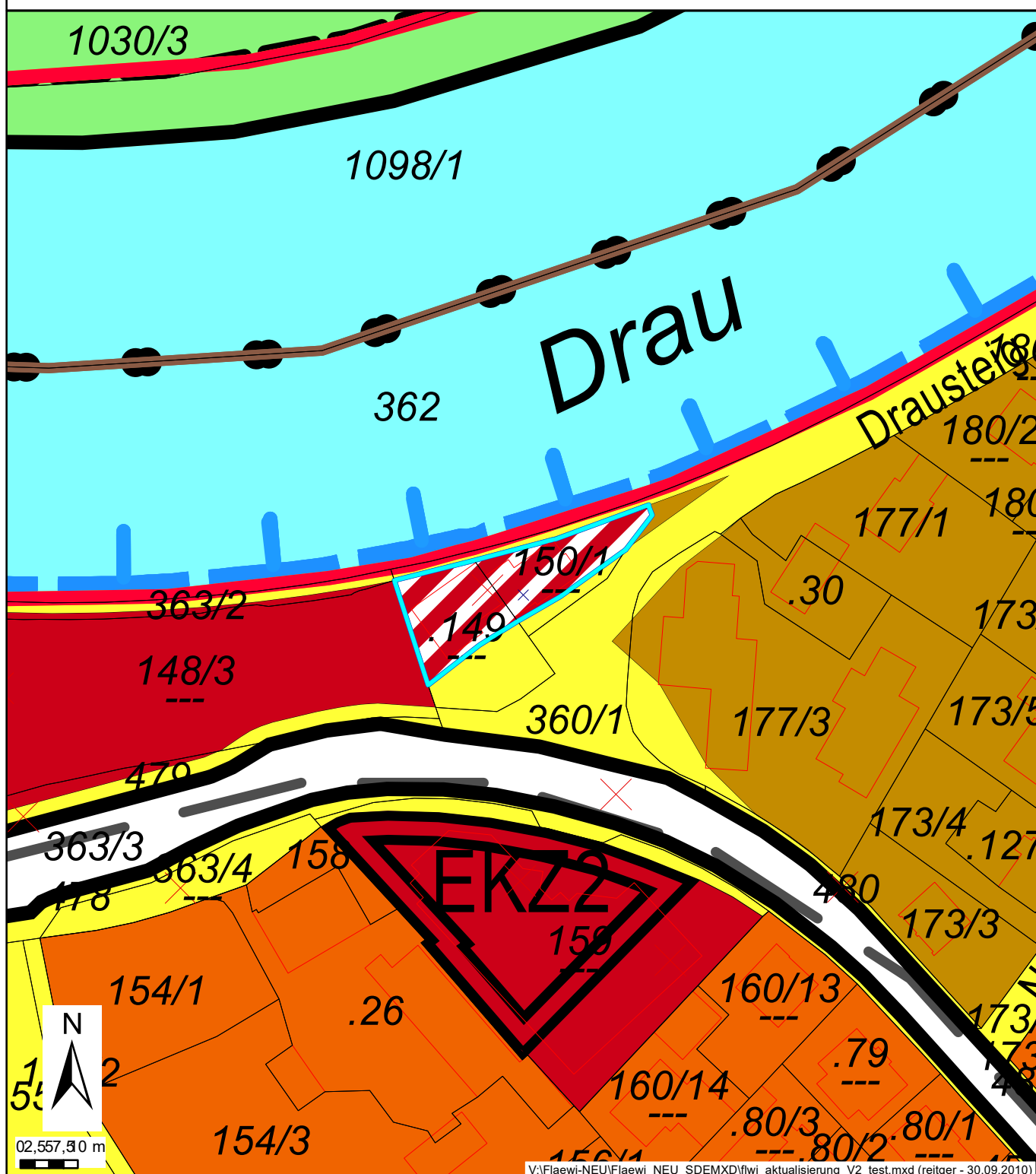
Maßstab: 1:1.000

Werber: Agrargemeinschaft Perau

Stadt- und Verkehrsplanung

Katastralgemeinde:	75432 Perau	Von Aufschließungsgebiet:	Nein
Kundmachung:	--	In Aufschließungsgebiet:	Nein
Gemeinderatsbeschluss:	--	Gesamtfläche der Umwidmung m²:	502
Von Widmung:	Bauland - Dorfgebiet		
In Widmung:	Bauland - Geschäftsgebiet		
Grundstück(e) (Gesamtfläche m² Umwidmungsfläche m²):	.149(451 257), 150/1 (294 245)		

Anmerkung: Magistratsakt 10/14/24





Dieses Dokument wurde amtssigniert.

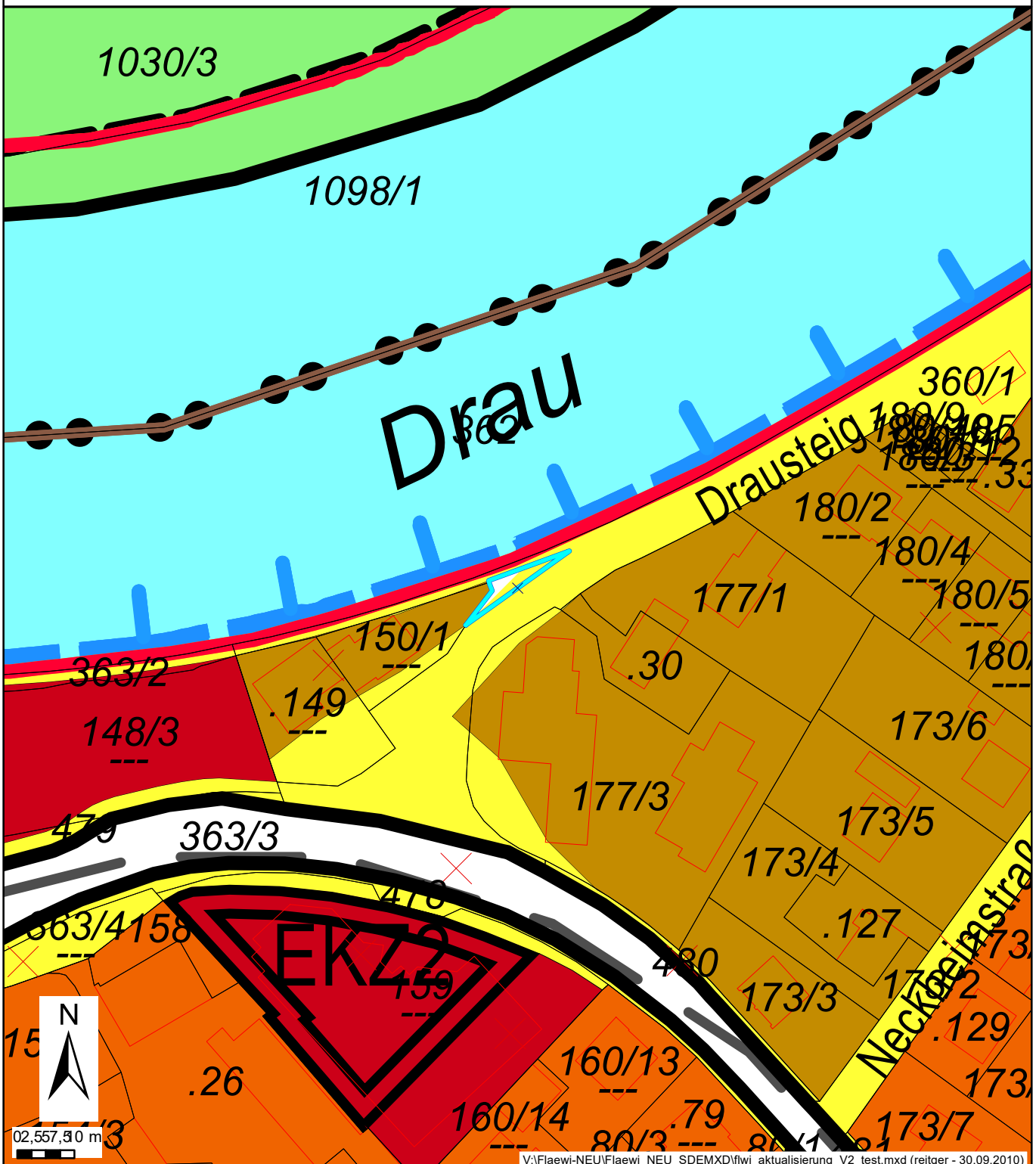
Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter <https://villach.at/Amtssignatur>

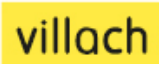
Stadt- und Verkehrsplanung

Werber: Agrargemeinschaft Perau

Katastralgemeinde:	75432 Perau	Von Aufschließungsgebiet:	Nein
Kundmachung:	--	In Aufschließungsgebiet:	Nein
Gemeinderatsbeschluss:	--	Gesamtfläche der Umwidmung m²:	39
Von Widmung:	Bauland - Dorfgebiet		
In Widmung:	Verkehrsfläche - Verkehrsfläche in der Gemeinde - allgemeine Verkehrsfläche		
Grundstück(e) (Gesamtfläche m² Umwidmungsfläche m²):	360/1(2867 39)		

Anmerkung: Magistratsakt 10/14/24





Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter <https://villach.at/Amtssignatur>