Gemeinde St. Georgen am Längsee
Hauptstraße 24, 9314 Launsdorf
Tel.: 04213 4100
E-Mail: st-georgen-lgs@ktn.gde.at

Auskünfte: Ing. Michael Regenfelder
Telefon: 04213 / 4100 22
E-Mail: michael.regenfelder@ktn.gde.at

Datum: 12.08.2026
Zahl: 031-2/K05/2026-D/11094/2026

Kundmachung

Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde St. Georgen am Längsee

Die Kundmachung vom 6. 8. 2026, Zahl: 031-2/K04/2026-D/9939/2026, wird durch die gegenständliche Kundmachung zur Gänze ersetzt.

Die Gemeinde St. Georgen am Längsee beabsichtigt gemäß §§ 38 und 39 in Verbindung mit § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 - K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, zuletzt geändert mit LGBl. Nr. 11/2026, für die Parzellen Nr. 1087/3, 1093/2, 1088 und 1087/4, alle KG 74507 Goggerwenig, mit einer Gesamtfläche von 45.060m², die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

"Schwemmwiese"

laut Verordnungsentwurf zu erlassen.

Der Verordnungsentwurf sowie sämtliche planliche Darstellungen und sonstige Unterlagen liegen während der Kundmachungsfrist im Bauamt der Gemeinde St. Georgen am Längsee in der Zeit

vom 13.08.2026 bis 11.09.2026

während der Amtsstunden (Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr und Montag zusätzlich von 13:30 bis 15:30 Uhr) zur allgemeinen Einsicht auf.

In den Verordnungsentwurf kann von jedermann innerhalb der Kundmachungsfrist während der Amtsstunden (Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr und Montag von 13:30 bis 15:30 Uhr) Einsicht genommen werden. Einwendungen können innerhalb der Kundmachungsfrist schriftlich beim Gemeindeamt St. Georgen am Längsee, Bauamt, eingebracht werden und sind zu begründen.

Für den Bürgermeister:

Ing. Michael Regenfelder
Leitung Bauamt

angeschlagen am: 13.08.2026

Verteiler:

Zur öffentlichen Bekanntmachung:

Amtstafel: angeschlagen am: 12.08.2026
abgenommen am: 11.09.2026

Homepage:
https://www.st-georgen-laengsee.gv.at/BUeRGERSERVICE/Amtstafel

Elektronisches Amtsblatt:
https://www.amtstafel.at/Gemeindeverordnungen_Ktn/20523/Forms/AllItems.aspx

Gemeinde:

- Bgm. Grilz, als Raumordnungsreferent
- @; Christoph Rainer, als Ausschussobmann
- @; Mag. Dr. Silvester Jernej, als örtlichen Raumplaner
- Zum Akt, Bauamt

Sämtliche betroffene Grundeigentümer (per RSb)

Angrenzende Gemeinden (per Mail):

Stadtgemeinde St. Veit/Glan	Hauptplatz 1, 9300 St. Veit/Glan	city@stveit.carinthia.at
Gemeinde Frauenstein	Schulstraße 1, 9311 Kraig	frauenstein@ktn.gde.at
Gemeinde Mölbling	Mölbling 16, 9330 Althofen	moelbling@ktn.gde.at
Gemeinde Kappel am Krappfeld	Bahnhofstraße 43, 9321 Kappel/Krappfeld	kappel-kr@ktn.gde.at
Marktgemeinde Brückl	Marktplatz 1, 9371 Brückl	brueckl@ktn.gde.at
Gemeinde Magdalensberg	Deinsdorf 10, 9064 Magdalensberg	magdalensberg@ktn.gde.at
Gemeinde Eberstein	Unterer Platz 1, 9372 Eberstein	eberstein@ktn.gde.at

Amt der Kärntner Landesregierung (per Mail):

Abteilung 7 – Wirtschaftsstandort	Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt/Wörthersee	abt7.post@ktn.gv.at

angeschlagen am: 13.08.2026

Abteilung 8 – Umwelt, Naturschutz und Klimaschutzkoordination	Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt/Wörthersee	michael.mischitz@ktn.gv.at
Abteilung 8 –Umwelt, Naturschutz und Klimaschutzkoordination	Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt/Wörthersee	abt8.geologie@ktn.gv.at
Abteilung 10 – Kompetenzzentrum Land- und Forstwirtschaft	Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt/Wörthersee	abt10.post@ktn.gv.at
Abteilung 3 – Sicherheit, Gemeinden und Wasserwirtschaft	Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt/Wörthersee	abt3.post@ktn.gv.at
Abteilung 8, Unterabteilung Innovation und Konzepte	Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt/Wörthersee	abt8.post@knt.gv.at
Abteilung 8, Umwelt, Naturschutz und Klimaschutzkoordination	Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt/Wörthersee	roman.fantur@ktn.gv.at
Abteilung 9 (Kompetenzzentrum Straßen und Brücken)	Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt/Wörthersee	abt9.post@ktn.gv.at

Örtlich zuständige Bezirkshauptmannschaft St. Veit an der Glan (per E-Mail):

Baubezirksamt	bhsv.bba@ktn.gv.at
Bezirksforstinspektion	bhsv.bfi@ktn.gv.at
Gesundheitsamt	bhsv.gesundheitsamt@ktn.gv.at
Landwirtschaftsreferat	abt10.regbuerosv@ktn.gv.at
Gewerbereferat	bhsv.gewerbe@ktn.gv.at
Grundverkehrsreferat	bhsv.grundverkehr@ktn.gv.at
Naturschutz	bhsv.naturschutz@ktn.gv.at

Örtlich zuständiges Straßenbauamt (per E-Mail):

Straßenbauamt Klagenfurt	Josef-Sablatnig-Straße 245, 9020 Klagenfurt/Wörthersee	post.sbaklagenfurt@ktn.gv.at
Straßenbauamt Eberstein	Klagenfurter Straße 7-9, 9372 Eberstein	stefan.jury@ktn.gv.at
Straßenbauamt St. Veit/Glan	Klagenfurter Straße 51a, 9300 St. Veit an der Glan	guenther.salbrechter@ktn.gv.at

Kammern:

Kammer für Arbeiter und	Bahnhofplatz 3,	arbeiterkammer@akktn.at

angeschlagen am: 13.08.2026

Angestellte für Kärnten	9021 Klagenfurt am Wörther-see	
Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Kärnten	Museumgasse 5, 9010 Klagenfurt/Wörthersee	agrarwirtschaft@lk-kaernten.at
Kammer für Land- u. Forstwirtschaft	Lastenstraße 28, 9300 St. Veit/Glan	sanktveit@lk-kaernten.at
Kammer für Arbeiter und Angestellte in Kärnten	Friesacher Straße 3, 9300 St. Veit an der Glan	stveit@akktn.at
Wirtschaftskammer Kärnten	Bahnhofstraße 42, 9021 Klagenfurt/Wörthersee	wirtschaftspolitik@wkk.or.at

Sonstige Behörden und Organisationen:

Agrarbehörde Erster Instanz – örtlich zuständige Dienststelle: Dienststelle Klagenfurt	Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt/Wörthersee	abt10.agrarbehoerde@ktn.gv.at
Dienststelle für Wildbach- und Lawinenverbauung, Sektion Kärnten	Meister-Friedrich-Straße 2, 9500 Villach	sektion.kaernten@die-wildbach.at
Bundesdenkmalamt	Alter Platz 30, 9020 Klagenfurt/Wörthersee	kaernten@bda.at
Kärntner Landesmuseum	Museumgasse 2, 9020 Klagenfurt/Wörthersee	willkommen@landesmuseum.ktn.gv.at
KELAG Netz GmbH., Betriebsstelle St. Veit/Glan	Völkermarkter Straße 11, 9300 St. Veit an der Glan	stveit.netzkundenservice@kaerntennetz
die Austrian Power Grid AG	Wagramer Straße 19, 1220 Wien	apg@apg.at
Telekom Austria AG	Exerzierplatzstraße 34, 8051 Graz	kundmachung.sued@a1.at
ÖBB Infrastruktur AG – Bundesbahndirektion Villach	10.-Oktober-Straße 20, 9500 Villach	dietmar.groinigg@oebb.at
ÖBB Infrastruktur AG	Walter von der Vogelweideplatz 1/I, 9020 Klagenfurt/Wörthersee	infra.kundenservice@oebb.at
Adria-Wien Pipeline GmbH	St. Ruprechterstraße 113, 9020 Klagenfurt/Wörthersee	awp_trassenauskunft@omv.at
Militärkommando für Kärnten	Mießtaler Straße 11, 9020 Klagenfurt/Wörthersee	milkdok@bmlvs.gv.at

angeschlagen am: 13.08.2026

Gemeinde St. Georgen am Längsee
Integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplan „Schwemmwiese“

Abbildung 1: Luftbild und Planungsraum, Quelle: KAGIS 28.07.2026.

Verfasser:

Architekt Dip. Ing. Herbert Douschan
Staatlich befugter u. beeideter Ziviltechniker

A-9300 St. Veit/Glan, Treffelsdorf-Sonnenhügel 4

Fax: 04213 4100 - 23 | www.st-georgen-laengsee.gv.at

angeschlagen am: 13.08.2026

angeschlagen am: 13.08.2026

I Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde St. Georgen am Längsee
vom __.__.____
Zahl ……,
genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung
vom __.__.____
Zahl ……,
mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Schwemmwiese“ erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des §52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 idF 11/2026, wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

§1 Wirkungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für Teilflächen der Parzellen 1087/3, 1093/2, 1088 und 1087/4, alle KG 74507 Goggerwenig, mit einer Gesamtfläche von 45.060m².

(2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die planlichen Darstellungen in der Anlage 01 Umwidmungsplan „Schwemmwiese“ über die Änderungen des Flächenwidmungsplanes sowie in der Anlage 02 Teilbebauungsplan „Schwemmwiese“ über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. Abschnitt - Flächenwidmung

§2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen am Längsee wird insofern geändert, als unter den nachstehenden Punkten festgelegt wird:

2a/2025 Umwidmung von Teilflächen der Parzellen 1088, 1087/4 und 1087/3, alle KG 74507 Goggerwenig von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland - Wohngebiet im Ausmaß von 27.994m²,

2b/2025 Umwidmung von Teilflächen der Parzelle 1093/2, 1087/4, 1087/3 und 1088, alle KG 74507 Goggerwenig von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche im Ausmaß von 7.610m²,

2c/2025 Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle 1087/3, KG 74507 Goggerwenig von Bauland - Dorfgebiet in Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche im Ausmaß von 283m²,

2d/2025 Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle 1087/3, KG 74507 Goggerwenig von Bauland - Dorfgebiet in Bauland - Wohngebiet im Ausmaß von 41m²,

und

2e/2025 Umwidmung von Teilflächen der Parzellen 1088, 1087/4 und 1087/3, alle KG 74507 Goggerwenig von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Grünland - Grüngürtelschutzzone im Ausmaß von 9.132m².

angeschlagen am: 13.08.2026

§3 Mindestgrößen der Baugrundstücke

(1) Die Mindestgrößen sind auf die jeweiligen Bauzonen bezogen:
Bauzone 1: 1.100m²
Bauzone 2: 850m²
Bauzone 3.1: 750m²
Bauzone 3.2: 750m²

(2) Ausgenommen von der Bestimmung des § 3 Abs. (1) ist die Bildung von Kleingrundstücken für infrastrukturell erforderliche Gebäude und Bauwerke (z.B. Trafo, udgl.).

§4 Bebauungsweise

Als Bebauungsweise wird die offene Bebauungsweise festgelegt.

§5 Bauliche Ausnutzung der einzelnen Baugrundstücke

(1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) der jeweiligen Bauzone bestimmt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Brutto-Geschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

(2) Die Brutto-Geschoßfläche ist die Summe der geschoßbezogenen Brutto-Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes, die mit einem Dach abgeschlossen sind. Die Berechnung der geschoßbezogenen Brutto-Grundflächen erfolgt nach der äußeren Begrenzung der Umfassungswände.

(3) Garagen, Carports, Nebengebäude udgl. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.

(4) Nicht in die Berechnung mit einbezogen werden Balkone, das Ausmaß von Terrassen und Sonnenschutzdächern.

(5) Kellergeschoße sind zur Gänze in die Berechnung der Geschoßflächenzahl mit einzubeziehen, wenn auf einer Seite des betreffenden Geschoßes eine Ansichtsfläche von mehr als 1,5m im Mittel aus dem Bestandgelände herausragt. Die Höhe von 1,5m wird von Rohfußbodenoberkante in Richtung Fundament bis zur Oberkante des Bestandsgeländes gemessen.

(6) Als Bestandsgelände im Sinne dieser Verordnung gilt das bestehende Gelände des Grundstückes zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung.

(7) Dachgeschoße sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßanzahl zu berücksichtigen, wenn sie eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,4m auf zumindest der Hälfte der Fußbodenfläche aufweisen.

(8) Für die einzelnen Bauzonen wird folgende höchstzulässige Geschoßflächenzahl festgelegt:
Bauzone 1: 0,25
Bauzone 2: 0,25
Bauzone 3.1: 0,30
Bauzone 3.2: 0,30

angeschlagen am: 13.08.2026

§6 Anzahl der Geschoße

(1) Die maximal zulässige Geschoßanzahl ist in der Anlage 02 ausgewiesen und wird wie folgt festgelegt:
E + 1: Maximal 2 Vollgeschoße:
Das darüberliegende Satteldach ist ohne Kniestock auszubilden. Eine Kniestockaufmauerung ist nur im geringen technischen Ausmaß zulässig, etwa zur technisch einwandfreien Integration der obersten Geschoßdeckendämmung.
E + DG: 1 Vollgeschoß + Dachgeschoß mit einer Kniestockhöhe von maximal 2,3m
Die Kniestockhöhe ist von der Fußbodenoberkante des Dachgeschoßes bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Außenkante der Dachdeckung zu messen.
/E als Zusatz zur Geschoßanzahl: Ein vorspringender Bereich im Erdgeschoß ist zulässig, wenn dieser als Baukörperergänzung gegenüber dem Hauptbaukörper lesbar ist. Die Dachform kann als Flachdach oder als abgesetztes Pultdach mit einer Dachneigung von max. 10° ausgebildet werden.
KG: Kellergeschoß
Das Kellergeschoß darf, ausgenommen von der Bestimmung in § 6 Abs. (4), im Mittel nicht mehr als 1,5m über dem Bestandsgelände herausragen.

(2) Die Bewertung als Dachgeschoß gilt unabhängig ob dieses ausgebaut oder als ausbaufähig zu bewerten ist.

(3) Ein Kellergeschoß wird als Vollgeschoß gewertet, wenn auf einer Seite des betreffenden Geschoßes eine Ansichtsfläche von mehr als 1,5m im Mittel über dem Bestandsgelände herausragt. Die Höhe von 1,5m wird von der Rohfußbodenoberkante in Richtung Fundament bis zur Oberkante des Bestandsgeländes gemessen.

(4) Regelung Bauzone 3.2: Aufgrund der hangseitig geführten Aufschließungsstraße und der festgelegten Rohfußbodenoberkante des Erdgeschoßes von maximal 15cm über dem Straßenniveau bzw. der Oberkante des dem Baugrundstück zugeordneten Kanalschachtdeckels kann das Kellergeschoß als Vollgeschoß ausgebildet werden.

(5) Die maximal zulässige lichte Raumhöhe von Geschoßen wird mit 3,00 m festgelegt. Bei offenen Dachgeschoßen gilt als maßgeblicher Wert die mittlere lichte Raumhöhe, welche 3,00 m nicht überschreiten darf.

§7 Dachform, Dachneigung und formale Kriterien

(1) Für Hauptgebäude wird als Dachform das Satteldach mit einer Dachneigung von 25°-30° festgelegt.

(2) Bei vorspringenden Erdgeschoßbereichen (betrifft den Zusatz **/E** zur Geschoßanzahl) sind Flachdächer oder vom Hauptdach abgesetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.

(3) Für Nebengebäude und dergleichen werden keine Dachformen vorgegeben.

(4) Die Firstrichtung ist in der Anlage 02 dargestellt, wobei die Hauptfirstrichtung parallel mit der Längsseite des Hauptbaukörpers festgelegt ist

(5) Der Hauptbaukörper eines Gebäudes mit Satteldach hat ein Längen-Breiten-Verhältnis von mindestens 1,5 : 1 aufzuweisen. Die Längsseite des Hauptbaukörpers ist parallel zur Firstrichtung anzuordnen. Vorspringende Erdgeschoßbereiche bleiben bei der Ermittlung des Längen-Breiten-Verhältnisses unberücksichtigt.

(6) Dachgaupen: Länge der Dachgaupen maximal 40% der Trauflänge mit mind. 1,0m Abstand von der Giebelseite. Eine durchgehende Trauflinie mit anschließender Deckung ist jedoch Bedingung.

angeschlagen am: 13.08.2026

(7) Farbgestaltung: Für die Fassadenflächen dürfen keine grellen und intensiven Volltonfarbtöne verwendet werden. Holzfassaden sind unbehandelt oder in Lasurtönen auszubilden.

(8) Dachdeckung: Farbe Grau (hell bis dunkel), Rot; kleinformatiges Deckungsmaterial.
Glänzende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

(9) Photovoltaik- und Solaranlagen sind in die Dachdeckung zu integrieren oder dachparallel anzuordnen.

§8 Baulinien

(1) Baulinien sind jene Grenzen innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Für Grundstücksgrenzbereiche ohne Baulinien gelten die Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften §§ 5 - 10, K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 idgF.

(2) Vor Garagenzufahrten und Toranlagen muss zwischen Zufahrtstor und der Straßengrundgrenze, unabhängig von den festgelegten Baulinien in Anlage 02 auf Grund der Hanglagen ein Abstand von mind. 5,5m gegeben sein.

(3) Vor Carports mit direkter Zufahrt von einer öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,0m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Zufahrt ist ohne Behinderung auszuführen, d.h. keine Toranlage an der Grundgrenze.

(4) Für Garagen- und Nebengebäude, Gartenhäuser udgl. bis zu einer maximalen Länge von 9,0m und einer maximalen Traufenhöhe von 2,5m gemessen vom angrenzenden Bestandsgelände, wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze mit mindestens 1,5m festgelegt. Sie dürfen die Baulinie überschreiten bzw. außerhalb der Baulinie errichtet werden.
Bei mehreren Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 3,0m zur Grundstücksgrenze, dürfen diese in Summe nicht mehr als 9,0m Länge entlang dieser Grundstücksgrenze aufweisen.

§9 Verkehrsflächen

(1) Der Verlauf und die Mindestbreite der Verkehrsflächen sind in der Anlage 02 dargestellt.

(2) Baugrundinterne Verkehrsflächen und Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs anfahrbar sein.

(3) Die erforderlichen PKW-Abstellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze wird in Abhängigkeit von der Größe der Wohneinheiten wie folgt festgelegt:

Wohneinheiten bis 40m²:	1 Stellplatz
Wohneinheiten 41m² bis 80m²:	2 Stellplätze
Wohneinheiten ab 81m²:	3 Stellplätze

(4) Den Verkehrsflächen sind Bepflanzungsbereiche lt. Anlage 02 angefügt.

§10 Grünanlagen, Außenanlagen

(1) Die in Anlage 02 ausgewiesenen Bepflanzungsbereiche entlang von Straßen sind mit standortgerechten Hochstammlaubgehölzen zu bepflanzen.

(2) Der angrenzende Bereich Grünland - Grüngürtelschutzzone ist mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

angeschlagen am: 13.08.2026

(3) Mindestens 30 % der Grundstücksfläche sind als unversiegelte, versickerungsfähige und begrünte Flächen auszubilden.
Für die Bepflanzung sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

(4) Stützmauerkonstruktionen sind mit einer maximalen Abstufungshöhe von 1,5m zulässig und dürfen je Grundstück nur einmal ausgeführt werden. Sie sind mit einem Mindestabstand von 1,0m zur Grundgrenze anzuordnen. Erforderliche Absturzsicherungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,0m auszubilden und gemäß Abs. (5) auszuführen.

(5) Zäune und Einfriedungen sind zu mindestens 50% transparent auszubilden, wobei als Sichtschutz Elemente aus Kunststoff und Mauern aller Art nicht zulässig sind.

§ 11 Zeitliche Abfolge der Bebauung

(1) Zur Sicherstellung einer bestimmten Abfolge der Bebauung ist das Areal in zwei Bebauungsabschnitte (Bauabschnitt A und Bauabschnitt B) unterteilt, die in der zeichnerischen Darstellung lt. Anlage 02 festgelegt sind.

(2) Die Freigabe der Zone B erfolgt erst nach Bebauung von mindestens 75 % der Grundstücke der Zone A. Als Nachweis der Bebauung gilt die bei der Baubehörde eingelangte Fertigstellungsmeldung gemäß § 39 K-BO 1996 in der jeweils geltenden Fassung.

4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§12 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde St. Georgen am Längsee in Kraft.

Der Bürgermeister

Wolfgang Grilz

angeschlagen am: 13.08.2026

II Erläuterungen

zur integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Schwemmwiese“

Mit der gegenständlichen Verordnung wird eine Rechtsnorm geschaffen, die eine geordnete Bebauung dieses Baugebietes nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden sicherstellt und die Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

Grundsätzliche Zielsetzung

Der Vorsatz des vorliegenden Teilbebauungsplanes ist die geordnete bauliche Weiterentwicklung dieses Standortes. Durch die Verordnung von maßgeblichen Gestaltungskriterien wird auch die spezifische Lage des Standortes berücksichtigt. Folglich soll eine Rechtsnorm geschaffen werden, die eine administrative und juristische Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet und auch die Anforderungen an das Landschaftsbild und das Ortsbild einschließt. Andererseits soll aber für die Weiterbearbeitung des Projektes noch genügend Spielraum gegeben sein, damit in der Detailplanung noch Projektoptimierungen möglich sind.

Mit der vorliegenden Teilbebauungsplanung sollen jene Bebauungsbestimmungen festgelegt werden, die auf die spezifische räumliche Lage sowie auf die bestehende Umgebungsbebauung abgestimmt sind.

Beim gegenständlichen Planungsgebiet handelt es sich um eine geneigte Wiesenfläche im Anschluss an den Siedlungssplitter Schwemm. Die Fläche grenzt im Süden an gewidmetes Bauland, das bereits überwiegend bebaut ist, und stellt somit eine Erweiterungsfläche dar. Die geplante Bebauung führt demnach nicht zu einer peripheren Siedlungsausweitung, sondern stellt eine qualitätsvolle Siedlungserweiterung.

Mit dieser Entwicklung wird Wohnraum im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Bauland geschaffen. Damit wird nicht nur der vorhandene Siedlungsraum effizient genutzt, sondern auch ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung geleistet.

Mit dem Teilbebauungsplan werden die baulichen Rahmenbedingungen für eine geordnete Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebietes geschaffen. Ziel ist eine städtebaulich verträgliche Bebauung, die sich harmonisch in das bestehende Ortsbild des Siedlungssplitters Schwemm einfügt.

Die vorgesehenen Bebauungsbestimmungen orientieren sich im Wesentlichen an den Regelungen des geltenden allgemeinen textlichen Bebauungsplans der Gemeinde St. Georgen am Längsee.

angeschlagen am: 13.08.2026

Zum 1. Abschnitt - Allgemeines

Planungsabsicht:
Die Intention einer Siedlungsentwicklung auf der Schwemmwiese ist damit verbunden, dass der bewaldete Gritzenkogel von einer Bebauung freigehalten wird. Dadurch ergibt sich ein Widmungstausch. Durch diesen Widmungstausch wird ein mit Bäumen durchsetztes ursprüngliches Planungsgebiet durch ein mit Bewaldung umgrenztes Planungsgebiet ersetzt. Als Übergang zum bewaldeten Bereich im Norden und Osten des Planungsraumes ist eine Grüngürtelschutzzone geplant, die mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt wird.
Der Planungsbereich grenzt im Süden an eine bestehende, als „Bauland – Dorfgebiet“ gewidmete Wohnsiedlung an, die durch Einfamilienhausbebauung unterschiedlicher Haustypologien geprägt ist. Die geplante Bebauung stellt eine städtebaulich nachvollziehbare Fortsetzung der bestehenden Siedlungsstruktur mit Einfamilienhäusern dar.
Für eine geordnete Siedlungsentwicklung werden Bebauungsbestimmungen definiert, die die Bestandsstrukturen im Umfeld mitberücksichtigen. Grundsätzlich ist eine aufgelockerte Bebauung mit entsprechender Durchgrünung vorgesehen.
Mit den differenzierten Bebauungsbestimmungen (u.a. Anzahl der Geschoße) wird auch auf die topographischen Gegebenheiten reagiert.

Zu §1 Wirkungsbereich:

Der Wirkungsbereich der gegenständlichen Verordnung liegt im nördlichen Siedlungsbereich von Taggenbrunn auf der sogenannten „Schwemm“ und betrifft Teilflächen der Grundstücke 1087/3, 1087/4, 1088 und 1093/2, alle KG 74507 Goggerwenig. In der Natur handelt es sich um ein nach Südwesten geneigtes Gelände, das im Süden an eine vorwiegend zweigeschoßige Einfamilienhausbebauung anschließt.

Zielsetzungen der vorliegenden integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung:

- Geordnete bauliche Entwicklung dieser Potentialfläche fürs Wohnen auf der Schwemmwiese
- Geordnete und zweckmäßige verkehrstechnische Erschließung der gegenständlichen Fläche
- Durchsetzung von Bebauungsbedingungen zur Schaffung eines harmonischen Wohngebietes unter Berücksichtigung der Umgebungssituation und der Topographie
- Sicherstellung einer lockern Wohnbebauung mit entsprechender Durchgrünung

Zum 2. Abschnitt - Flächenwidmung

Zu §2 Änderung des Flächenwidmungsplanes:
Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Georgen am Längsee ist der Planungsraum nahezu zur Gänze als Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland gewidmet. Untergeordnete Teilbereiche im Süden sind als Bauland - Dorfgebiet gewidmet. Im Rahmen der der gegenständlichen Verordnung erfolgen Änderungen des Flächenwidmungsplanes entsprechend der Festlegungen in der Anlage 01 - Umwidmungsplan „Schwemmwiese“.

angeschlagen am: 13.08.2026

Örtliches Entwicklungskonzept
Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) der Gemeinde St. Georgen am Längsee ist diese Fläche als Potentialfläche für eine Siedlungsentwicklung im Rahmen eines Bebauungskonzeptes/eines Bebauungsplanes ausgewiesen. Mit der Sonderinformation Nr. 4 wird ein Entwässerungskonzept vorgeschrieben. Weiters ist festgelegt, dass eine Inwertsetzung der Fläche nur im Zusammenhang mit einer Rückwidmung auf dem „Gritzenkogel“ erfolgen kann (Sonderinformation Nr. 17).

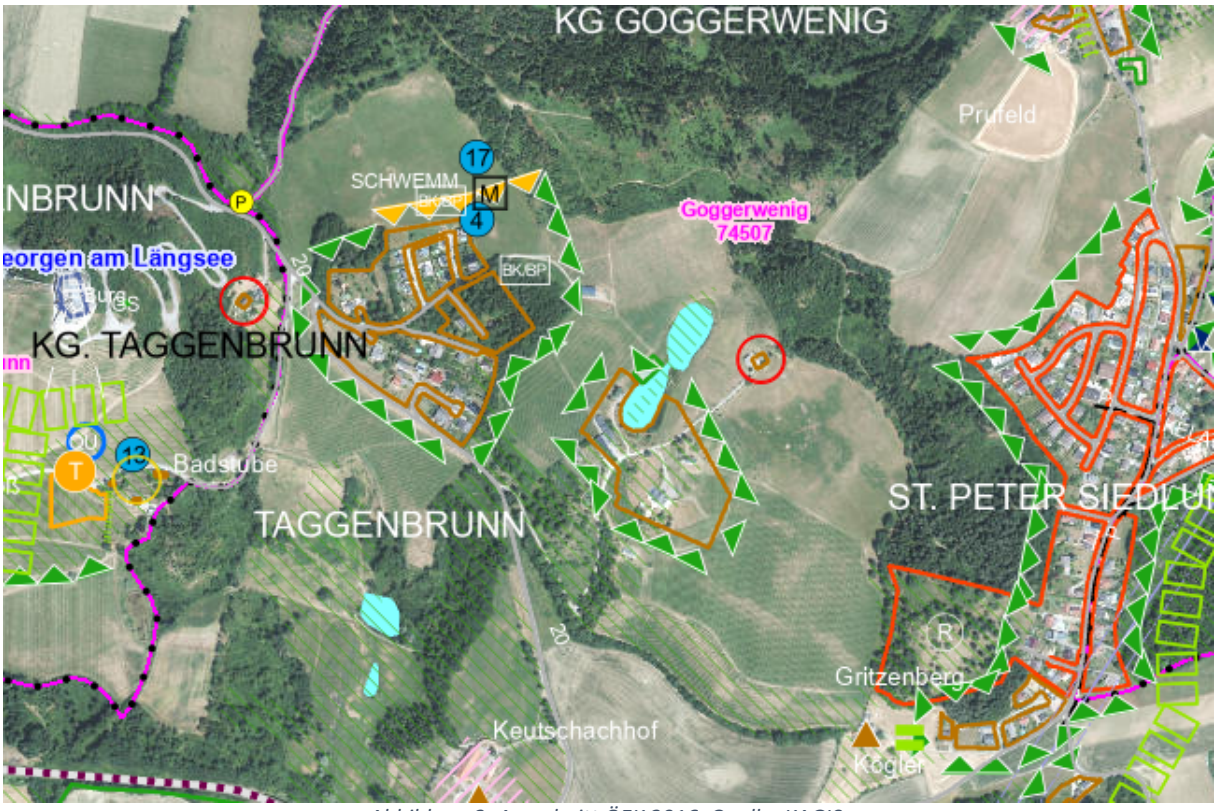


Abbildung 2: Ausschnitt ÖEK 2016, Quelle: KAGIS.

Diese bauliche Entwicklung entspricht auch den Zielen und Grundsätzen des Kärntner Raumordnungsgesetzes (K-ROG 2021):

- Geordnete Weiterentwicklung des Siedlungskörpers,
- Vermeidung von Zersiedelung, da die Fläche an bestehende Bebauung anschließt,
- Nutzung bestehender technischer Infrastrukturen.

angeschlagen am: 13.08.2026

Flächenwidmungsplan
Mit der Änderung des Flächenwidmungsplanes soll das Siedlungsgebiet Schwemm erweitert werden. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt ausgehend von der bestehenden Gemeindestraße.

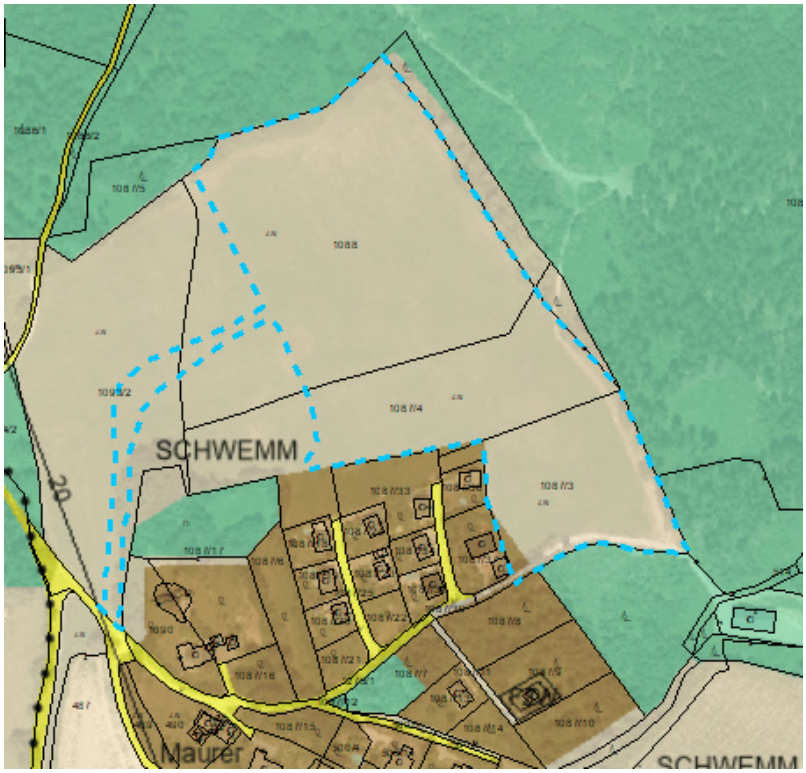


Abbildung 3: Ausschnitt Flächenwidmungsplan mit Planungsraum, Quelle: KAGIS.

Im Zusammenhang mit der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung Schwemmwiese erfolgt mit der Vorprüfung 22/2025 die Rückwidmung von 31.874m² Bauland - Wohngebiet. Dies stellt eine Vorgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes für die Erweiterung der Schwemmwiese dar. Es erfolgt somit eine Verlagerung der Baulandwidmung.

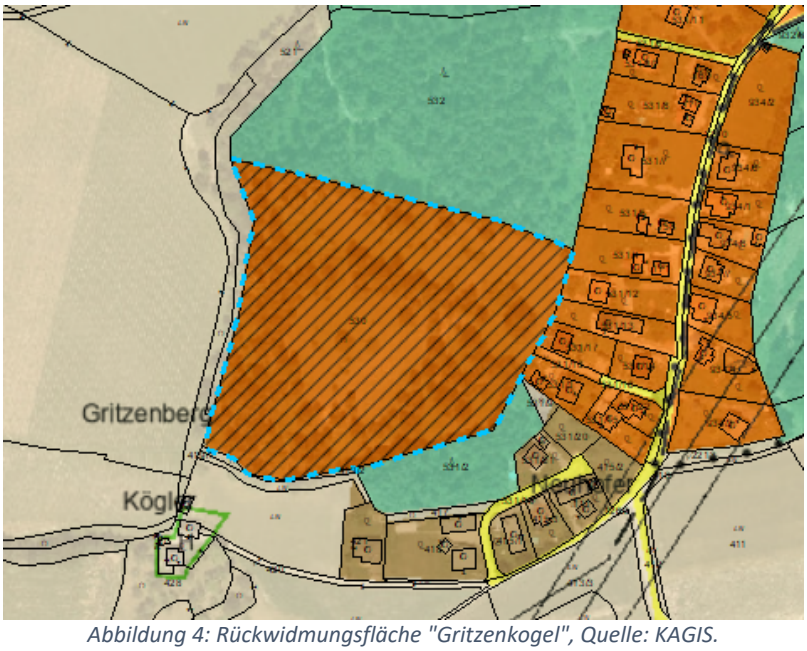


Abbildung 4: Rückwidmungsfläche "Gritzenkogel", Quelle: KAGIS.

Infrastruktur:
Für die gegenständliche Bebauung liegt bezüglich der Abwasserentsorgung und der Wasserversorgung ein Projekt vor, welches mit der Gemeinde abgestimmt wurde (siehe Projekt der CCE ZT GmbH).
Die im Projekt T1160 der CCE ZT GmbH ausgewiesenen Flächen für die Hangwassermaßnahmen sind als Mulde mit 2,0m Breite und einer Ableitung über den Regenwasser-Kanal ausgeführt. Die Weiterleitung der Hangwässer erfolgt gemeinsam

angeschlagen am: 13.08.2026

mit der Ableitung der Oberflächenwässer in den Teich mit Retentionsraum auf Parzelle 1093/2, KG 74507 Goggerwenig - siehe Anlage 02.
Für eine ordnungsgemäße Umsetzung dieser Maßnahmen wird eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Widmungswerber und Gemeinde abgeschlossen.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Gemeindestraßen nach Süden zur B82 Seebergstraße und nach Westen zur B94 Ossiacher Straße. Betreffend die Verkehrsverhältnisse auf der Taggenbrunner Straße nach Süden wurde von der Firma Triagonal GmbH ein Gutachten erstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem kooperativen Verhalten der Fahrzeuglenker und gegenseitiger Rücksichtnahme eine Befahrbarkeit mit Pkw im Gegenverkehr weitgehend gegeben ist. Zur Verbesserung der Fahrverhältnisse sind jedoch in einigen Streckenabschnitten verbessernde Maßnahmen, wie z.B. die Verbreiterung der Fahrbahn bzw. der befestigten Bankettstreifen, das Anbringen von Verkehrsspiegel zur Gewährleistung entsprechender Sichtbeziehungen, die Markierung und der Hinweis auf Engstellen und die Ausformung von Ausweichen zu empfehlen.
Diese Ergebnisse wurden vom zuständigen Straßenbauamt, Abteilung 9, Amt der Kärntner Landesregierung entsprechend geprüft und bestätigt. Die Straße ist grundsätzlich für eine weitere Bebauung und ein damit verbundenes zusätzliches Verkehrsaufkommen von Anlagenverhältnissen geeignet. Die Richtlinien lassen es zu, mit geeigneten Ausweichen bei Gegenverkehr das Verkehrsaufkommen abzuwickeln.

Zum 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

Zu §3 Mindestgrößen der Baugrundstücke:
Die in der Anlage 02 angegebenen Mindestgrößen werden für die jeweiligen Bauzonen ausgelegt und ermöglichen keine weitere Teilung. Die unterschiedlichen Grundstücksgrößen in den einzelnen Bauzonen beziehen sich auf die jeweilige Geländesituation.
Die Größe der Grundstücke der Bauzonen 1 und 2 befinden sich am Übergang zum bewaldeten Bereich. Die Bauzonen 3.1 und 3.2 beinhaltet auf Grund der zentralen Lage eine kleinteiligere Bebauung und daher kleinere Grundstücksflächen.
Um eine aufgelockerte Nutzung des Areals unter Berücksichtigung der Geländesituation zu ermöglichen, wurde die Mindestgröße der Baugrundstücke gegenüber dem allgemeinen textlichen Bebauungsplan erhöht.

Zu §4 Bebauungsweise:
Die offene Bauweise wird durch § 48 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021 geregelt und wie folgt definiert: „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“.

angeschlagen am: 13.08.2026

Zu § 5 Bauliche Ausnutzung:
Die Bebauungsdichte im Wirkungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes wird über die Geschoßflächenzahl (GFZ) definiert. Die Berechnung der GFZ bezieht sich grundsätzlich auf die Festlegung im allgemeinen textlichen Bebauungsplan, um eine aufgelockerte Bebauung zu ermöglichen. Daher wurde die GFZ gegenüber dem allgemeinen Bebauungsplan um mind. 0,2 reduziert. Dadurch wird eine unerwünschte bauliche Verdichtung sowie das Entstehen großmaßstäblicher Kubaturen in diesem Bereich verhindert. Dieses Vorgehen entspricht zugleich der Zielsetzung des Teilbebauungsplans sowie den definierten städtebaulichen Entwicklungsabsichten für das Siedlungsgebiet.

Zu § 6 Anzahl der Geschoße:
Die Festlegung der maximalen Geschoßanzahl hat maßgeblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches. Gebäudehöhen definieren sich über die Geschoßanzahl und dem Verhältnis zum Bestandsgelände des unbebauten Grundstücks. Das bedeutet, dass durch Aufschüttungen keine Änderungen der Gebäudehöhen und Abstandsregelungen möglich sind.

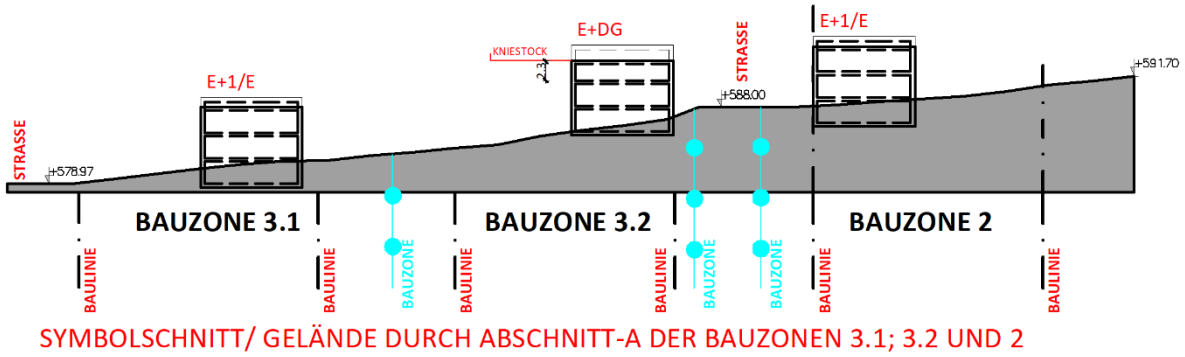


Abbildung 5: Symbolschnitt

Der Symbolschnitt in Abbildung 5 verdeutlicht die differenzierte Festlegung der Anzahl der Geschoße zwischen zwei Vollgeschoßen und einem Vollgeschoß + Dachgeschoß mit erhöhter Kniestockhöhe unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten und dem Straßenverlauf.

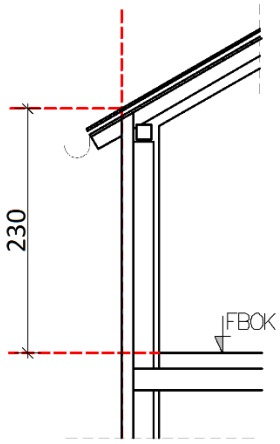


Abbildung 6: Definition Kniestock bei E + DG

Abbildung 6 beschreibt die Berechnung der Kniestockhöhe.

angeschlagen am: 13.08.2026

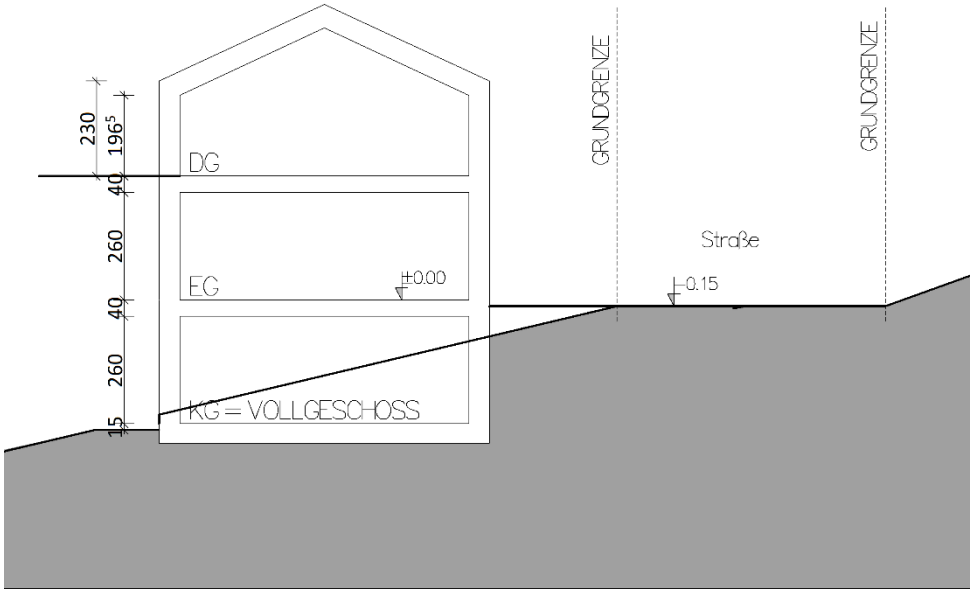


Abbildung 7: Geschoßigkeit Bauzone 3.2

Abbildung 7 veranschaulicht die besondere Regelung in der Bauzone 3.2, bei der die verkehrstechnische Erschließung des Baugrundstückes von der Hangseite erfolgt. Dadurch kann sich unter Berücksichtigung der Geländeneigung auch im Kellerbereich ein Vollgeschoß ergeben.

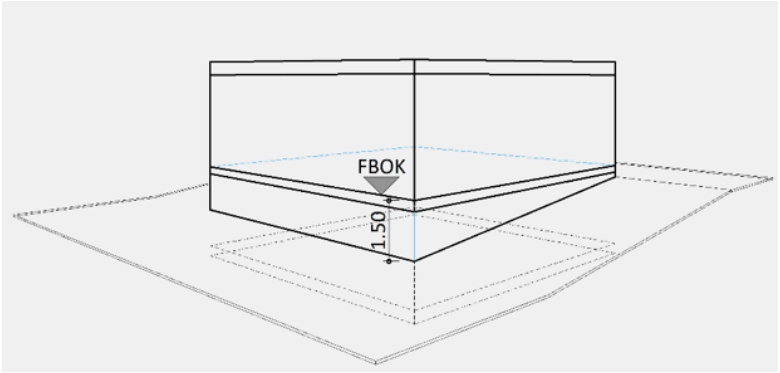


Abbildung 8: Definition Kellergeschoß

Ein Kellergeschoß wird als Vollgeschoß gerechnet, wenn im Mittel eine Ansichtsfläche 1,5m aus dem Bestandsgelände herausragt.

Zu §7 Dachform, Dachneigungen und formale Kriterien:
Die Dachform ist ein prägender Bestandteil eines Bauwerkes und beeinflusst maßgeblich die Wirkung des Gebäudes sowohl im Einzelnen als auch im Kontext des Orts- und Landschaftsbildes. Die Wahl der Dachform und der Dachdeckung erfolgt sehr konkret, um ein einheitliches und ruhiges Erscheinungsbild zu schaffen.
Als Dachform für Hauptgebäude werden Satteldächer vorgeschrieben. Die Hauptfirstrichtung ist parallel mit der Längsseite des Hauptbaukörpers festgelegt.

angeschlagen am: 13.08.2026

Zu § 8 Baulinien:
Die in Anlage 02 dargestellten Baulinien geben den Mindestabstand der Gebäude zu den Erschließungsstraßen vor. Die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sind gemäß den Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) zu ermitteln.
Die Abstandsflächen gemäß den Kärntner Bauvorschriften dürfen nicht unterschritten werden. Ein Unterschreiten ist ausschließlich im untergeordneten Ausmaß für Garagen- und Nebengebäude unter Berücksichtigung der festgelegten baulichen Kriterien zulässig. Aufgrund der festgelegten Längen- und Höhenbeschränkungen ist diese Besserstellung vertretbar und ermöglicht eine verbesserte Bebaubarkeit bzw. Ausnutzung des Baugrundstückes, ohne dass damit negative Auswirkungen auf die Anrainer verbunden sind.
Die Festlegungen zu den Baulinien für Nebengebäude berücksichtigen darüber hinaus verkehrstechnische Erfordernisse (Abstandsrichtlinien für Garagen und Carports).

Zu § 9 Verkehrsflächen:
Der Planungsraum wird über die angrenzende Gemeindestraße verkehrstechnisch erschlossen. Davon ausgehend erfolgt eine interne Erschließung mit einer Mindestbreite von 6,5m. Hinsichtlich der Festlegung der Anzahl der PKW-Stellplätzen wird die Festlegung im allgemeinen textlichen Bebauungsplan übernommen.

Zu §10 Grünanlagen, Außenanlagen:
Die Festlegung eines Mindestausmaßes an Grünflächen auf jedem Baugrundstück stellt ein wesentliches städtebauliches Anliegen dar. Diese Grünflächen schaffen Freiräume, ermöglichen Sichtbeziehungen und tragen maßgeblich zur Wohnqualität im Gebiet bei. Daher wurden im Teilbebauungsplan entsprechende Festlegungen zu Grünflächen aufgenommen. Dazu zählt auch die Grüngürtelschutzzone im Norden und Osten des Planungsraumes und die solitären Bepflanzungsbereiche entlang der Straßen lt. Anlage 02.

Zu § 11 Zeitliche Abfolge der Bebauung:
Zur Sicherstellung einer geordneten, organischen Entwicklung der Gesamtfläche, werden zwei Bebauungszonen zur zeitlichen Abfolge der Bebauung festgelegt. Dazu zählt auch die klare Definition, wann ein Grundstück als bebaut gilt. Durch die Festlegung von Bebauungszonen erfolgt eine geordnete Entwicklung ausgehend vom Baubestand nach außen.

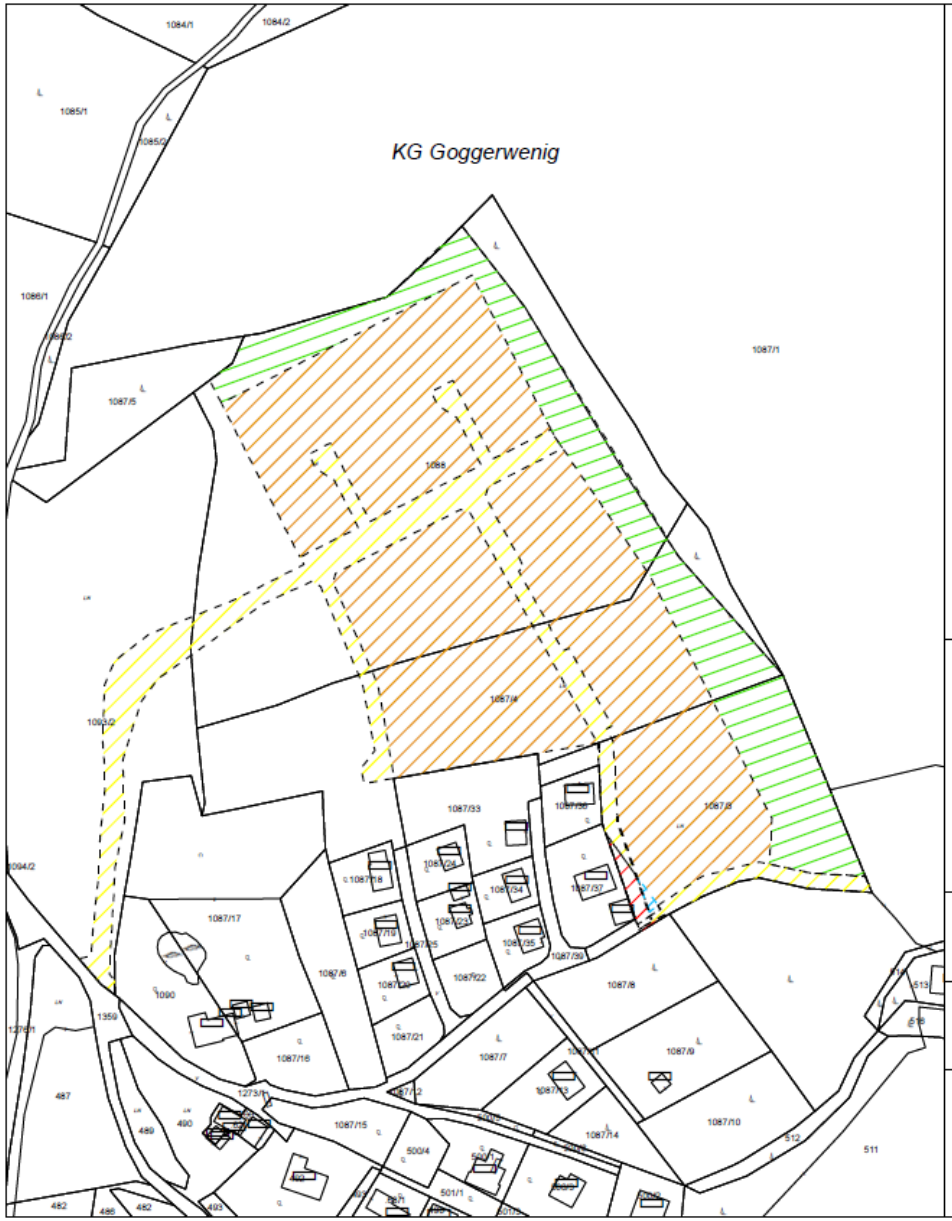
Zum 4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

Zu § 12 Inkrafttreten:
In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

III Zeichnerische Darstellungen

Anlage 01 Umwidmungsplan Schwemmwiese
Anlage 02 Teilbebauungsplan Schwemmwiese, Plan Nr.: 293_20/08H1

angeschlagen am: 13.08.2026



Gemeinde St. Georgen am Längsee

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Schwemmwiese"

Legende

02a/2025 Umwidmung von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland - Wohngebiet (Grundstücke 1088(T), 1087/3(T), 1087/4, alle KG 74507 Goggerwenig) im Ausmaß von 27.994m²

02b/2025 Umwidmung von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche (Grundstücke 1088(T), 1087/3(T), 1087/4, 1093/2, alle KG 74507 Goggerwenig) im Ausmaß von 7.610m²

02c/2025 Umwidmung von Bauland - Dorfgebiet in Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche (Grundstück 1087/3(T), KG 74507 Goggerwenig) im Ausmaß von 283m²

02d/2025 Umwidmung von Bauland - Dorfgebiet in Bauland - Wohngebiet (Grundstücke 1087/3(T), KG 74507 Goggerwenig) im Ausmaß von 41m²

02e/2025 Umwidmung von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Grünland - Grüngürtelschutzzone (Grundstücke 1088(T), 1087/3(T), 1087/4, alle KG 74507 Goggerwenig) im Ausmaß von 9.132m²

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde St. Georgen am Längsee

vom: __.__.____

Zahl: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANBEZEICHNUNG:

Anlage 01 - Umwidmungsplan

N

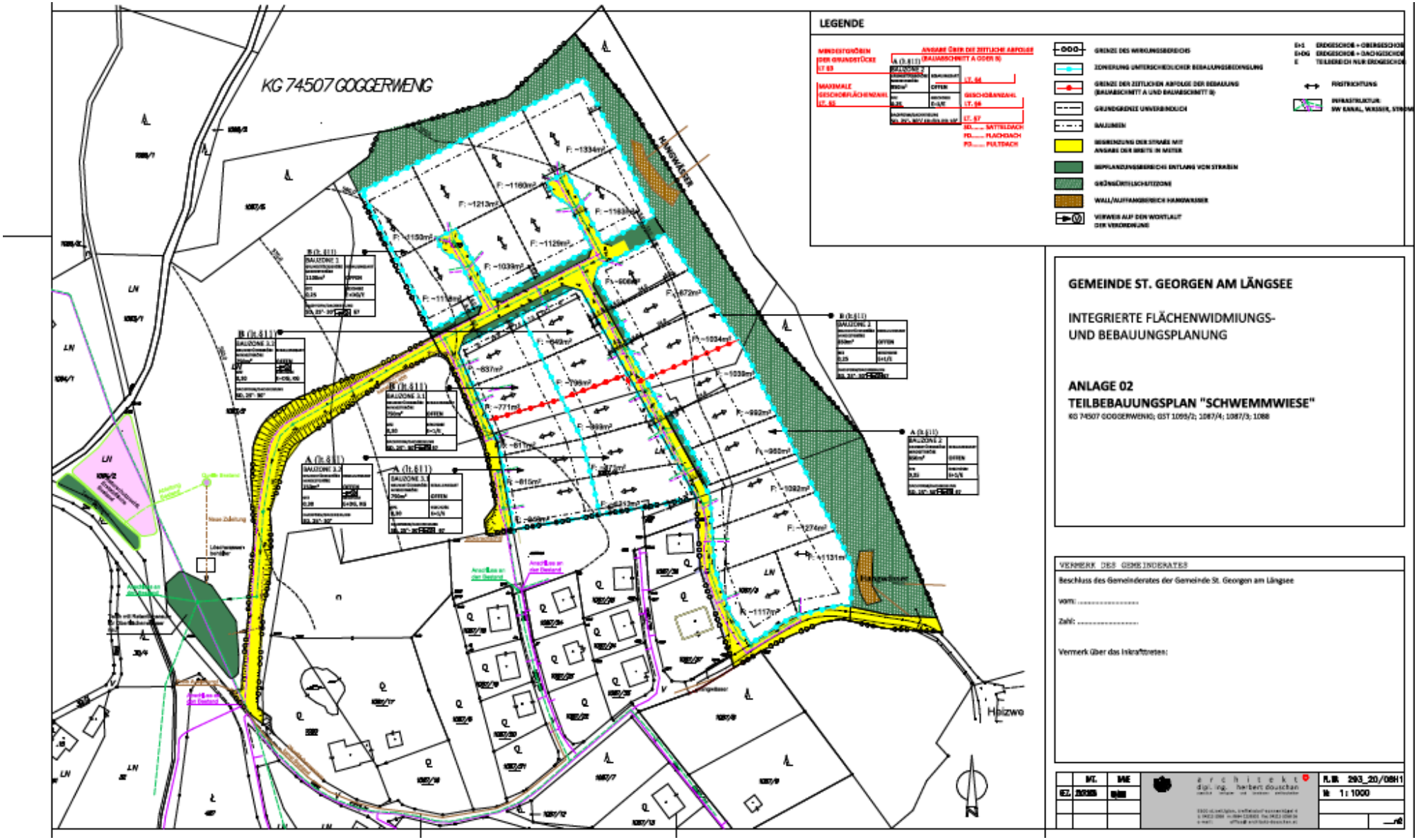
M 1:2 000

Projekt: JR022 TBPL Schwemmwiese
DKM-Stand: 04/2025
Datum: 30.07.2026

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

angeschlagen am: 13.08.2026



Fax: 04213 4100 - 23 | www.st-georgen-laengsee.gv.at

angeschlagen am: 13.08.2026

	Dieses Dokument wurde amtssigniert! Informationen unter https://www.st-georgen-laengsee.gv.at/Buergerservice/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 Michael Regenfelder, 12.08.2026 13:29:56	

Fax: 04213 4100 - 23 | www.st-georgen-laengsee.gv.at

angeschlagen am: 13.08.2026