



# Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8 | Telefon: +43 4242 23323 | E-Mail: [office@l-w-k.at](mailto:office@l-w-k.at)



## GEMEINDE KRUMPENDORF AM WÖRTHERSEE TEILBEBAUUNGSPLAN „ERLACHWEG“

# **GEMEINDE KRUMPENDORF AM WÖRTHERRSEE**

## **TEILBEBAUUNGSPLAN**

### **„ERLACHWEG“**

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,  
§§ 48 - 51

Parzellen Nr.: 144, 350, 351/2, 352, 353/1, 355/1, 355/2, 355/3, 355/4 und 356/2 sowie  
Teilflächen der Parzellen Nr.: 353/2 und 771/1,  
alle KG Gurlitsch II (72118)

## **VERORDNUNG RECHTSPLAN ERLÄUTERUNG**

VERFASSER  
**LWK ZIVILTECHNIKER GMBH**  
EUROPASTRASSE 8  
9524 VILLACH

PROJEKTLEITUNG  
**MAG. HELMUT WURZER**  
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent  
für Geographie

**JUNI 2024**

Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee

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

## **ENTWURF EINER VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee vom \_\_\_\_\_, Zahl: \_\_\_\_\_, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom \_\_\_\_\_, Zahl: \_\_\_\_\_ mit welcher der Teilbebauungsplan

### **„ERLACHWEG“**

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

#### **I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)**

##### **§ 1**

##### **Inhalt der Verordnung**

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der schriftliche Verordnungstext vom 25.06.2024
  - b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1, Blätter 1 bis 2), Plan-Nr. 0415-037 vom 25.06.2024
  - c) Der Koordinatenplan (Anlage 2) vom 25.06.2024
  - d) Der Erläuterungsbericht vom 25.06.2024
  - e) Das Gestaltungskonzept (Anlage 3) vom 25.06.2024
  - f) Der Bemaßungsplan (Anlage 4) vom 25.06.2024

## **§ 2**

### **Wirkungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. •144, 350, 351/2, 352, 353/1, 355/1, 355/2, 355/3, 355/4 und 356/2 sowie Teilflächen der Parzellen Nr. 353/2 und 771/1, alle KG Gurlitsch II (72118) im Ausmaß von ca. 11.515 m<sup>2</sup>.

## **II. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)**

### **§ 3**

#### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, die im Grundstückerkataster oder Grenzkataster als solche mit einer eigenen Grundstücksnummer versehen sind, und im Flächenwidmungsplan zumindest teilweise als Bauland gewidmet sind.
- (2) Mehrere Grundstücke, die demselben Eigentümer gehören, gelten als ein Baugrundstück, wenn die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
- (3) Nicht überbaute Grundstücke innerhalb des Planungsraumes, die für die GFZ-Berechnung herangezogen werden, sind mit den überbauten zu vereinen.
- (4) Die Mindestgröße der Baugrundstücke hat 6.000 m<sup>2</sup> zu betragen.
- (5) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes kann für infrastrukturelle Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Strom, Wasser-, Kanal-, Fernmeldeeinrichtungen) unterschritten werden.

### **§ 4**

#### **Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

- (1) Die bauliche Ausnutzung wird durch die Geschößflächenzahl (GFZ) angegeben. Die Geschößflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschößflächen zur Fläche des Baugrundstücks.
- (2) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks beträgt nach Abtretung der Verkehrsfläche 0,55 und ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) festgelegt.
- (3) Die Bruttogeschoßfläche ist diejenige Fläche eines jeden Geschoßes, die sich durch die Messung von Außenkante zu Außenkante ergibt. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien sind in die Geschößfläche einzurechnen.

- (4) Balkonflächen und Sonnenschutzdächer außerhalb der Außenwände sind bei der Berechnung der GFZ nicht einzubeziehen.
- (5) Terrassen sind in die Berechnung der GFZ nicht einzurechnen.
- (6) Garagen, überdachte Stellplätze (lt. OIB-Richtlinie), Nebengebäude, Wintergärten sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ausgenommen davon sind Überdachungen bzw. Einhausungen von Tiefgaragenzu- und abfahrten sowie überdachte Fahrrad- und Müllabstellplätze.
- (7) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.
- (8) Bei Keller-, Unter- und Tiefgeschoßen ist jener Teil (Fläche) in die GFZ einzurechnen, dessen Deckenoberkante mehr als 30 cm über dem projektierten Gelände liegt.
- (9) Dachgeschoße sind bei der Berechnung der GFZ zu berücksichtigen. Dabei ist jener Teil der Geschoßfläche zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 1,5 m beträgt.

## **§ 5**

### **Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bebauungsweise festgelegt.

## **§ 6**

### **Geschoßanzahl, maximale Bauhöhe**

- (1) Die maximale zulässige Gebäudehöhe wird mit der maximalen Attikaoberkante in Meter über Adria bestimmt und ist, sowie die maximale Anzahl der Geschoße den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) zu entnehmen.
- (2) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die an einer Seite mehr als 30 cm ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen. Ausgenommen davon sind Hauseingänge und (Tief)-Garageneinfahrten.
- (3) Aufbauten auf Flachdächern, mit Ausnahme von technischen Aufbauten und Vertikalerschließungen, gelten als Dachgeschoß, wenn sie innerhalb einer angedachten Umhüllenden von 45 Grad ab Höhe Rohdeckenoberkante liegen (gemessen vom Schnittpunkt Außenfassade von Höhe Rohdeckenoberkante).

- (4) Oberirdische Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sind so anzuordnen, dass sie voneinander und von der Grundstücksgrenze einen ausreichenden Abstand haben.
- (5) Ein Dachgeschoß gilt dann als Dachgeschoss, wenn die Bruttogeschoßfläche zu den darunter liegenden Geschoßen um mindestens 30 % verringert ist.
- (6) Die maximale Bauhöhe nach Abs. 1 kann für gebäudespezifisch erforderliche Anlagen (wie z.B. Klimageräte, Lüftungsanlagen, Belichtungselemente, Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen, Lärmschutzverkleidungen, Kollektoren u.Ä.) bis zu 2,0 m erhöht werden, sofern sie innerhalb einer ideellen umhüllenden 45°-Linie, gemessen von Attikaoberkante, positioniert werden.

## **§ 7**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Von den festgelegten Baulinien ausgenommen sind Garagen, Carports, Müllinseln, Gerätehütten und Ähnliches sowie bauliche Anlagen zur Freiraumgestaltung (Stützmauern, Einfriedungen usw.). Für diese Anlagen gelten, sofern im Folgenden nicht anders festgelegt, im Hinblick auf die Regelung von Abstandsflächen die §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) in der geltenden Fassung.
- (3) Im Einfahrtbereich von Garagen und Einfriedungen (z. B. Toranlage) ist immer eine entsprechende Staufläche auf Eigengrund vorzusehen.
- (4) Untergeordnete Baukörperteile wie Balkone, Vordächer, Dachvorsprünge und Erker dürfen die Baulinie um maximal 1,50 m überragen.
- (5) Einfriedungen (Sockel plus Einfriedungselement) dürfen in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze und in einer Entfernung bzw. in einem Abstand von mind. 0,50 m zur Straßengrundgrenze errichtet werden. Die maximal zulässige Gesamthöhe wird mit 1,50 m festgelegt. Aufbauelemente von Einfriedungen müssen mindestens zu 30 % transparent ausgebildet werden.

## **§ 8**

### **Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen**

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen sowie der Fuß- und Radwege ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) festgelegt.

- (2) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.
- (3) Für Wohneinheiten sind je angefangene 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
- (4) Bei Geschäftslokalen, Verkaufsräumen, Büros, gewerblichen Betrieben ist je 50 m<sup>2</sup> Fläche ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.
- (5) Mindestens zwei Drittel der erforderlichen PKW-Stellplätze sind in der Tiefgarage nachzuweisen.

## **§ 9**

### **Äußere Gestaltung, Dachform**

- (1) Als Dachform für Hauptgebäude wird das Flachdach festgelegt.
- (2) Die Festlegungen des Abs.1 gelten nicht für Nebengebäude.
- (3) Deckungsmaterialien (ausgenommen Kollektoren) dürfen keine Spiegelungen verursachen. Bei den Dachfarben sind die umgebende Dachlandschaft und die Abstimmung mit den geplanten Fassadenmaterialien zu beachten.
- (4) Die Fassaden sind in heller Farbe (in Pastelltönen) auszuführen und dem umgebenden Bestand anzupassen.
- (5) Balkone sind mit senkrechten Stäben in nicht blickdichter Anordnung auszuführen.

## **§ 10**

### **Freiraumgestaltung**

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Wohngebietes ist besonderes Augenmerk zu legen, wobei für die Begrünung vor allem heimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden sollen.
- (2) Das Mindestausmaß der im Wirkungsbereich (§ 2) zu schaffenden und dauerhaft zu erhaltenden Grünflächen wird mit 40 % der Fläche festgelegt. Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen, die nicht überbaut, nicht überdacht, nicht versiegelt und ohne jegliche Beläge sind. Es ist eine unter dem Gesichtspunkt einer optisch ansprechenden Gesamteingrünung fachgerechte Bepflanzung durchzuführen.

## **§ 11**

### **Bepflanzungsgebot**

- (1) Es sind im Mindestausmaß zehn hochstämmige, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Positionierung der Bäume ist dem Gestaltungskonzept (Anlage 3) zu entnehmen und kann projektbezogen adaptiert werden.
- (2) Alle in der Anlage 1 - Rechtsplan mit einem Bepflanzungsgebot versehenen Flächen sind im Sinne der Ausführungen des § 10 zu begrünen.

## **§ 12**

### **Technische Vorgaben**

- (1) Für die zukünftige Nutzung erneuerbarer Energieträger (Photovoltaik, Wallbox etc.) sind bauliche Vorkehrungen (Lehrverrohrungen, statische Vorkehrungen etc.) zu treffen.

## **§ 13**

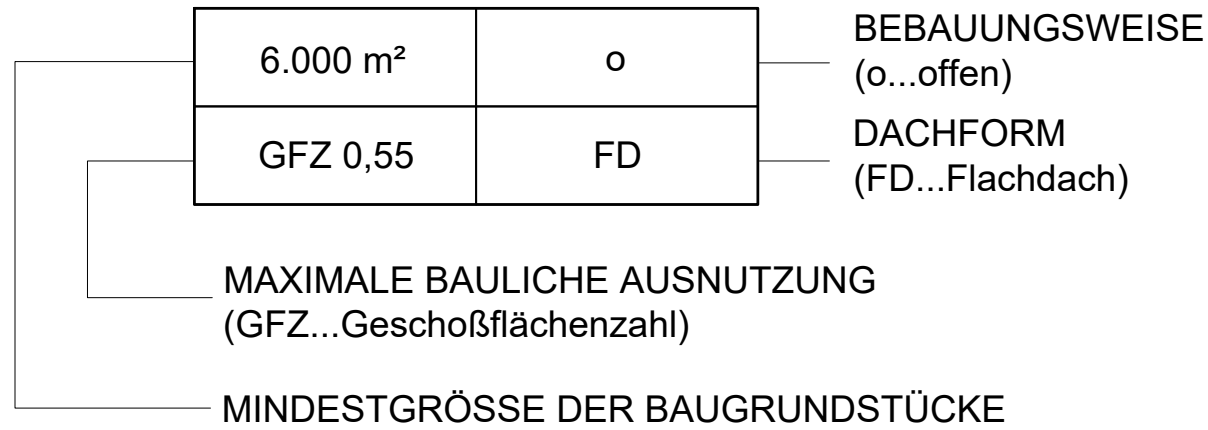
### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee in Kraft.

Der Bürgermeister

Gernot Bürger





**3+DG** MAXIMALE GESCHOSSANZAHL PLUS DACHGESCHOSS

$h_{max} = 472 \text{ mÜA}$  MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE

⊖-⊖⊖⊖ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

- · - · - BAULINIE

— GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER

●●●●● FUSSWEG

Ⓟ PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE

■ BEFESTIGTER FUSS- und RADWEG

Ⓧ TIEFGARAGE

▼▲ TIEFGARAGENZUFAHRT

■ BEPFLANZUNGSGEBOT

■ ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

■ GEWÄSSER, TEICH

⊕ 1 ABSTECKPUNKTE BAULINIE:  
(Gauß Krüger M31)

⊕ HÖHENBEZUGSPUNKT

**VERMERK DES GEMEINDERATES:**

Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Krumpendorf  
am Wörthersee vom \_\_\_\_\_, Zl.: \_\_\_\_\_

**VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:**

**PLANER:**

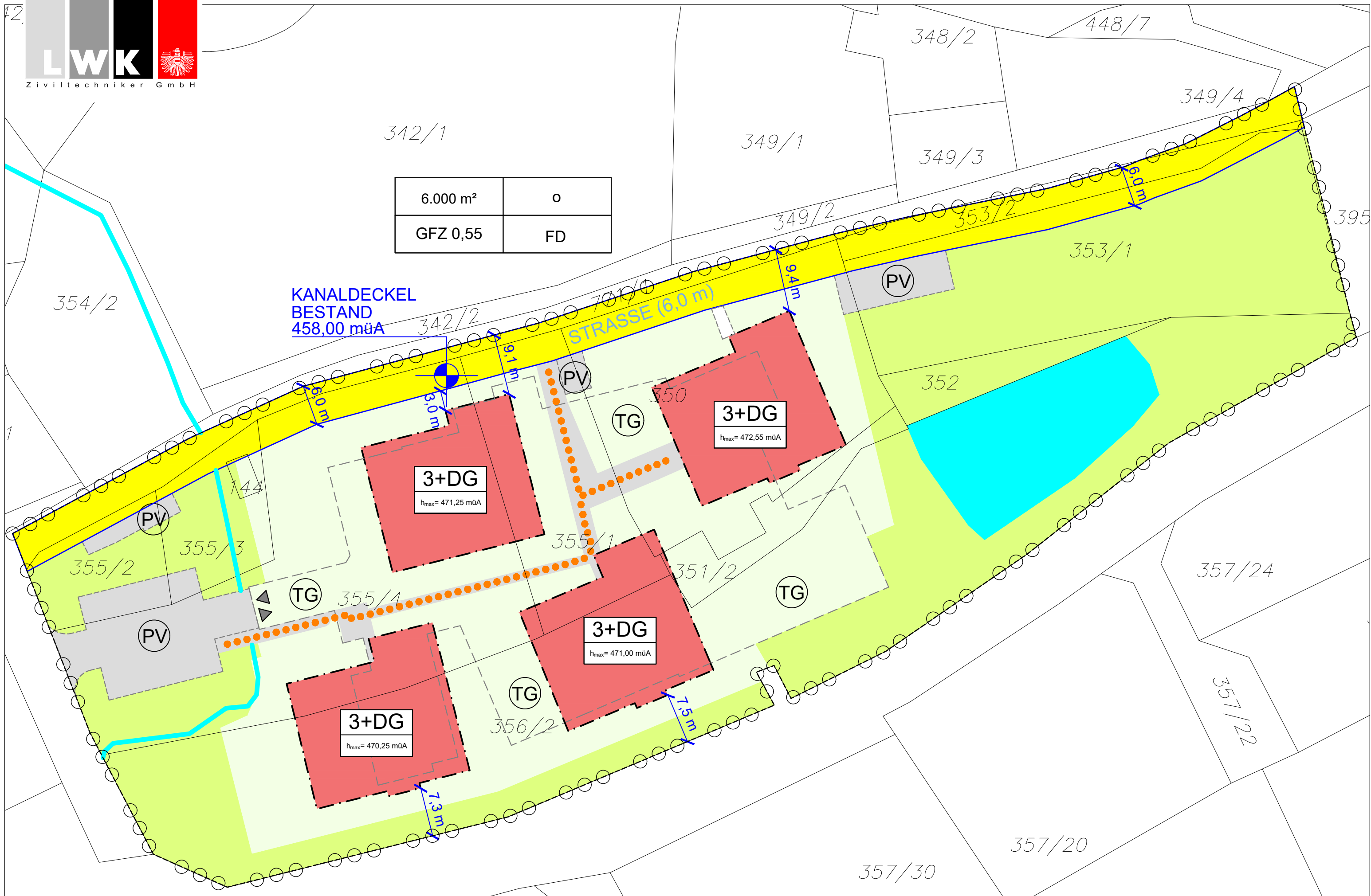
 <p><b>LWK</b> Ziviltechniker GmbH</p>	<p>Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege</p> <p>A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at</p>	<p>MAG. H. WURZER DIPL.-ING. J. KNAPPINGER DIPL.-ING. A. MAITISCH</p>
		<p>Plan Nr.: 0415-037</p>

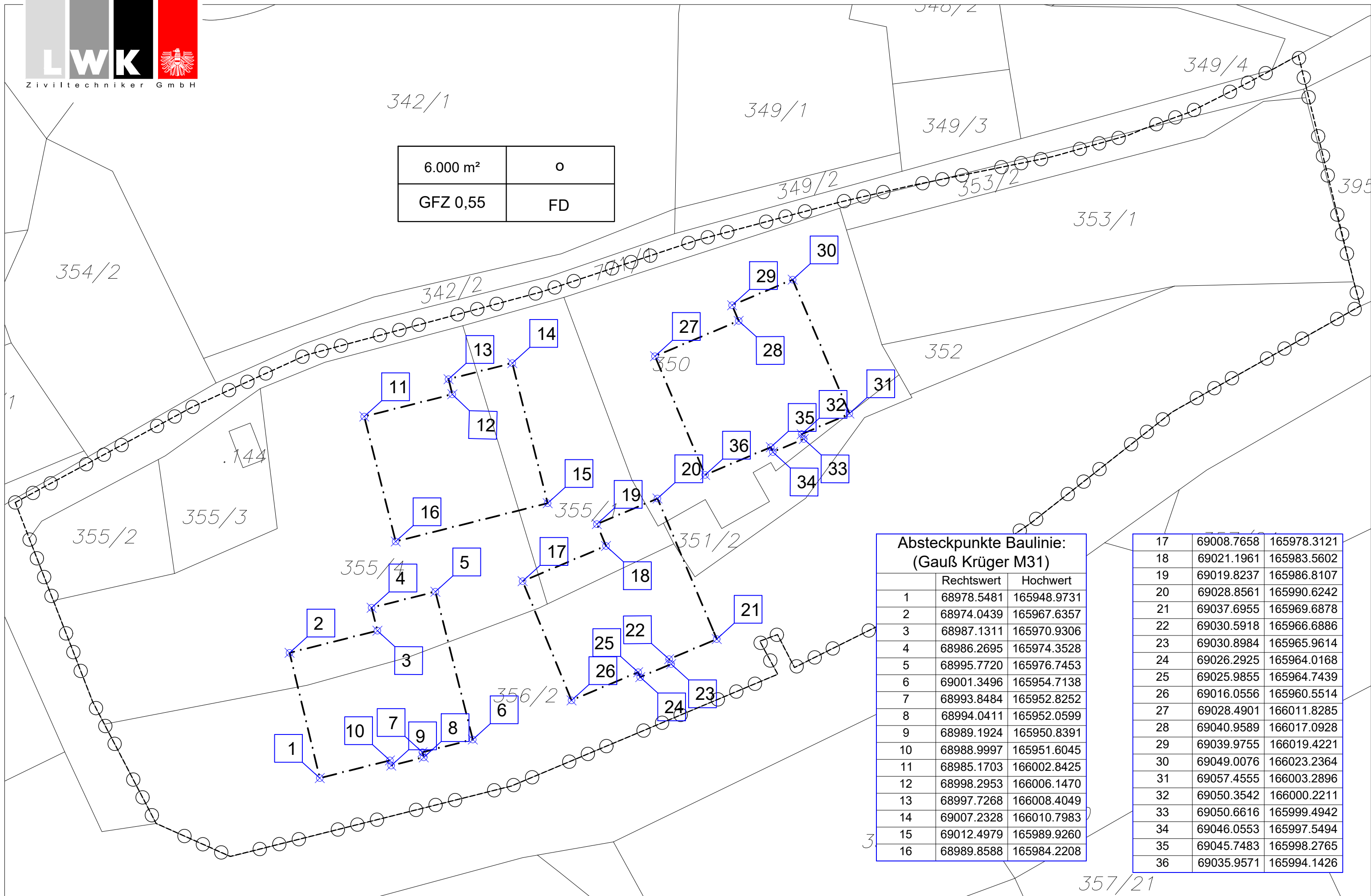
Gemeinde	Plan Nr.: 0415-037										
<b>KRUMPENDORF AM WÖRTHERSEE</b>	Maßstab: 1:500										
Projekt	Gezeichnet: DU										
<b>"ERLACHWEG"</b>	Bezeichnung: ANLAGE 1										
Plan	Quelle: EIGENE ERHEBUNG										
<b>RECHTSPLAN</b>	Stand: 25.06.2024										
	Änderungshinweis:										
	<table border="1"> <tr> <td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td> </tr> </table>	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9		



6.000 m <sup>2</sup>	o
GFZ 0,55	FD

KANALDECKEL  
BESTAND  
458,00 müA





6.000 m <sup>2</sup>	o
GFZ 0,55	FD

Absteckpunkte Baulinie: (Gauß Krüger M31)		
	Rechtswert	Hochwert
1	68978.5481	165948.9731
2	68974.0439	165967.6357
3	68987.1311	165970.9306
4	68986.2695	165974.3528
5	68995.7720	165976.7453
6	69001.3496	165954.7138
7	68993.8484	165952.8252
8	68994.0411	165952.0599
9	68989.1924	165950.8391
10	68988.9997	165951.6045
11	68985.1703	166002.8425
12	68998.2953	166006.1470
13	68997.7268	166008.4049
14	69007.2328	166010.7983
15	69012.4979	165989.9260
16	68989.8588	165984.2208

17	69008.7658	165978.3121
18	69021.1961	165983.5602
19	69019.8237	165986.8107
20	69028.8561	165990.6242
21	69037.6955	165969.6878
22	69030.5918	165966.6886
23	69030.8984	165965.9614
24	69026.2925	165964.0168
25	69025.9855	165964.7439
26	69016.0556	165960.5514
27	69028.4901	166011.8285
28	69040.9589	166017.0928
29	69039.9755	166019.4221
30	69049.0076	166023.2364
31	69057.4555	166003.2896
32	69050.3542	166000.2211
33	69050.6616	165999.4942
34	69046.0553	165997.5494
35	69045.7483	165998.2765
36	69035.9571	165994.1426

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## Teilbebauungsplan

### „Erlachweg“

#### 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der gegenständliche Teilbebauungsplan wird notwendig, um das Vorhaben der Errichtung einer Wohnanlage in Gurlitsch, im äußersten Osten der Gemeinde Krumpendorf, an der Stadtgrenze zur Landeshauptstadt Klagenfurt zu ermöglichen. Gurlitsch bildet aufgrund der zentralen Lage eine rasche Erreichbarkeit sowohl im Verhältnis zur Klagenfurter Innenstadt, als auch zur A2 Südautobahn und damit zum gesamten Zentralraum. Eine naturräumliche hohe Aufenthaltsqualität ist aufgrund des Wörthersees ebenfalls gegeben.

Durch das gegenständliche Bauvorhaben entsteht Wohnraum in hochwertiger Lage, im Nahbereich der Stadt Klagenfurt sowie in fußläufiger Distanz zur Stadtbushaltestelle „Kropfitsch Bad“, von welcher ein 30 min Bustakt ins Stadtzentrum (Heiligengeistplatz) sowie nach Krumpendorf eingerichtet ist.

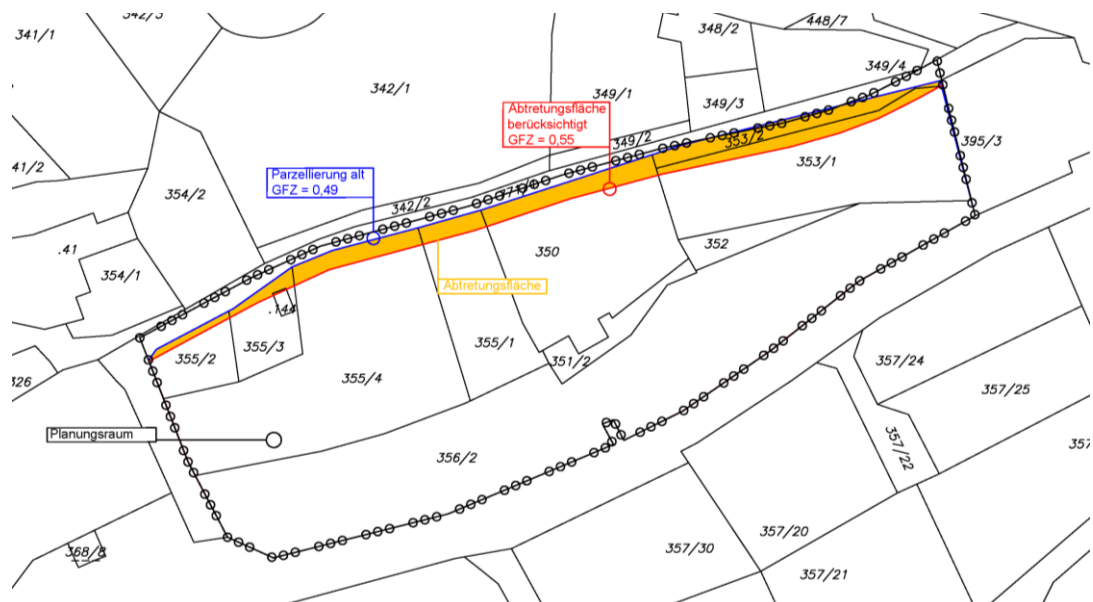
Das Vorhaben soll aus vier in offener Bauweise errichteten Geschosswohnbauten mit drei Geschossen plus Dachgeschoß bestehen. Zusätzlich ist die Errichtung einer Tiefgarage geplant. Die fußläufige Durchwegung innerhalb des Planungsraumes soll zudem die Entfernung zur Bushaltestelle bzw. zum Wörthersee abkürzen.

Zusätzlich wird ein bestimmter Grünflächenanteil und ein Bepflanzungsgebot mit heimischen Baumarten für den Planungsraum verordnet, um den ländlichen Charakter des Umfeldes bestmöglich zu erhalten.

Für die Ausarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt das öffentliche Interesse daneben darin, dass rechtliche Verbindlichkeiten für die vorhandenen architektonischen Entwürfe mit hoher Gestaltungsqualität geschaffen werden und so eine möglichst schonende Eingliederung der Projekte in das Orts- und Landschaftsbild geschehen kann.

## 2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

- zu § 3:** Baugrundstücke müssen eine solche Gestalt, Beschaffenheit und Größe haben, dass auf ihnen auch Bauten errichtet werden können. Die im Vergleich zum textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Krumpendorf deutlich erhöhte Mindestgröße von 6.000 m<sup>2</sup> wird mit der Umsetzung des konkreten Projekts begründet. Eine Teilung bzw. ein Verkauf der östlichen gelegenen und als Bauland gewidmeten Grünflächen wird dadurch verhindert und ein Erhalt der naturräumlich wertvollen Flächen so sichergestellt.
- zu § 4:** Gegenüber dem textlichen Bebauungsplan wurde die GFZ mit 0,55 (statt 0,60 im Kurgebiet) restriktiver festgelegt. Dadurch wird eine ortsbildverträgliche Eingliederung der Bebauung gewährleistet. Würde die ursprüngliche Parzellierung für die GFZ-Berechnung herangezogen werden (in untenstehender Abbildung blau hervorgehoben) ergäbe sich eine bauliche Ausnutzung von <0,50. Die öffentliche Verkehrsfläche verläuft in der Realität jedoch deutlich südlicher und kommt vollständig innerhalb der Bauparzellen des privaten Eigentümers zu liegen. Im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplanes wird dieser Umstand korrigiert und gleichzeitig die Wegbreite auf das erforderliche Ausmaß von 6,0 m erhöht, womit vom Grundstückseigentümer in Summe ca. 858 m<sup>2</sup> (oranger Bereich in untenstehender Abbildung) in das öffentliche Gut abgetreten werden. Die Abtretungsfläche soll nicht zum Nachteil der Projektwerber ausgelegt werden, womit die Anhebung der GFZ auf 0,55 argumentiert wird. Der Planungsraum selbst wird inklusive der Verkehrsfläche (Parz. Nr. 771/1, KG Gurlitsch II) gebildet.



Bei Keller-, Unter- und Tiefgeschoßen ist jener Teil in die GFZ einzurechnen, welcher mehr als 30 cm über dem projektierten Gelände zu liegen kommt,

womit diesbezüglich auf eine restriktivere Bestimmung als im textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Krumpendorf zurückgegriffen wird.

- zu § 5:** Die Begriffsbestimmungen für die zulässigen Bauweisen des § 48 Abs. 6 des Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) sind zu übernehmen. Im Gegensatz zum textlichen Bebauungsplan ist für die Hauptbaukörper ausschließlich eine offene Bauweise, welche durch Baulinien definiert ist, zulässig. Begründet wird diese Festlegung mit der Eingliederung in die Siedlungsstruktur der Umgebung, welche überwiegend aus Geschosswohnbauten in offener Bauweise gebildet wird.
- zu § 6:** Die Geschosshöhe wurde mit 3 Geschossen plus Dachgeschoss festgelegt und entspricht damit den Zielsetzungen einer verdichteten Bauweise. Im Umkreis (östlich und südlich anschließend zum Planungsraum) befinden sich ebenfalls Geschosswohnbauten mit vergleichbaren Gesamtgebäudehöhen, weitere Objekte sind im Bau (Stand: 2024), weshalb sich die Baukörper städtebaulich gut ins bestehende Gesamtbild einpflegen. Die Regelung hinsichtlich Anrechnung der Geschosse ist im Verordnungstext deutlich gemacht. Für die Beurteilung der Geschosshöhe werden nur oberirdische Geschosse herangezogen. Im derzeit gültigen textlichen Bebauungsplan findet sich keine explizite Regelung zur maximalen Anzahl der Geschosse, diese hat sich nach der umliegenden Bauweise, der Beurteilung des Ortsbildes und der baulichen Ausnutzung zu orientieren. Dachgeschosse gelten als Halbgeschosse, wenn diese eine um mind. 30 % reduzierte Bruttogeschossfläche im Vergleich zu den darunter liegenden Geschossen aufweisen.
- zu § 7:** Die Festlegung der Baulinien ermöglicht in Abstimmung mit der Geschosshöhe für den gesamten Planungsraum eine ausgewogene, verdichtete Bauweise unter Berücksichtigung der notwendigen Belichtungsverhältnisse. Balkone und Vordächer dürfen die Baulinie um maximal 1,50 m überragen. Für Einfriedungen wird gemäß den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes eine maximale Gesamthöhe von 1,50 m festgelegt, zusätzlich ist zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ein Rücksprung von mind. 0,50 m von der Straßengrundstücksgrenze einzuhalten.
- zu § 8:** Der Erlachweg als untergeordnete Erschließungsstraße hat eine Mindestbreite von 6,0 m aufzuweisen. Mit der Ausdehnung des Planungsraumes auf die Parzellierung der öffentlichen Verkehrsfläche wird die geforderte Mindeststraßenbreite langfristig gesichert. Die bisherige öffentliche Wegparzelle weist abschnittsweise nur eine Breite von rund 2,0 m auf, die tatsächliche Fahrbahn verläuft einige Meter nach Süden versetzt auf Privatgrund. Der Stellplatzschlüssel orientiert sich an den Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Krumpendorf.
- zu § 9:** Die Dachform wird bewusst auf das Flachdach festgelegt, damit ein ruhiges Erscheinungsbild erzielt wird. Sämtliche Geschosswohnbauten im Umkreis

sind ebenfalls mit Flachdächern ausgeführt. Zur schonenden Eingliederung in den Siedlungsverband werden für Fassaden und Dacheindeckungen zusätzliche Gestaltungsvorschriften verordnet. Balkone sind außerdem mit senkrechten Stäben auszustatten, die ein gewisses Maß an Privatsphäre gewährleisten, ohne dass weitere Maßnahmen der Wohnungseigentümer notwendig sind (Schilfmatten etc.).

**zu § 10:** Der natürlich gewachsene Boden ist eine wertvolle Ressource. Die Festlegung eines Grünflächenanteils von 40 % entspricht einer Konkretisierung der Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Krumpendorf und zielt darauf ab, den ländlichen Charakter des Umfeldes bestmöglich zu erhalten.

**zu § 11:** Mit dieser Regelung wird der Erhalt des hochwertigen Naturraumes im Osten des Planungsraumes langfristig gesichert. Dieser Bereich ist in der Anlage 1 – Rechtsplan mit einem Bepflanzungsgebot versehen, wobei die Fläche derzeit bereits vollständig begrünt ist. Die ungefähre Lage der Baumpflanzungen ist dem beiliegendem Gestaltungskonzept (Anlage 3) zu entnehmen. Im Bereich der Tiefgarage ist von einer Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gewächsen und Sträuchern abzuraten.

### **3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

Nach § 47 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung generelle Bebauungspläne zu beschließen. Im Sinne dessen darf der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Orts- und Landschaftsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Weiters werden in den §§ 47 und 48 die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß § 47 Abs 6 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Generellen Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnützung, die Geschoßanzahl bzw. Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Laut § 48 Abs 5 sind zusätzlich dazu in den Teilbebauungsplänen die Bauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke und die Baulinien verpflichtend.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, ...), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume, ..., die Art

der Nutzung von Gebäuden und der Ausschluss bestimmter Nutzungen sowie Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann noch normiert werden, dass Gebäude an eine bestimmte Baulinie (Muss - Linie) herangerückt werden. Die alternativ aufzunehmenden Regelungen bezüglich des Verlaufes der Verkehrsflächen und der Begrenzung der Baugrundstücke sind in Planform darzustellen.

Laut § 48 Abs. 1, darf der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungsinstrumente einen Teilbebauungsplan beschließen.

Ein Teilbebauungsplan ist laut § 48 Abs. 2 u.a. zu erlassen:

- wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen abgewichen werden soll;
- für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist;
- wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes sowie der Art und des Umfangs der angestrebten Bebauung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.

Neben dem Bebauungsplan können in einem gesonderten Plan (Gestaltungsplan) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, Bestimmungen über Dachformen, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Färbelungen geregelt werden.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 51 Abs. 1 bis 9 des K-ROG 2021. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch acht Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekannt zu geben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung, wenn diese in ihrer Stellungnahme im Auflagenverfahren gemäß § 51 Abs. 2 mitgeteilt hat, dass Versagungsgründe gemäß § 51 Abs. 7 bestehen:

Versagungsgründe liegen dann vor, wenn der Teilbebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- dem örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht,



- einem überörtlichen Entwicklungsprogramm des Landes widerspricht,
- in sonstiger Weise überörtliche Interessen, insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt, oder
- sonst gesetzwidrig ist.

Die Verordnung tritt nach Beschluss des Gemeinderats mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die Regelungen nach § 50 Abs. 1 bis 4 des K-ROG 2021.

## 4 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt am östlichen Ortsrand von Krumpendorf in der Katastralgemeinde Gurlitsch II.

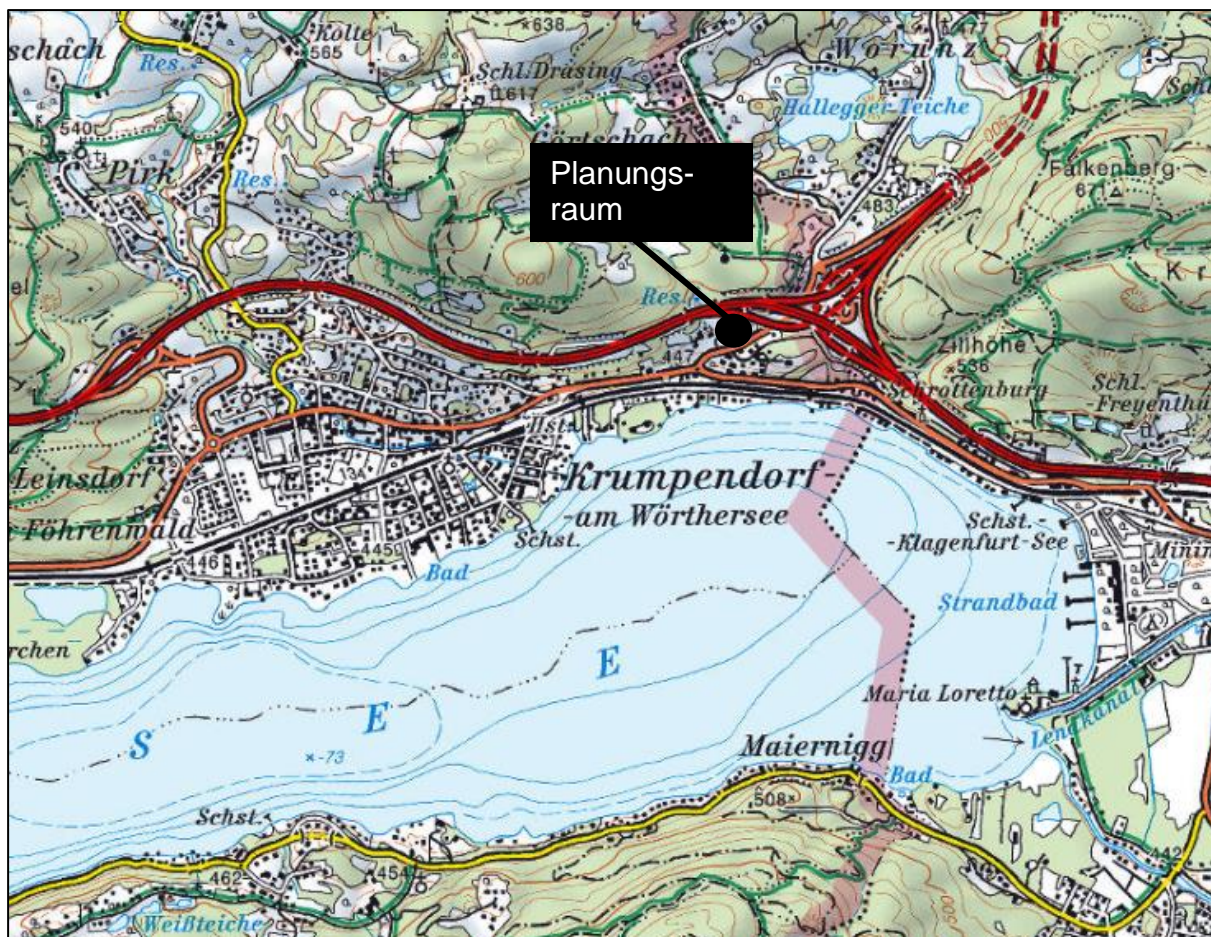


Abbildung 1: Lage im kommunalen Kontext, Quelle: KAGIS

Naturräumlich handelt es sich um eine geringfügig nach Südwesten geneigte, unbebaute Wiesenfläche, welche durch einige Laubbäume bestockt ist. Zudem befindet sich im nordöstlichen Bereich eine vor einigen Jahrzehnten angelegte Wasserfläche (Teich), die eingetieft wurde und durch einen umgebenden Wall erhalten wird. Der Jerolitschbach quert den Planungsraum im westlichen Teil, teilweise ist dieser verrohrt, teils noch als freies Gerinne vorhanden. Im Jahr 2023 wurde der Bereich westlich des Teiches z. T. bereits geebnet und Maßnahmen zur Baureifmachung durchgeführt, im Zuge derer ist entlang der Landesstraße ein weiterer temporärer Wall entstanden.

Im Norden wird das Planungsgebiet durch den Erlachweg abgegrenzt, dieser verläuft insbesondere im zentralen Bereich leicht erhöht, weshalb eine Böschung nach Süden vorhanden ist. Im Süden wiederum begrenzt die L 75 Hallegger Straße das Areal. Im nordwestlichen Planungsgebiet entlang des Erlachweges verläuft zudem eine 20-kV-Freileitung der Stadtwerke Klagenfurt (STW).

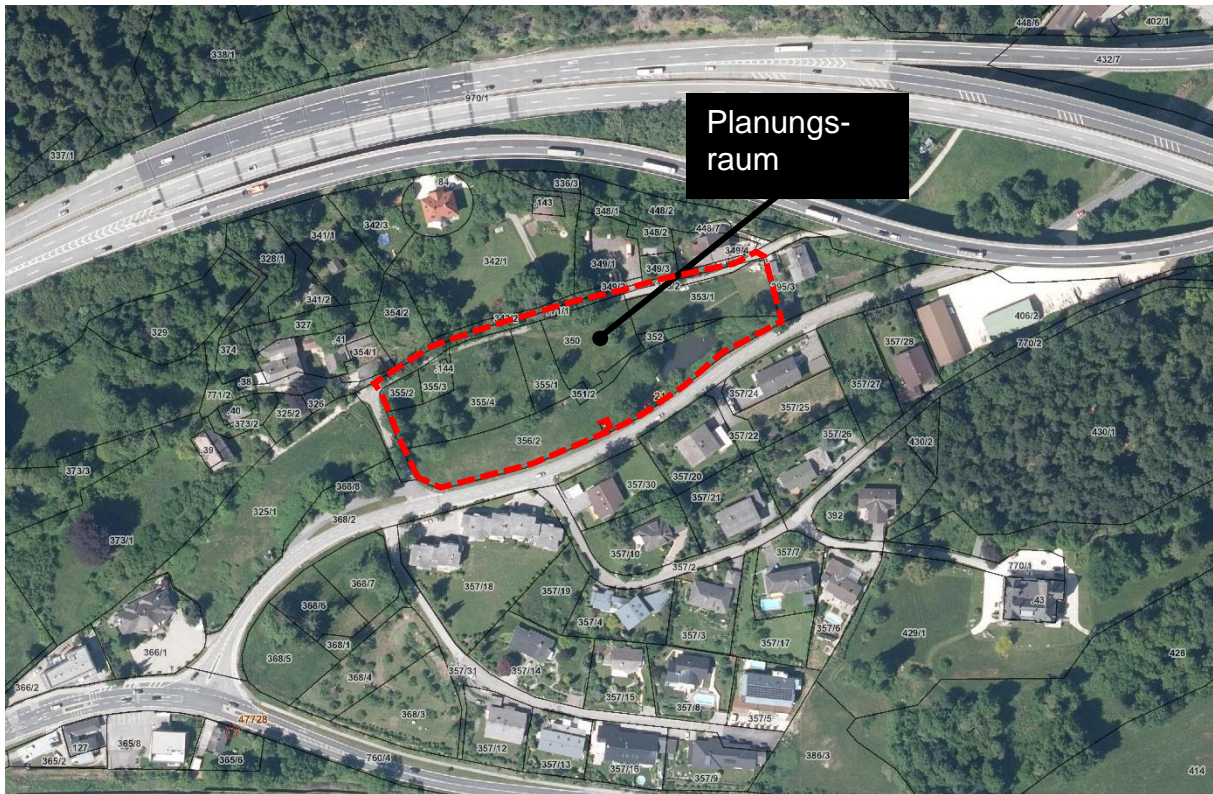


Abbildung 2: Lage am Luftbild, Quelle: KAGIS

Die nähere Umgebung des Planungsraumes bilden im südlich und östlich liegenden Bereich jenseits der L 75 Halleger Straße Einfamilienhäuser sowie Mehrgeschoßwohnbauten, im nördlichen Anschluss gibt es vereinzelte Einfamilienhäuser sowie ehemalige landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Westlich schließt eine teils bestockte Wiesenfläche an. Im nordöstlichen Bereich ist in rund 30 m Entfernung die Anschlussstelle Klagenfurt West (A2) situiert.

## 5 STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

In räumlicher Nähe zum Planungsraum sind hauptsächlich kleine bis mittelgroße Baukörper in offener Bauweise situiert. Kürzlich ist südwestlich anschließend zum Planungsraum eine weitere Wohnanlage in dreigeschoßiger Ausführung entstanden, weshalb dieser mittlerweile ein ungenutztes Innenentwicklungspotential im Siedlungsverband darstellt.



Abbildung 3: Umgebungsplan, Quelle: eigene Darstellung auf Basis OpenStreetMap

Gemäß Bestandserhebung finden sich in der Umgebung ein bis dreigeschößige Baukörper, welche sowohl als Wohngebäude, aber auch für touristische Zwecke (Pensionen, Appartements etc.) genutzt werden. Die umfassendsten Kubaturen werden gemäß Umgebungsplan durch die dreigeschößigen Wohnbauten unmittelbar südlich und westlich der Hallegger Straße gebildet (siehe dazu Abbildung 5 auf der nächsten Seite). Aufgrund der geschlossenen Bauweise und der unterschiedlichen Geländehöhen entsteht de facto der Eindruck einer 3,5 geschößigen Ausführung. Sie sind flächenmäßig auch den künftigen Wohngebäuden ggst. Verordnung überlegen. Nördlich des Planungsraumes finden sich auch ehemalige Bauernhäuser, die mehr als zwei Vollgeschosse aufweisen.

Die dreigeschößigen Wohnbauten an der Hallegger Straße weisen ebenso Flachdächer auf wie die größeren Bauten an der B83 Richtung Ortszentrum. Lediglich die ehem. landwirtschaftlichen Gebäude im Norden weisen mehr als zwei Geschosse auf und sind mit Satteldächern bekrönt. Aufgrund der mit drei Geschossen plus Dachgeschoß vergleichbaren Gebäudehöhe der vier Baukörper im Planungsraum wird zur schonenden Eingliederung der Neubauten in den Bestand als Dachform das Flachdach festgelegt.



Abbildung 4: Dachformen und Geschößigkeiten in der Umgebung, Quelle: eigene Darstellung auf Basis OpenStreetMap



Abbildung 5: Geschößwohnbauten südlich angrenzend zum Planungsraum, Quelle: Google Street View

## 6 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Der Planungsraum wurde im Örtlichen Entwicklungskonzept 1996 als begrenztes Entwicklungspotenzial für Gewerbefunktion sowie als Standort für ortsverträgliches Kleingewerbe ausgewiesen. Westlich und nördlich wurde der Erlachweg als örtliche Erschließungsstraße ersichtlich gemacht. Für die südlich verlaufende L 75 Hallegger Straße sollen geschwindigkeitsreduzierende Gestaltungsmaßnahmen sowie straßenbegleitende Baumreihen umgesetzt werden.

Die im Süden angrenzende Hauptfunktion ist dem Wohnen zugeordnet worden.

Die im ÖEK 1996 ausgewiesenen Zielsetzungen wurden jedoch nicht umgesetzt. Der umgebende Bereich hat sich zu einem reinen Wohngebiet entwickelt bzw. nach Süden in Richtung des Wörthersees existieren darin eingestreut einige touristischen Betriebe. Die Errichtung eines Gewerbegebiets scheint durch potentielle Nutzungskonflikte und Lärmemissionen zum gegebenen Zeitpunkt unrealistisch, vielmehr soll auf die tatsächliche Entwicklung von Gurlitsch reagiert werden. Zudem spricht die aktuelle Widmung (der gesamte Planungsraum ist als Bauland-Kurgebiet ausgewiesen) gegen die ursprünglichen Intentionen des ÖEKs.

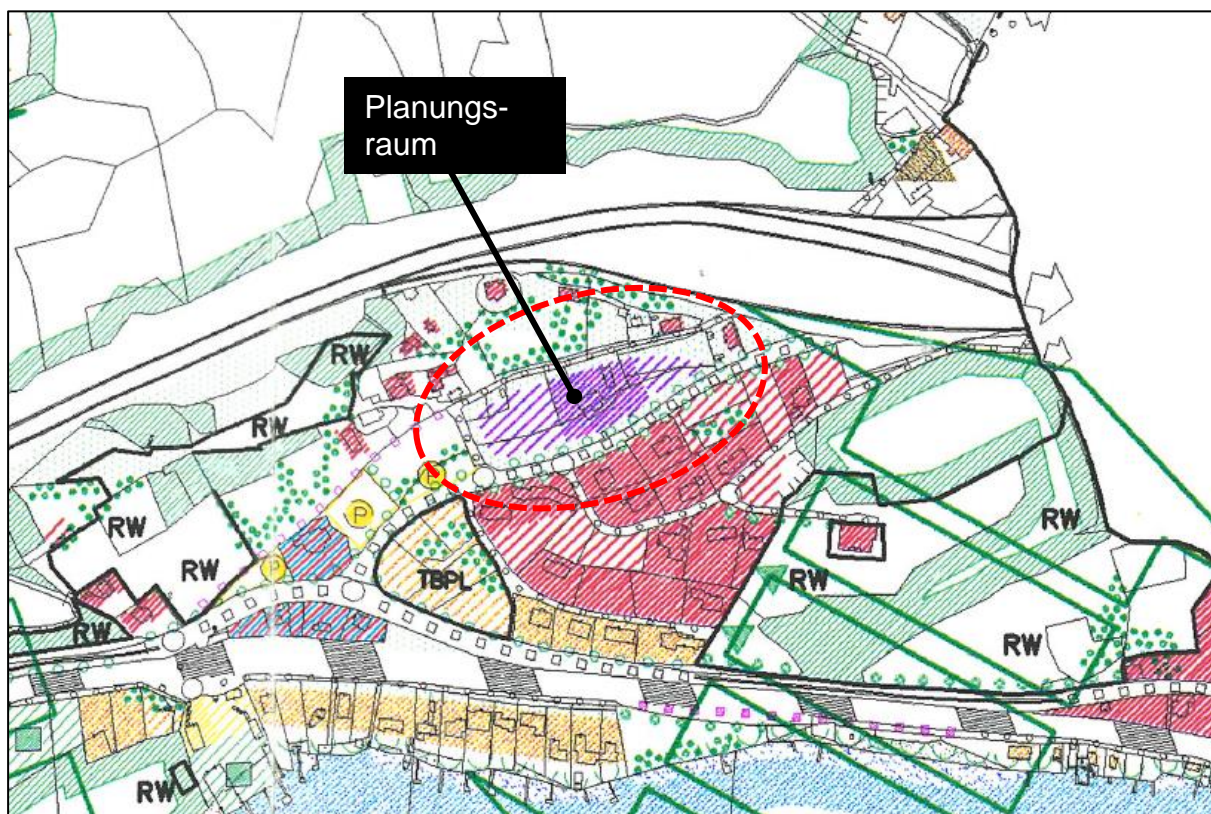


Abbildung 6: Ausschnitt des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1996, Quelle: ÖEK 1996

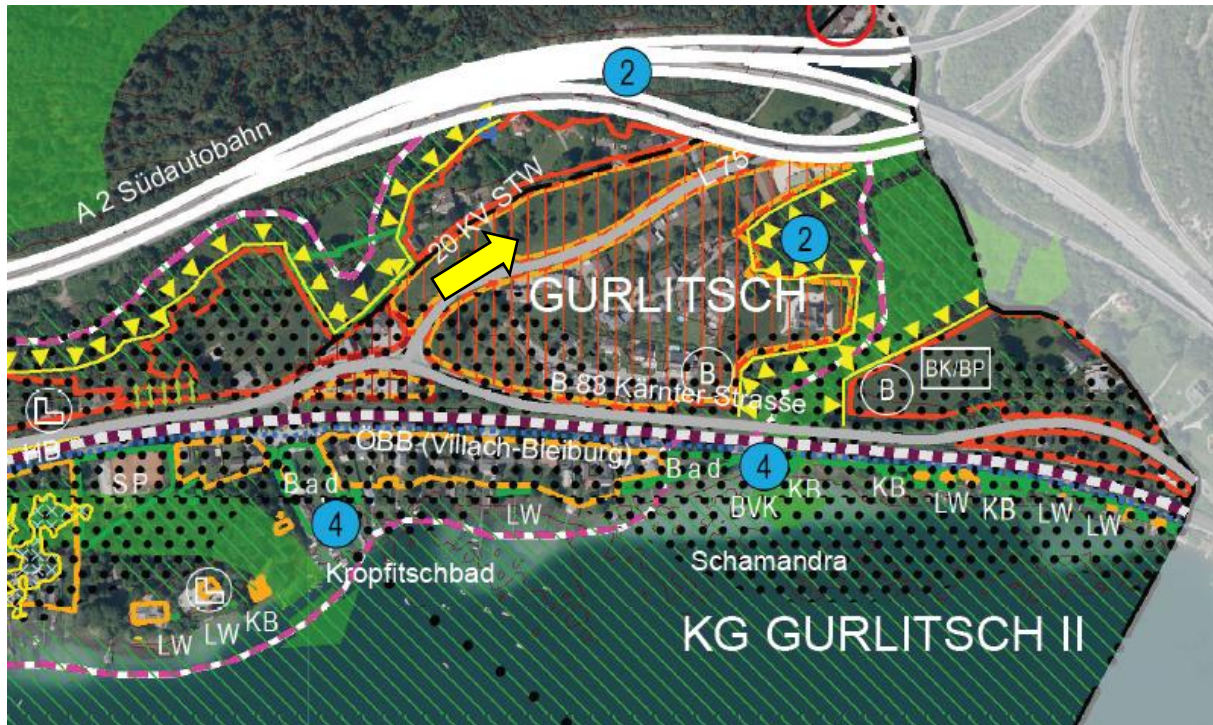


Abbildung 7: Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2024, Quelle: RPK

Im noch nicht rechtskräftigen Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2024 lässt sich für den gegenständlichen Bereich eine Umstrukturierung von derzeit Tourismusfunktion auf eine künftige Wohnfunktion erkennen. Allein aus dieser Darstellung ist abzuleiten, dass die ursprünglichen raumplanerischen Zielsetzungen nicht mehr weiterverfolgt werden. Das Areal liegt zudem vollständig innerhalb der Siedlungsgrenzen und würde innerhalb des Siedlungsschwerpunktes von Krumpendorf situiert sein.



## 7 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Die betroffenen Parzellen des Planungsraumes sind im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als „Bauland - Kurgebiet“ ausgewiesen. Im Norden und Westen befindet sich mit dem Erlachweg eine allgemeine Verkehrsfläche, wo auch die 20 kV Leitung der Stadtwerke verläuft. Im Süden ist die Landesstraße ersichtlich gemacht, im Osten die Autobahn.

Großräumiger betrachtet befindet sich im Norden „Bauland - Wohngebiet“, im Süden weiteres Kurgebiet.

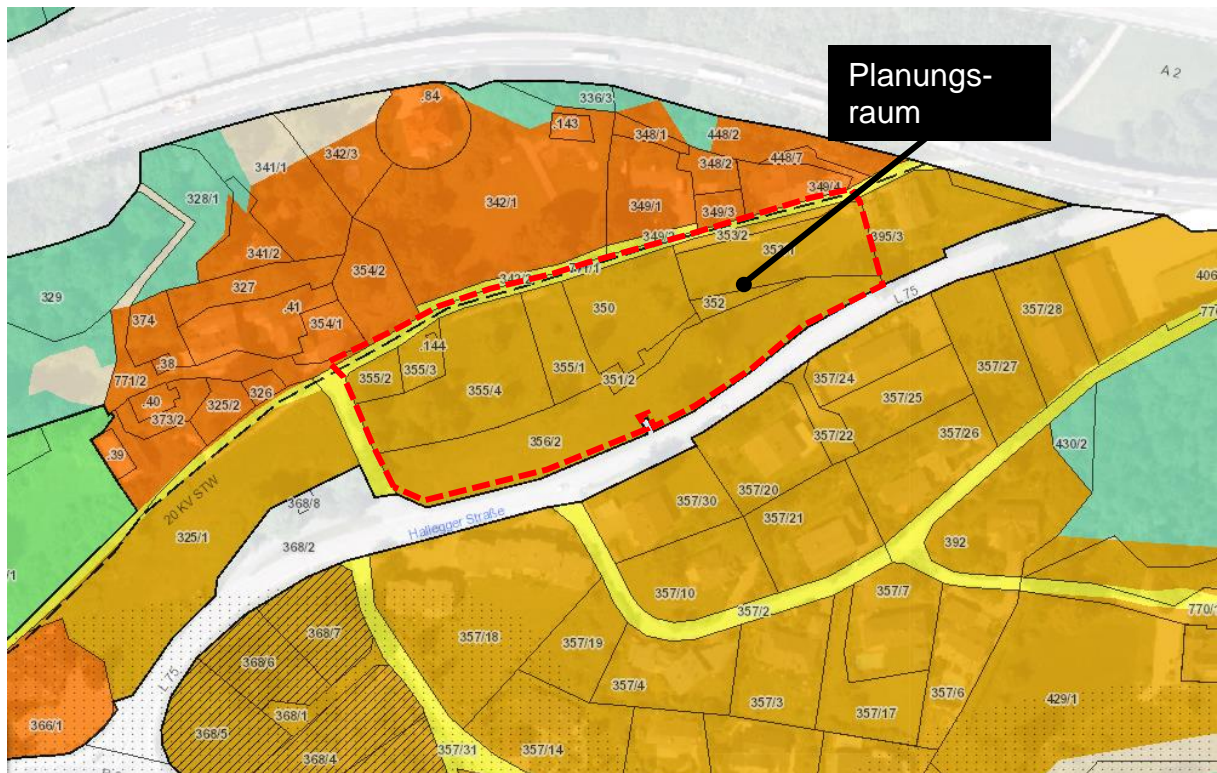


Abbildung 8: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan, Quelle: KAGIS

## 8 LÄRM

Aufgrund der Nahlage zur Autobahn kommt es zu einer erhöhten Lärmbelastung im Planungsraum.

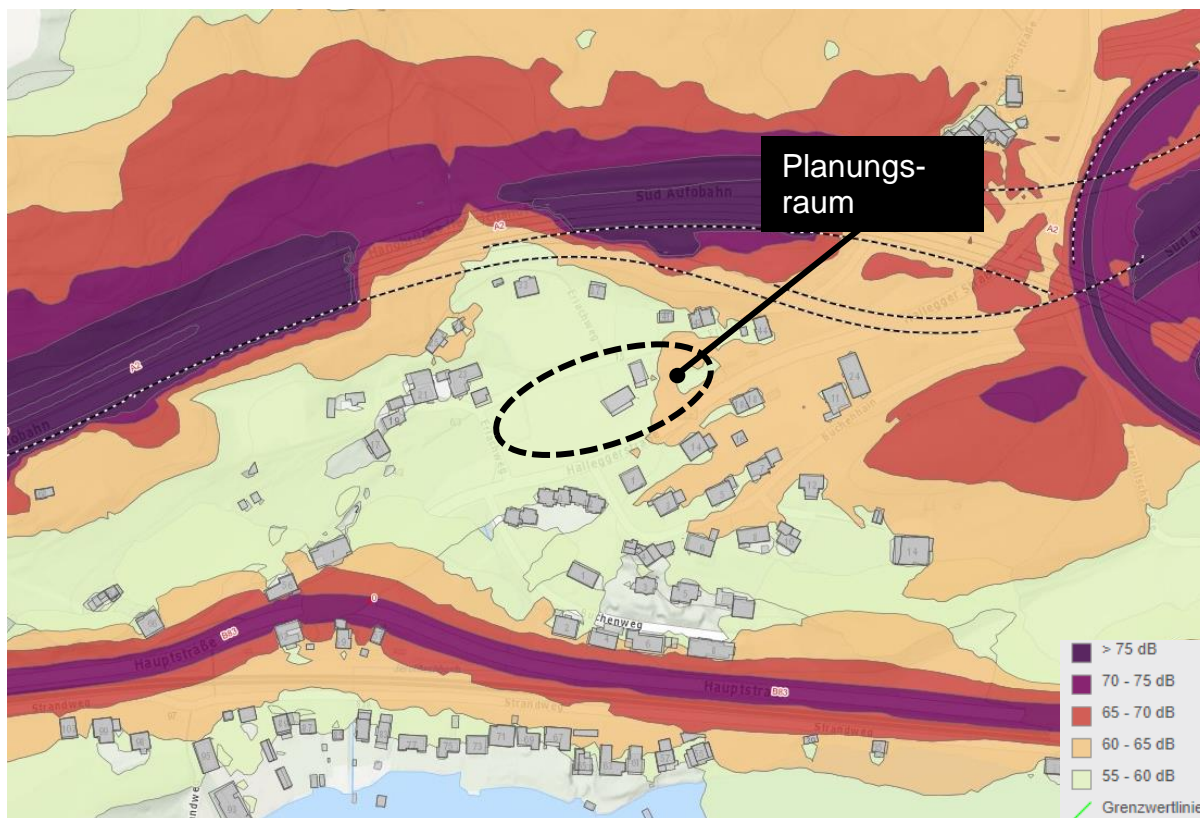


Abbildung 9: Lärm, Summenkarte Straße, Quelle: maps.laerminfo.at

Es wurde für den Planungsraum überwiegend eine Belastung von 55 - 60 dB gemessen, im östlichen Bereich, welcher als Grünfläche erhalten bleiben soll und wo keine Wohnnutzungen geplant sind auch 60 – 65 dB. In der ÖNORM S 5021 befinden sich Richtwerte für Bauland und Grünland. Gemäß dieser ÖNORM wird für Bauland - Kurgebiet eine maximale Lärmimmission von 45 dB empfohlen. Auf einen entsprechenden Lärmschutz ist im nachfolgenden Bauverfahren ein besonderes Augenmerk zu richten.

Ebenso wurden Lärmmessungen an Bundesstraßen durchgeführt. Die weiter im Süden verlaufende B 83 Kärntner Straße hat jedoch gemäß Lärmkarte keine Auswirkungen auf den Planungsraum.

Geringfügige Lärmemissionen gibt es im südwestlichen Bereich des Planungsraumes hingegen durch den Schienenverkehr. Die 24 h Durchschnittswerte erreichen rund 55 – 60 dB was zumindest in diesem Bereich jener Belastung der Autobahn entspricht.

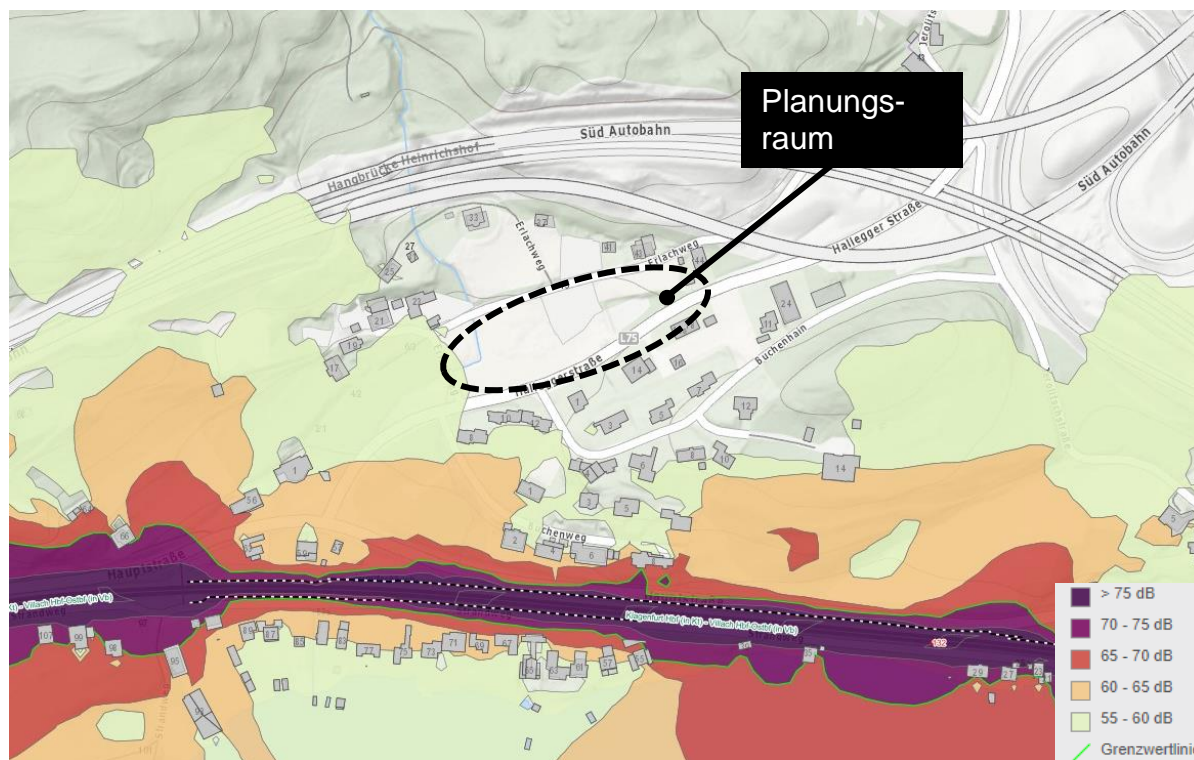


Abbildung 10: Lärm, Summenkarte Schiene, Quelle: maps.laerminfo.at

## 9 BEBAUUNGSKONZEPT

Das Konzept der Bebauung sieht eine kompakte und verdichtete Bauweise im westlichen Bereich und einen Fortbestand der unversiegelten und naturräumlich hochwertigen Flächen im Osten vor. Das Vorhaben soll sich an der Bebauungsstruktur der Umgebung, welche südlich anschließend ebenfalls aus dreigeschoßigen Wohnbauten besteht, orientieren und möglichst schonend eingegliedert werden.

Im westlichen Teil des Planungsraumes ist nun die Errichtung von vier dreigeschoßigen Wohngebäuden zzgl. Dachgeschoß geplant. Die verdichtete Bauweise entspricht den raumplanerischen Intentionen einer effizienteren Nutzung des Baulandes an zentralen Standorten der Gemeinde. Der Osten hingegen bleibt inklusive des Teiches als Grünfläche erhalten. Die Baukörper sollen nordwest-südost ausgerichtet und parallel zur Halleger Straße bzw. zum Erlachweg angeordnet errichtet werden. Insgesamt soll Platz für ca. 69 Wohneinheiten geschaffen werden.

Erschlossen wird das Areal über den von der L 75 Halleger Straße abzweigenden Erlachweg. Von diesem führt eine Rampe in die gemeinsame Tiefgarage der Geschosswohnbauten. Oberirdische Stellplätze sind jeweils am nördlichen Rand der

Reihe entlang des Erlachweges und unmittelbar an der westlichen Einfahrt positioniert. Von der Tiefgarage, welche die gesamte Westhälfte des Planungsraumes umfassen wird, sind auch Zugänge in alle vier Baukörper möglich.

Innerhalb des Planungsraumes ist zudem die Anlage befestigter Fuß- und Radwege inklusive überdachter Fahrradabstellplätze angedacht. Diese Einrichtungen zielen darauf ab, die BewohnerInnen zu animieren, die kurzen Wege nach Krumpendorf, Klagenfurt bzw. zu nahe gelegenen Stadtbushaltestellen auch mit dem Fahrrad zurücklegen zu können.

Mit der Festlegung eines Mindestausmaßes an Grünflächen von ca. 40 % spiegelt sich die in der Umgebung vorherrschende Durchgrünung auch in ggst. Planung wider. Durch das großzügig ausgewiesene Bepflanzungsgebot soll die hochwertige Grünfläche inkl. des Teiches dauerhaft erhalten bleiben.

Zusätzlich sollen die im beiliegendem Gestaltungskonzept in der östlichen Hälfte des Planungsraumes, entlang der L 75 Hallegger Straße verorteten Baumpflanzungen mit heimischen Laubbäumen den durch die Bauarbeiten abgeholzten Baumbestand im Westen ersetzen.

Stand: 25.06.2024

