



Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee

Bundesland Kärnten

Politischer Bezirk Klagenfurt-Land

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Kropfitsch“



Auftraggeberin

Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee
Hauptstraße 145
9201 Krumpendorf am Wörthersee

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Kundmachungsexemplar

GZ: 23045

Klagenfurt am Wörthersee, 17.06.2026

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee

vom, Zahl,

genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung

vom, Zahl,

mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Kropfitsch“

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

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke Nr. 320/1, 320/3, 321/2, 321/3, 321/7, 321/10, 321/11, 321/17, alle KG 72118 Gurlitsch II und Grundstück Nr. 52/2, KG 72133 Krumpendorf, im Gesamtausmaß von ca. 17.497 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1), über die festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) sowie über die Bepflanzung (Anlage 3).

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee wird insofern geändert, als unter dem Punkt

3a/C3/2024 die Umwidmung der Grundstücke Nr. 321/2 (748 m²), 321/11 (2.018 m²), 321/17 (949 m²) und von Teilflächen der Grundstücke Nr. 321/7 (77 m²), 321/10 (6.697 m²), alle KG 72118 Gurlitsch II, von Bauland Wohngebiet Aufschließungsgebiet in Bauland Wohngebiet, im Ausmaß von insgesamt ca. 10.489 m²;

- 3b/C3/2024 die Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke Nr. 321/7 (25 m²) und 321/10 (1.212 m²), beide KG 72118 Gurlitsch II, von Bauland Wohngebiet Aufschließungsgebiet in allgemeine Verkehrsfläche, im Ausmaß von insgesamt ca. 1.237 m²;
- 3c/C3/2024 die Umwidmung einer Teilfläche aus Grundstück Nr. 320/1, KG 72118 Gurlitsch II, von Grünland Bad in Bauland Reines Kurgebiet, im Ausmaß von ca. 556 m²;
- 3d/C3/2024 die Umwidmung einer Teilfläche aus Grundstück Nr. 320/1, KG 72118 Gurlitsch II, von Ersichtlichmachung Hauptbahn in Bauland Reines Kurgebiet, im Ausmaß von ca. 33 m²
- 3e/C3/2024 die Umwidmung einer Teilfläche aus Grundstück Nr. 320/1, KG 72118 Gurlitsch II, von Bauland Kurgebiet in Bauland Reines Kurgebiet, im Ausmaß von insgesamt ca. 159 m²;
- 3f/C3/2024 die Umwidmung des Grundstücks Nr. 320/3 (12 m²) und einer Teilfläche aus Grundstück Nr. 320/1 (424 m²), beide KG 72118 Gurlitsch II, von Bauland Kurgebiet in Grünland Bad, im Ausmaß von insgesamt ca. 436 m²;
- 3g/C3/2024 die Umwidmung einer Teilfläche aus Grundstück Nr. 320/1, KG 72118 Gurlitsch II, von Grünland Bad in Bauland Kurgebiet, im Ausmaß von ca. 38 m²;
- 3h/C3/2024 die Umwidmung einer Teilfläche aus Grundstück Nr. 52/2, KG 72133 Krumpendorf, von Grünland Bad in Bauland Kurgebiet, im Ausmaß von ca. 36 m²

festgelegt wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches bleiben alle übrigen Festlegungen im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee unverändert.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im
- | | |
|----------------------|-------------------------|
| Verordnungsbereich A | 11.000 m ² ; |
| Verordnungsbereich B | 700 m ² . |
- (2) Ausgenommen von der festgelegten Mindestgrundstücksgröße sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

§ 4

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ergibt sich aus der Geschoßflächenzahl (GFZ).
- (2) Bei der Ermittlung der GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des jeweiligen Verordnungsbereiches heranzuziehen (Verordnungsbereich A: 12.293 m²; Verordnungsbereich B: 5.651 m²).
- (3) Alle Grundflächen von Geschoßen innerhalb der Umfassungswände von Gebäuden einschließlich Nebengebäude, Loggien, Arkaden sowie überdachte Grundflächen von Müllsammelstellen, Fahrradabstellanlagen, Tiefgaragenrampen und Außentreppen sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (4) Keller- oder Untergeschoße sind in die Berechnung der GFZ miteinzubeziehen, wenn die Rohdeckenoberkante des darüberliegenden Geschoßes an irgendeiner Stelle mehr als 0,5 m aus dem anschließenden projektierten Gelände ragt.
- (5) Die Grundflächen von Stellplätzen in überdachten Garagendecks oder Tiefgaragen, die innerhalb der in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) als „Bebaubare Fläche für Nebenanlagen und Garagendecks mit Bepflanzungsgebot“ bezeichneten Fläche errichtet werden, bleiben bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt, sofern deren Außenwände nicht mehr als 2,0 m, gemessen bis zur Attikaoberkante, aus dem anschließenden projektierten Gelände ragen. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung bleiben Garagenzufahrten.
- (6) Die maximal zulässige GFZ beträgt 0,6.

§ 5

Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.

§ 6

Geschoßanzahl, Bauhöhe

- (1) Die maximal erlaubte Gebäudehöhe wird durch die Festlegung der zulässigen Geschoßanzahl und Bauhöhe bestimmt und ist aus der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) zu entnehmen.
- (2) Keller- oder Untergeschoße sind als Vollgeschoße zu zählen, wenn die Rohdeckenoberkante des darüberliegenden Geschoßes an irgendeiner Stelle mehr als 0,5 m aus dem projektierten Gelände ragt.
- (3) Die zulässige Bauhöhe wird durch die Festlegung der Bauhöhe als Höchsthöhe (Attikaoberkante, Firsthöhe, höchster Punkt des Gebäudes) in Metern über Adria bestimmt und ist aus der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) zu entnehmen.

- (4) Abweichend von den Bestimmungen in Abs. (4) dürfen notwendige technische Aufbauten wie Klima- und Lüftungsanlagen, Rauchabzugsanlagen, Absturzsicherungen u.ä. die realisierte Bauhöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

§ 7

Baulinien

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt für
- Hauptbaukörper;
 - Dachgeschoße;
 - Nebengebäude und Garagendecks;
 - Tiefgaragen;
 - Grünlandspezifische Nutzungen.
- (2) An die Baulinie kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.
- (3) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.
- (4) Nachstehende bauliche Anlagen dürfen Baulinien überschreiten oder außer dieser errichtet werden:
- bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung wie Einfriedungen und Stützmauern;
 - infrastrukturelle Einrichtungen wie Zufahrten, Parkplätze, Schrankenanlagen, Trafos;
 - auskragende Balkone und Dachvorsprünge bis 1,5 m.
- (5) Im Badbereich sind innerhalb der „Freifläche Liegewiese“ eine Sitzterrasse im Ausmaß von maximal 250 m² Grundfläche und ein Restaurant Pavillon im Ausmaß von maximal 30 m² Grundfläche erlaubt. Mit dem Zeichen → V1 wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) darauf hingewiesen.

§ 8

Dachformen

- (1) Die zulässige Dachform ist im
- | | |
|----------------------|----------------------|
| Verordnungsbereich A | Flachdach; |
| Verordnungsbereich B | Flach- und Walmdach. |
- (2) Dachneigungen bei Walmdächern sind bis maximal 20° zulässig.
- (3) Im Verordnungsbereich B ist für den nördlichen Baukörper als ergänzende Sonderform Walm- und Zeltdächer mit Dachneigungen bis maximal 40° und aufgesetzter Laterne über der Scheitelöffnung erlaubt. Mit dem Zeichen → V2 wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) darauf hingewiesen.

§ 9

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt für den
Verordnungsbereich A über eine neu zu errichtende Zufahrt von der B83
(Kärntner Straße);
Verordnungsbereich B über das örtliche Wegenetz (Strandweg).
- (2) Zwischen den Verordnungsbereichen A und B wird ein zu errichtendes Brückenbauwerk, überspannend die B83 (Kärntner Straße), ÖBB-Trasse und Strandweg festgelegt. Die Brücke ist für den Fußverkehr durch Anbindung an das angrenzende gemeindliche Wegenetz öffentlich zugänglich zu machen.
- (3) Die Anzahl der nachzuweisenden PKW-Stellplätze wird wie folgt festgelegt:
1,0 Stellplatz je 60 m² Wohnfläche;
1,0 Stellplatz je 15 m² Gastraumfläche;
1,0 Stellplatz je 25 m² Sitzterrasse Gastronomie;
1,0 Stellplatz je 35 m² Nutzfläche Büros, Ordinationen und Verkaufsräume.

§ 10

Baugestaltung

- (1) Innerhalb vom Verordnungsbereich A sind Dachflächen, sofern sie nicht durch technische Aufbauten oder Oberlichter belegt sind, aus mikroklimatischen Gründen entweder extensiv zu begrünen oder für Photovoltaik- und Solarenergie zu nutzen.
- (2) Das Brückenbauwerk zwischen den Verordnungsbereichen A und B ist in seinem Erscheinungsbild in Holzbauweise und überdacht auszugestalten.

§ 11

Gestaltung von Außenanlagen

- (1) Das Mindestausmaß der Grünflächen wird mit 40 % der Größe des Baugrundstücks festgelegt. Begrünte Dachflächen zählen nicht als Grünflächen.
- (2) Die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) mit einem Bepflanzungsgebot für Nebenanlagen und Garagendecks belegten Flächen, sind, sofern sie nicht der notwendigen Erschließungs- oder Aufenthaltsfunktion dienen, flächendeckend extensiv zu begrünen.
- (3) Die Grün- und Freiflächen sind nach den Vorgaben des Bepflanzungskonzeptes (Anlage 3) fachgerecht zu bepflanzen. Geringfügige Abweichungen sind möglich, sofern die grünplanerische Intention gewahrt bleibt.
- (4) Böschungen sind standsicher und begrünt auszubilden.
- (5) Stützmauern, Steinschichtungen, bewehrte Erde u.ä. sind ab einer Höhe von 1,5 m mit Dauergrün zu bepflanzen und auf eine maximale Gesamthöhe von 2,5 m begrenzt.
- (6) Einfriedungen sind sockellos, mindestens zu drei Viertel transparent und in einer Gesamthöhe von maximal 1,5 m zulässig.

- (7) Abweichend von Abs.(6) sind im Verordnungsbereich B auch geschlossene Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von maximal 2,5 m erlaubt, sofern sie einer Abschirmfunktion (Lärm- und Sichtschutz) dienen.

4. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 12

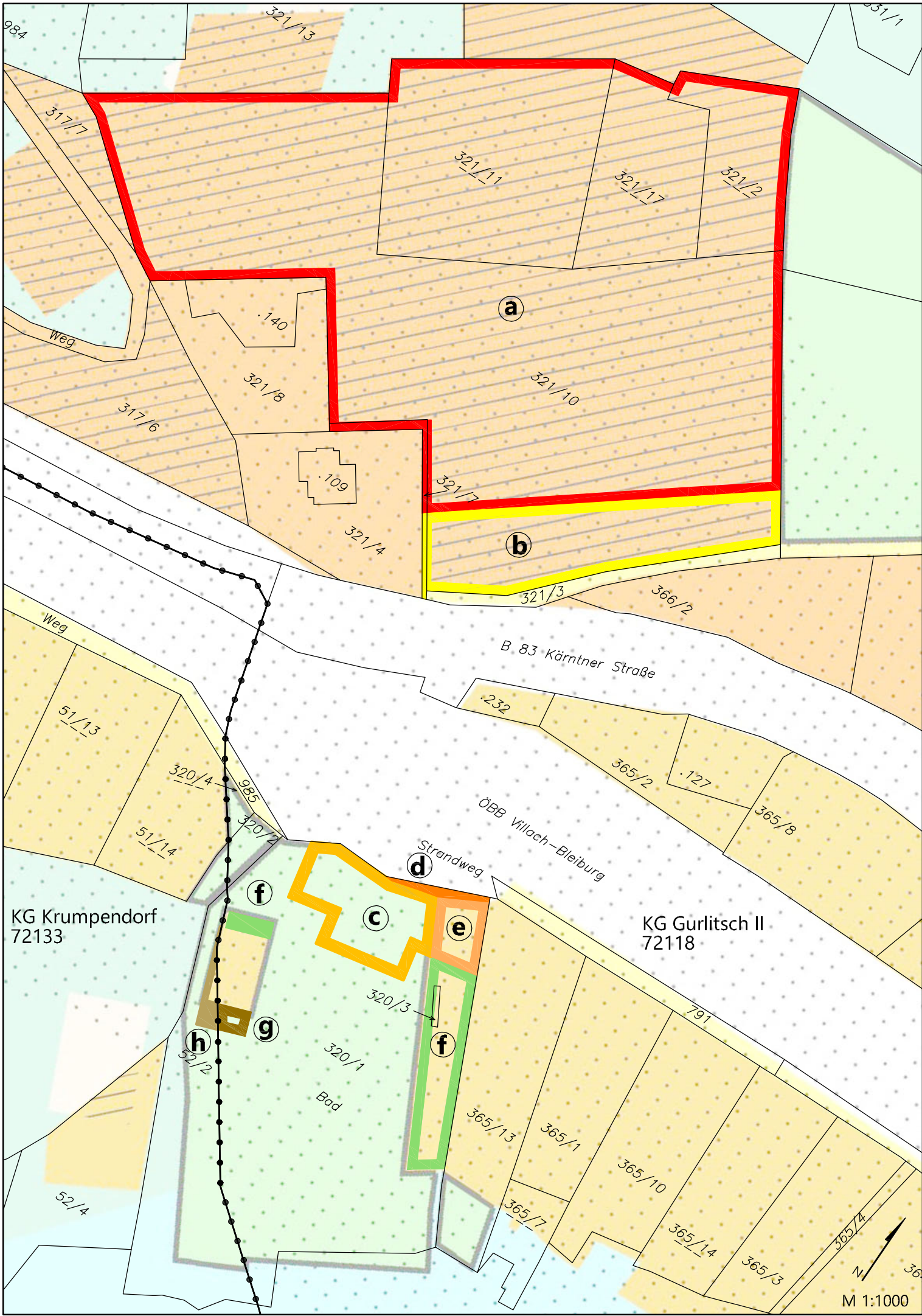
Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten wird innerhalb des Geltungsbereiches der Teilbebauungsplan Seeuferbereich vom 09.11.2000, Zl. 656/5/00-II ersetzt.

Der Bürgermeister

Gernot Bürger

(-Amtssignatur-)





Krumpendorf am Wörthersee

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Kropfisch"

Anlage 1 - Umwidmungslageplan 3/C3/2024



RPK ZT-GmbH
RaumPlanung RaumKultur



DKM Stand 04/2025

Bearbeitung: Fal/Trö Datum: 17.06.2026 Plannummer: 23045-LP-03-2024

	Umwidmung von	Umwidmung in	KG	Grundparzelle	Ausmaß in m²
a	Bauland Wohngebiet Aufschließungsgebiet	Bauland Wohngebiet	Gurlitsch II 72118	321/2 321/7 tlw. 321/10 tlw. 321/11 321/17	748 77 6.697 2.018 949 10.489
b	Bauland Wohngebiet Aufschließungsgebiet	Allgemeine Verkehrsfläche	Gurlitsch II 72118	321/10 tlw. 321/7 tlw.	1.212 25 1.237
c	Grünland - Bad	Bauland - Reines Kurgebiet	Gurlitsch II 72118	320/1 tlw.	556
d	Ersichtlichmachung Hauptbahn	Bauland - Reines Kurgebiet	Gurlitsch II 72118	320/1 tlw.	33
e	Bauland Kurgebiet	Bauland - Reines Kurgebiet	Gurlitsch II 72118	320/1 tlw.	159
f	Bauland Kurgebiet	Grünland Bad	Gurlitsch II 72118	320/1 tlw. 320/3	424 12 436
g	Grünland - Bad	Bauland - Kurgebiet	Gurlitsch II 72118	320/1 tlw.	38
h	Grünland - Bad	Bauland - Kurgebiet	Krumpendorf 72133	52/2 tlw.	36

Kundmachung

von: bis:

Gemeinderatsbeschluss

vom:

Genehmigungsvermerk

vom: Zahl:

Verordnungsbereich A	
Mindestgröße der Baugrundstücke: 11.000 m ²	Bebauungsweise offen
Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,6	Geschoßzahl lt. Plan
Dachformen: Flachdach	Nutzung lt. Widmung

Absteckpunkte Baulinien

BK A	
A1	X = 68651.849 Y = 165883.197
A2	X = 68660.445 Y = 165871.760
A3	X = 68680.429 Y = 165886.780
A4	X = 68671.834 Y = 165898.217
A5	X = 68673.940 Y = 165899.801
A6	X = 68679.428 Y = 165903.925
A7	X = 68687.226 Y = 165893.524
A8	X = 68689.642 Y = 165890.335
A9	X = 68683.634 Y = 165885.820
A10	X = 68686.042 Y = 165882.617
A11	X = 68686.338 Y = 165882.223
A12	X = 68663.155 Y = 165864.800
A13	X = 68662.705 Y = 165865.194
A14	X = 68660.452 Y = 165868.397
A15	X = 68654.456 Y = 165863.891
A16	X = 68647.847 Y = 165872.684
A17	X = 68644.243 Y = 165877.481
A18	X = 68668.717 Y = 165906.750

BK B	
B1	X = 68714.817 Y = 165930.523
B2	X = 68723.413 Y = 165919.086
B3	X = 68703.428 Y = 165904.066
B4	X = 68694.832 Y = 165915.503
B5	X = 68692.726 Y = 165913.919
B6	X = 68687.226 Y = 165909.786
B7	X = 68695.037 Y = 165899.394
B8	X = 68697.440 Y = 165896.196
B9	X = 68703.435 Y = 165900.702
B10	X = 68705.843 Y = 165897.499
B11	X = 68706.139 Y = 165897.105
B12	X = 68729.321 Y = 165914.528
B13	X = 68726.618 Y = 165918.126
B14	X = 68732.133 Y = 165922.632
B15	X = 68722.399 Y = 165936.221
B16	X = 68687.503 Y = 165920.869

BK C	
C1	X = 68717.770 Y = 165881.845
C2	X = 68725.581 Y = 165871.453
C3	X = 68705.596 Y = 165856.433
C4	X = 68697.786 Y = 165866.825
C5	X = 68690.191 Y = 165861.117
C6	X = 68690.984 Y = 165860.062
C7	X = 68699.804 Y = 165848.327
C8	X = 68705.800 Y = 165852.833
C9	X = 68707.902 Y = 165850.035
C10	X = 68708.503 Y = 165849.236
C11	X = 68731.686 Y = 165866.659
C12	X = 68731.085 Y = 165867.459
C13	X = 68728.982 Y = 165870.256
C14	X = 68734.978 Y = 165874.762
C15	X = 68726.158 Y = 165886.498
C16	X = 68725.365 Y = 165887.553

BK D	
D1	X = 68727.554 Y = 165726.798
D2	X = 68733.615 Y = 165709.849
D3	X = 68725.112 Y = 165706.898
D4	X = 68719.051 Y = 165723.847
D5	X = 68718.209 Y = 165726.201
D6	X = 68728.566 Y = 165729.905
D7	X = 68735.974 Y = 165709.190
D8	X = 68725.582 Y = 165705.583
D9	X = 68722.748 Y = 165704.600
D10	X = 68715.737 Y = 165724.203
D11	X = 68717.023 Y = 165729.605
D12	X = 68720.747 Y = 165730.897
D13	X = 68719.516 Y = 165734.443
D14	X = 68718.730 Y = 165744.184
D15	X = 68719.645 Y = 165749.983
D16	X = 68725.136 Y = 165752.698
D17	X = 68723.762 Y = 165743.992
D18	X = 68724.448 Y = 165735.480
D19	X = 68726.454 Y = 165729.702
D20	X = 68733.121 Y = 165732.016
D21	X = 68740.698 Y = 165710.829

Verordnungsbereich B	
Mindestgröße der Baugrundstücke: 700 m ²	Bebauungsweise offen
Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,6	Geschoßzahl lt. Plan
Dachformen: Walmdach → V2 Flachdach	Nutzung lt. Widmung

BK E	
E1	X = 68754.xxx Y = 165756.388
E2	X = 68733.640 Y = 165752.400
E3	X = 68725.779 Y = 165750.918
E4	X = 68727.632 Y = 165741.091
E5	X = 68735.493 Y = 165742.573
E6	X = 68756.641 Y = 165746.561
E7	X = 68767.254 Y = 165748.562
E8	X = 68763.123 Y = 165757.960
E9	X = 68727.632 Y = 165741.091
E10	X = 68735.493 Y = 165742.573
E11	X = 68756.641 Y = 165746.561
E12	X = 68767.254 Y = 165748.562
E13	X = 68763.123 Y = 165757.xxx

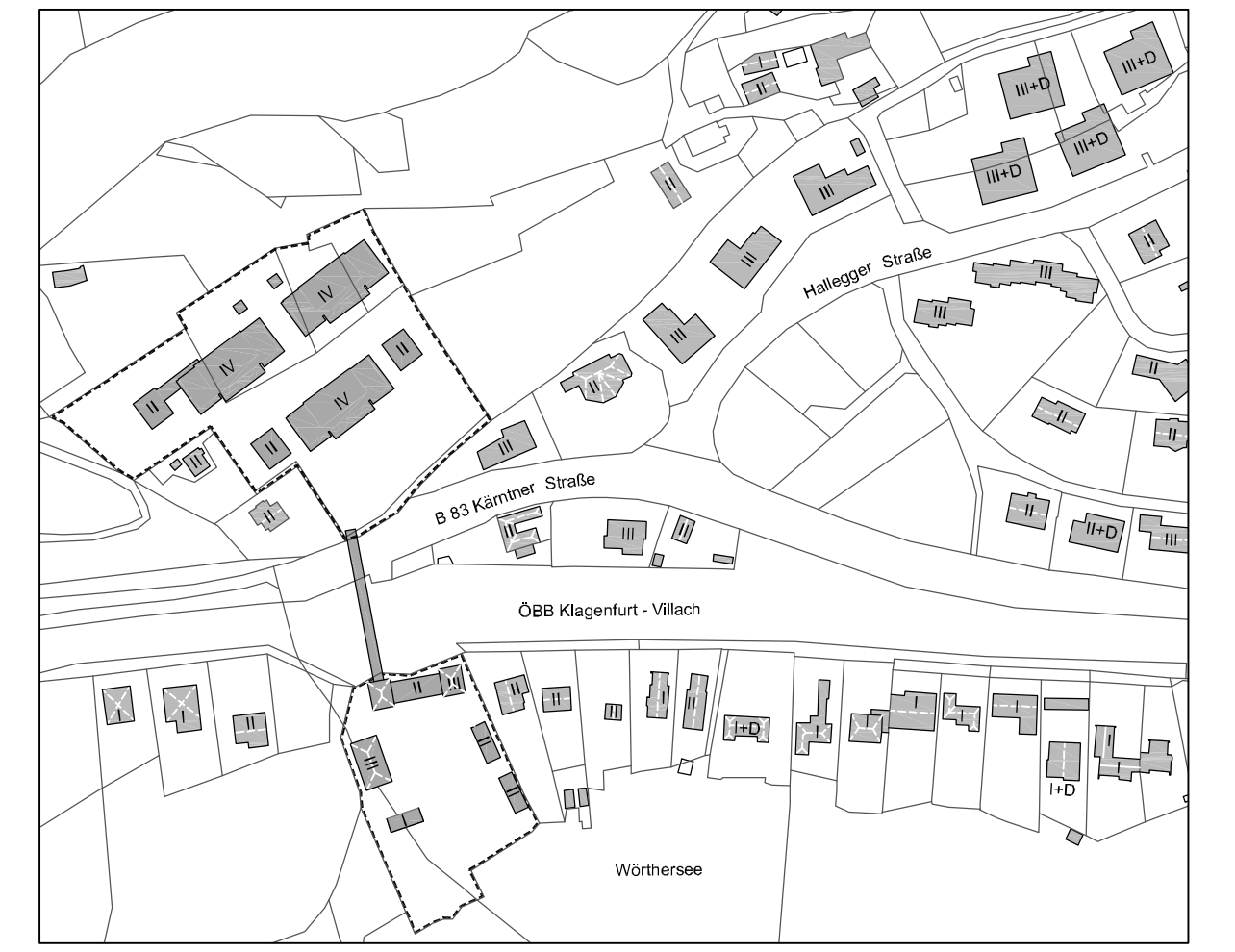
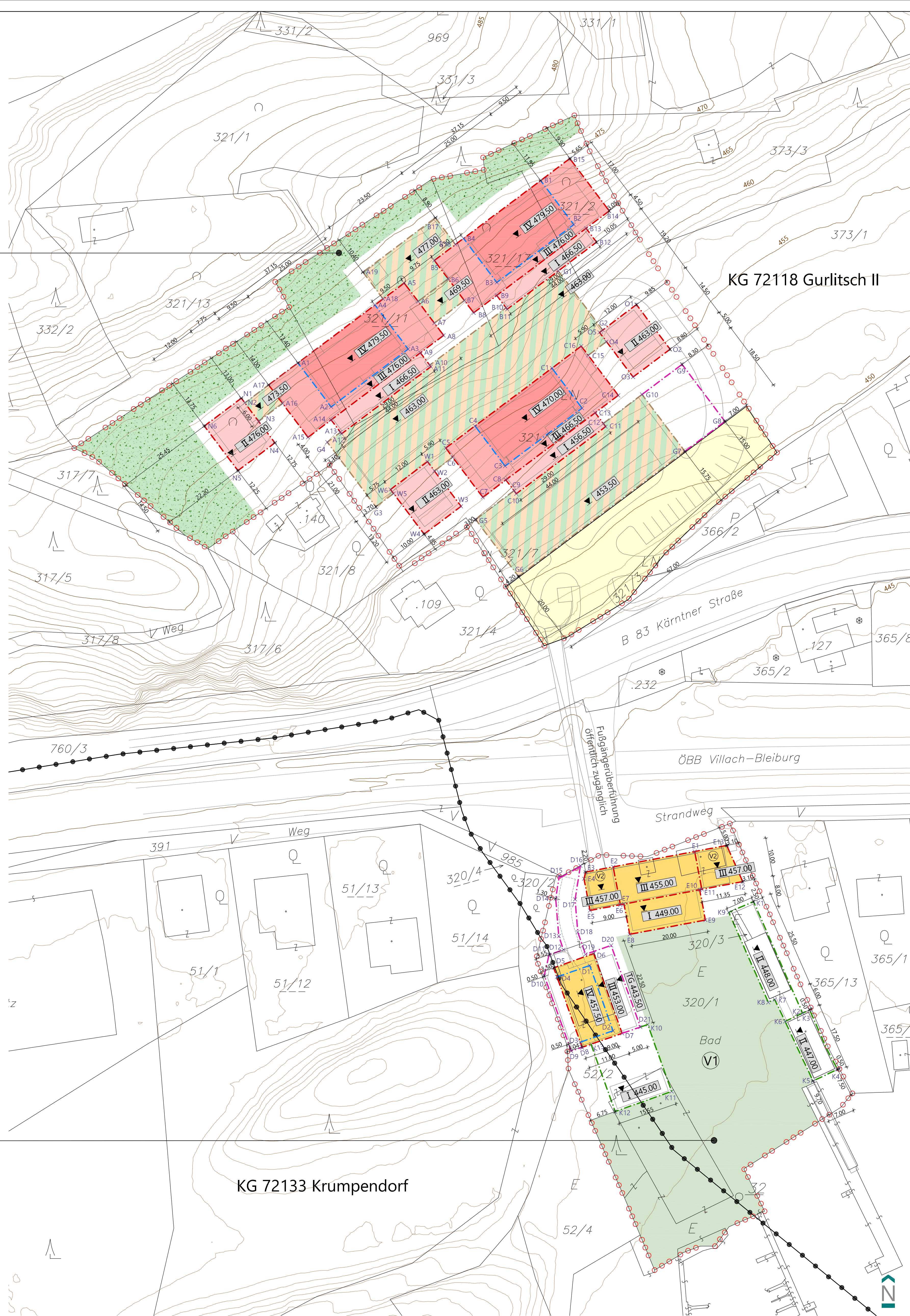
Haus Nord	
N1	X = 68637.150 Y = 165874.026
N2	X = 68638.051 Y = 165872.827
N3	X = 68641.656 Y = 165868.031
N4	X = 68645.862 Y = 165862.435
N5	X = 68636.269 Y = 165855.226
N6	X = 68627.557 Y = 165866.817

Haus Ost	
O1	X = 68739.690 Y = 165898.319
O2	X = 68748.402 Y = 165886.728
O3	X = 68738.809 Y = 165879.518
O4	X = 68730.890 Y = 165890.054
O5	X = 68730.097 Y = 165891.110

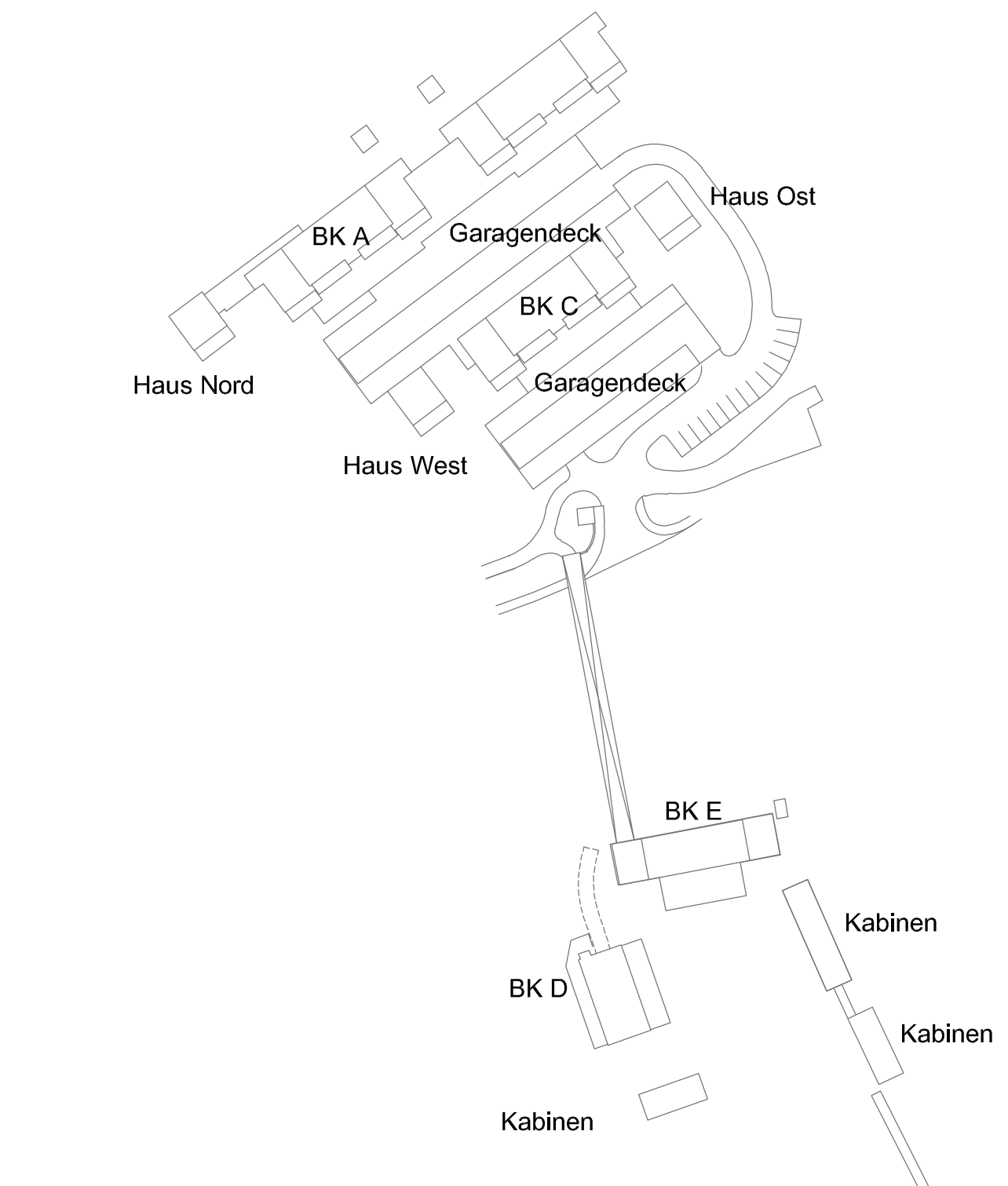
Haus West	
W1	X = 68685.459 Y = 165857.561
W2	X = 68686.252 Y = 165856.505
W3	X = 68694.171 Y = 165845.969
W4	X = 68684.578 Y = 165838.760
W5	X = 68676.659 Y = 165849.296
W6	X = 68675.866 Y = 165850.351

Garagendeck	
G1	X = 68719.395 Y = 165907.068
G2	X = 68730.922 Y = 165891.730
G3	X = 68672.063 Y = 165845.841
G4	X = 68659.446 Y = 165862.628
G5	X = 68697.960 Y = 165842.563
G6	X = 68709.075 Y = 165827.774
G7	X = 68752.242 Y = 165860.217
G8	X = 68741.127 Y = 165875.006

Kabinen	
K1	X = 68770.045 Y = 165743.403
K2	X = 68782.772 Y = 165714.445
K3	X = 68784.603 Y = 165715.305
K4	X = 68791.857 Y = 165699.847
K5	X = 68785.500 Y = 165696.832
K6	X = 68778.248 Y = 165712.284
K7	X = 68775.575 Y = 165717.980
K8	X = 68773.897 Y = 165717.242
K9	X = 68763.637 Y = 165740.587
K10	X = 68742.605 Y = 165711.491
K11	X = 68748.795 Y = 165694.127
K12	X = 68734.153 Y = 165688.896
K13	X = 68727.898 Y = 165706.387



II Bebauung Bestand (mit Angabe zu Dachform und Geschoßanzahl)	II Bebauung Planung
Sonstige Nebengebäude	BK B
	--- Geltungsbereich



Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Kropfisch“

Zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen

Anlage 2

- ○ ○ ○ Geltungsbereich
- Baulinien ohne Anbauverpflichtung für:
- Hauptbaukörper
- Dachgeschosse
- Nebengebäude und Garagendecks
- Tiefgaragen
- Grünlandspezifische Nutzungen
- Bebaubare Fläche im Bauland Wohngebiet für Hauptbaukörper
- Bebaubare Fläche im Bauland - Reines Kurgebiet
- Bebaubare Fläche für Nebengebäude und Garagendecks mit Bepflanzungsgebot
- Freifläche - Liegewiese → (V1)
- Baumbestand erhalten
- Verkehrsflächen (halbböfentlich)
- maximale Geschoßzahl mit maximaler Bauhöhe, (absolute Höhenkote in Metern über Adria)

Sonstige Darstellungen

- Kataster
- KG Grenze
- Verveis auf den Wortlaut der Verordnung
- Maßkoten in Meter
- Koordinatenpunkte der Baulinien (GK M31)

Betroffene Parzellen: 320/1, 320/3, 321/2, 321/3, 321/7, 321/10, 321/11, 321/17, alle KG 72118 Gurlitsch II 52/2, KG 72133 Krumpendorf

Ausmaß Geltungsbereich: ca. 17.497 m² (lt. Grundbuch) ca. 17.944 m² (lt. DKM)

Kundmachung	bis	Gemeinderatsbeschluss
vom:		vom:
Genehmigungsvormerk		Zahl:
vom:	Zahl:	

Bearbeitet: Fal / Trö

Plannummer: 23045_TBPL

Datum: 17.06.2026

0 10 20 25m

Maßstab: 1:500

RPK Zt-GmbH

RaumPlanung RaumKultur

Bereichsleiter: 10. 3020 Krumpendorf am Wörthersee

Tel.: +43 463 595857 office@rp-k.at www.rp-k.at

Anlage 3: Bepflanzungskonzept

GEMEINDE KRUMPENDORF AM WÖRTHERSEE

BEPFLANZUNGSKONZEPT

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG „KROPFITSCH“

BEPFLANZUNGSKONZEPT - TEXTTEIL

BEPFLANZUNGSKONZEPT - PFLANZENLISTE

BEPFLANZUNGSKONZEPT – PLANDARSTELLUNG

VERFASSER:

INGENIEURBÜRO ALLESGRÜN
DIPL.-ING. JULIA DULLNIG

ANZENGRUBERSTRASSE 34/2/13
A-9020 KLAGENFURT

KLAGENFURT, AM 20.03.2024
GZ: KROPFITSCH-BKO-01

BEPFLANZUNGSKONZEPT

zur

Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Kropfitsch“

Das Projektgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 17.944m² (lt.DKM) und befindet sich im Gemeindegebiet der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee. Über folgende Parzellen erstreckt sich das Planungsgebiet: 320/1, 320/3, 321/2, 321/3, 321/7, 321/10, 321/11, 321/17, alle KG 72118 Gurlitsch II, 52/2, KG 72133 Krumpendorf

Das Bepflanzungskonzept

Definition Planungsgebiet und Lebensraumfunktionen

Das Bepflanzungskonzept wird für den Verordnungsbereich A vorgeschrieben. Der Verordnungsbereich A mit einer Gesamtfläche von 12.272 m² umfasst folgende Parzellen: 321/2, 321/3, 321/7, 321/10, 321/11, 321/17, alle KG 72118 Gurlitsch II.

Die Biotopkartierung (Quelle KAGIS Biotopkartierung, Land Kärnten am 18.03.2024) definiert im Verordnungsbereich A drei Lebensraumfunktionen: im Norden den Mitteleuropäischen-Illyrischen bodenfeuchten Eichen-Hainbuchenwald, Baumhecken an der östlichen Planungsgebietsgrenze. Im Zentrum des Planungsbereiches wurde ein Halb-Trockenrasen als Biotop ausgewiesen.

Formulierung Gestaltungsparameter

- Der Gehölzbestand an der nördlichen und nordwestlichen Projektgebietsgrenze soll erhalten werden; ein Freistellen von bestehenden Solitairegehölzen (Hainbuchen, Eichen, etc.) wird empfohlen.
- Der Bestand im Norden und Nordwesten soll punktuell durch Bepflanzung mit Kleingruppen aus Kleingehölzen, Blüten- und Wildsträuchern des Gehölzrandes ergänzt werden.
- Ein Band aus Heckengehölzen gestaltet den Sichtschutz Richtung Westen, Osten und Süden aus.
- Kleine, mittelgroße und große Solitairegehölze wirken als Landschaftsstrukturelemente im Grünraum
- Kleingehölze, Blüten- und Wildsträuchern werden als Gestaltungselemente in Kleingruppen im Freiraum gepflanzt.
- Flachdächer werden als begrünte Flächen ausgestaltet (zB. Extensive Begrünung).

Das Bepflanzungskonzept gilt in der verordneten Variante als verpflichtend.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind auf Privatgrund vorzunehmen. Die Pflanzensorten werden zur Auswahl in Listen für die jeweiligen Bereiche vorgeschrieben. Im straßen- und parkplatznahen Raum dürfen nur hochstämmige Bäume (Kronenansatz des Baumes ab 2,00 m Höhe) gepflanzt werden.

Die Qualitäten (Qualitäten: Ho.mB/Co = Hochstamm mit Ballen /Container, Co = Container) und Größen der Pflanzen sind entsprechend der Liste zu entnehmen. Die Bäume sind mit einer geeigneten Baumverankerung, (Mehrpfahlverankerung, unterirdische Baumverankerung) zu stabilisieren. Die Herstellung der Bepflanzung sowie Anwuchs- und Erhaltungspflege liegen beim Grundstückseigentümer.

Die vorgesehene Bepflanzung beruht zum einen auf dem Einsatz von Solitairegehölzen zur Strukturierung. Die Wahl der Gehölze wurde den Standortvorgaben entsprechend getroffen. Diese Gehölze gelten als frosthart und wärmeliebend und vertragen sommerliche Trockenzeiten auch an Extremstandorten. Die Solitairegehölze am Parkplatz müssen auch eine entsprechende Salztoleranz aufweisen. Die Auswahl der Kleingehölze, Blüten- und Wildsträucher werden als schnittverträglich, stadtklimafest und Hitze- und Trockenperioden gut vertragend beschrieben.

Die Auswahl der Pflanzen nimmt vorrangig darauf Augenmerk, Nahrungs- und Lebensbereiche für Vögel zu schaffen.

Durch die extensive Begrünung kann ein ökologischer Ausgleich geschaffen werden. Begrünte Dächer können dazu beitragen, geschützte Lebensräume für Wildbienen und Insekten zu schaffen.

Bepflanzungskonzept Verordnung

- (1) Solitairegehölz Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* ‚Fastigiata‘)
- (2) Solitairegehölz Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- (3) Solitairegehölz Säulen-Eiche (*Quercus robur* ‚Fastigiata Koster‘)
- (4) Solitairegehölz Stieleiche (*Quercus robur*)

- (5) Sichtschutzband
lt. Bepflanzungsliste

- (6) Kleingehölze, Blüten- und Wildsträucher in Kleingruppen
lt. Bepflanzungsliste

- (7) Flachdächer begrünt zB. Extensive Begrünung

Kleine, mittelgroße und große Solitairegehölze

Säulen-Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'



Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata



Säulen-Eiche
Quercus robur 'Fastigiata
Koster'



Stieleiche
Quercus robur

Sichtschutzband

Hainbuche
Carpinus betulus



Liguster
Ligustrum vulgare

Kleingehölze, Blüten- und Wildsträucher in Kleingruppen

Feldahorn
Acer campestre



Felsenbirne
Amelanchier ovalis



Kornelkirsche
Cornus mas



Roter Hartriegel
Cornus sanguinea



Haselnuss
Corylus avellana



Heckenkirsche
Lonicera xylosteum



Hundsrose
Rosa canina

Flachdächer begrünt zB. Extensive Begrünung



Dachbegrünung Symbolfoto



Fetthenne in Sorten
Sedum sp.



Wolfsmilch in Sorten
Euphorbia sp.

Pflanzenliste

Kleine, mittelgroße und große Solitairegehölze					
5	Stk	Carpinus betulus	Fastigiata'	Säulen-Hainbuche	Ho.mB/Co 16/18
4	Stk	Crataegus laevigata		Zweigriffeliger Weissdorn	Ho.mB/Co 14/16
4	Stk	Quercus robur	Fastigiata Koster'	Säuleneiche	Ho.mB/Co 16/18
1	Stk	Quercus robur		Stieleiche	Ho.mB/Co 20/25
Sichtschutzband im Westen, Osten und Süden					
3 Stk./lfm		Carpinus betulus		Hainbuche	Co 80/100
		Ligustrum vulgare		Gewöhnlicher Liguster	Co 80/100
Kleingehölze, Blüten- und Wildsträucher					
als Bestandsergänzung im Norden und Nordwesten und in Kleingruppen im Freiraum					
1 Stk/100 m ²		Acer campestre		Feldahorn	Co 80/100
		Amelanchier ovalis		Gewöhnliche Felsenbirne	Co 80/100
		Cornus mas		Kornelkirsche	Co 80/100
		Cornus sanguinea		Roter Hartriegel	Co 80/100
		Coryllus avellana		Gewöhnliche Haselnuss	Co 80/100
		Lonicera xylosteum		Gewöhnliche Heckenkirsche	Co 80/100
		Rosa canina		Hundsrose	Co



BEPFLANZUNGSKONZEPT
Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Kropfitsch“
GrSt.Nr.: 321/2, 321/3, 321/7, 321/10, 321/11, 321/17, alle KG 72118 Gurlitsch

-  Solitairegehölz
Stieleiche
-  Solitairegehölz
Säulen-Eiche
-  Solitairegehölz
Säulen-Hainbuche
-  Solitairegehölz
Weissdorn
-  Sichtschutzband
Hainbuche und Liguster
-  Kleingehölze, Blüten und Wildsträucher
in Kleingruppen
-  Bepflanzungsgebot für Nebenanlagen
und Garagendecks
-  Gehölzbestand erhalten
Solitairegehölze freistellen
-  Grundgrenze / Verordnungsbereich A

BEPFLANZUNGSKONZEPT
Integrierte Flächenwidmungs- und
Bebauungsplanung „Kropfitsch“
Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee

Maßstab 1:500 Datum: 20.03.2024


Ingenieurbüro für
Landschaftsarchitektur
Dipl. Julia Dullnig
Anzengruberstraße 34/2/13
9020 Krumpendorf am Wörthersee
T +43 699 106 164 22
office@allesgrün.at
www.allesgrün.at

Erläuterungen

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Das Planungsgebiet liegt im Osten des Hauptortes Krumpendorf im Einmündungsbereich der Hallegger Senke zum Seeuferbereich des Wörthersees. Hier befindet sich das „altehrwürdige“ Kropfitschbad, dessen Anfänge auf die Zeit zu Beginn des Wörtherseetourismus im 19. Jahrhundert zurückgehen. Seit den 1920er besteht der Badebetrieb mit Kabinentrakt, Steganlagen und Restauration. In den 1970er Jahren wurde das Bad durch einen mehrgeschoßigen Hotelbau ergänzt. Inzwischen ist das Bad in Verbindung mit der Gastronomie zu einem „Hot Spot“ des touristischen Angebotes in der Region geworden.

Nach einem länger andauernden Nachfolgeprozess wurde nunmehr ein Eigentümerwechsel vollzogen. Die Gesamtanlage weist aktuell einen hohen Sanierungsbedarf auf. Zusätzlich bestehen diverse strukturelle Mängel, insbesondere in Form der verkehrlichen Erschließungssituation, womit insgesamt eine grundlegende Neukonzeption und bauliche Erneuerung angestrebt wird. Dabei sollen der öffentliche Charakter und die bestehende bauliche Ausprägung des Bades möglichst erhalten bleiben.

Zur Liegenschaft „Kropfitschbad“ gehören weitere Grundstücke, die durch die B83 Kärntner Straße und die ÖBB-Trasse Villach-Bleiburg, räumlich getrennt sind. Das Areal erstreckt sich über einen nach Norden ansteigenden Hang bis zum Waldrand, der den Siedlungsbereich des Ortsteils Gurlitsch begrenzt. Die Flächen sind als Bauland Wohngebiet ausgewiesen. Im Zuge der angestrebten Entwicklung für das Kropfitschbad soll eine bauliche Verwertung des Gesamtareals erfolgen. Konkret wird neben der Erneuerung des Bades die Errichtung einer Wohnanlage auf den nördlichen unbebauten Teil beabsichtigt. Zur Verbesserung der Erschließungssituation wird ein öffentlich zugängliches Brückenbauwerk zwischen den beiden Teilen, überspannend die B83 und ÖBB-Trasse, vorgesehen.

Für das Gesamtvorhaben wurde bereits eine Bebauungsstudie vom Architekturbüro Ronacher ZT GmbH ausgearbeitet, die als Grundlage für die weiteren Planungen dient.

Aufgrund des Flächenausmaßes des Vorhabens und dessen zu erwartenden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie aufgrund der Aufhebung des Aufschließungsgebietes samt partieller Umwidmungen, wird die Durchführung im **integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren** nach § 52 K-ROG 2021 erforderlich.

Zielsetzungen der Verordnung sind:

- Geordnete baulichen Entwicklung und Aufschließung der Baulandreserve
- Verbesserung des örtlichen Fuß- und Radwegenetzes durch Errichtung einer Brückenverbindung über die B83 und ÖBB-Trasse
- Sicherstellung der Bad-Nutzung mit öffentlichem Charakter
- Adaptierung und Weiterentwicklung des Gebäudebestands in Seenähe (Neubau Badehaus mit Restaurant, Erneuerung Kabinen etc.)
- Behebung und Vermeidung von Nutzungskonflikten (Stellplatzsituation)
- Sicherstellung der gestalterischen Qualitäten von Gebäuden und Außenanlagen im Sinne der Aufwertung des Ortsbildes in prominenter Lage
- Schaffung einer ansprechenden städtebaulichen Akzentuierung für die östliche Ortseinfahrt von Krumpendorf
- Erhalt und Entwicklung des Baumbestandes im Badbereich und an den nördlichen Hanglagen
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird

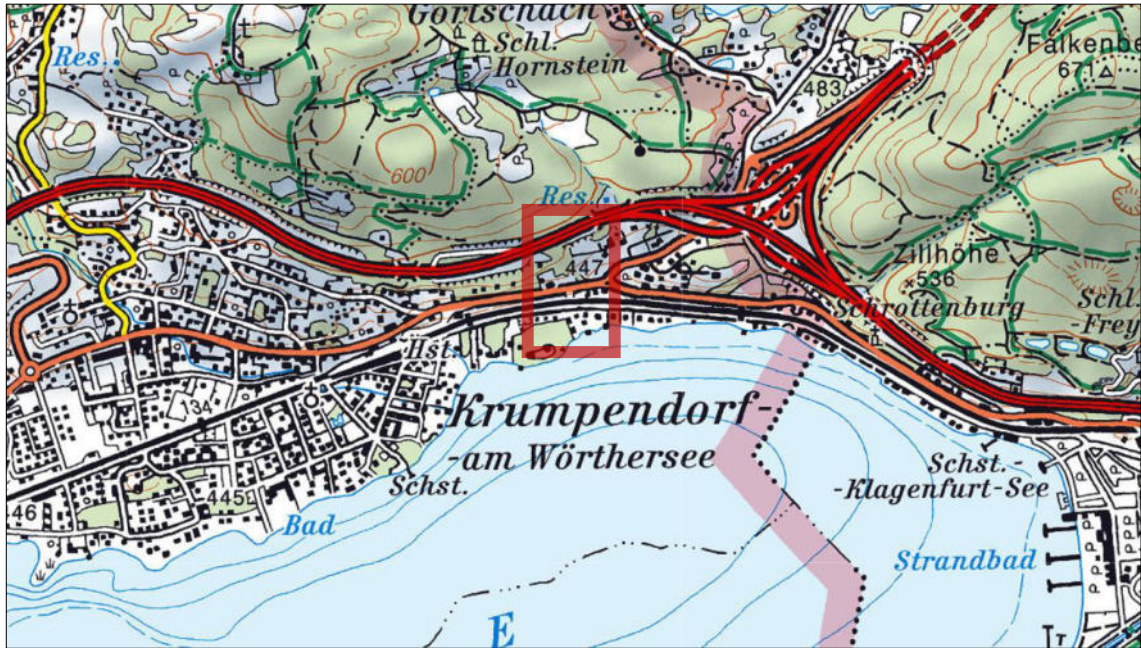
2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Teil der Gemeinde im Ortsteil Gurlitsch, im Nahbereich des Kreuzungsbereiches der B83 Kärntner Straße mit der L75 Hallegger Straße. Aus Richtung Klagenfurt kommend markiert der Bereich die Ortseinfahrt zum Hauptort Krumpendorf. Es handelt sich um eine naturräumliche Engstelle, bevor man in die ebene Niederterrasse des Hauptsiedlungsbereichs eintritt.

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt rund ca. 1,7 ha und gliedert sich in zwei Teilbereiche, die durch die Verkehrsachsen von B83, ÖBB-Trasse und dem Strandweg als stark frequentierten Fuß- und Radweg, voneinander getrennt sind.

Der **südliche Teil** umfasst das „Kropfitschbad“ zwischen den Strandweg/Bahntrasse und Seeufer. Über einen beschränkten Bahnübergang wird über die B83 angebunden. Der Strandweg selbst dient dem Anrainerverkehr für die benachbarten Seegrundstücke und wird im Sinne einer Seepromenade überwiegend als Fuß- und Radweg genutzt (R4 Wörthersee Radweg).

Der **nördliche Teil** umfasst die unbebauten Hangflächen nördlich der B83, die derzeit als Wiese extensiv genutzt werden. Das Areal wird beidseits durch Bebauung eingefasst und schließt im Norden an die dicht bewaldete Hangkante an, welche in weiterer Folge durch die Trasse der A2 Südautobahn absolut begrenzt wird. Die gesamten Grundflächen sind als Bauland Wohngebiet Aufschließungsgebiet gewidmet. Das Aufschließungserfordernis zielt auf die derzeit unzureichende verkehrliche Anbindung/Erschließung ab.

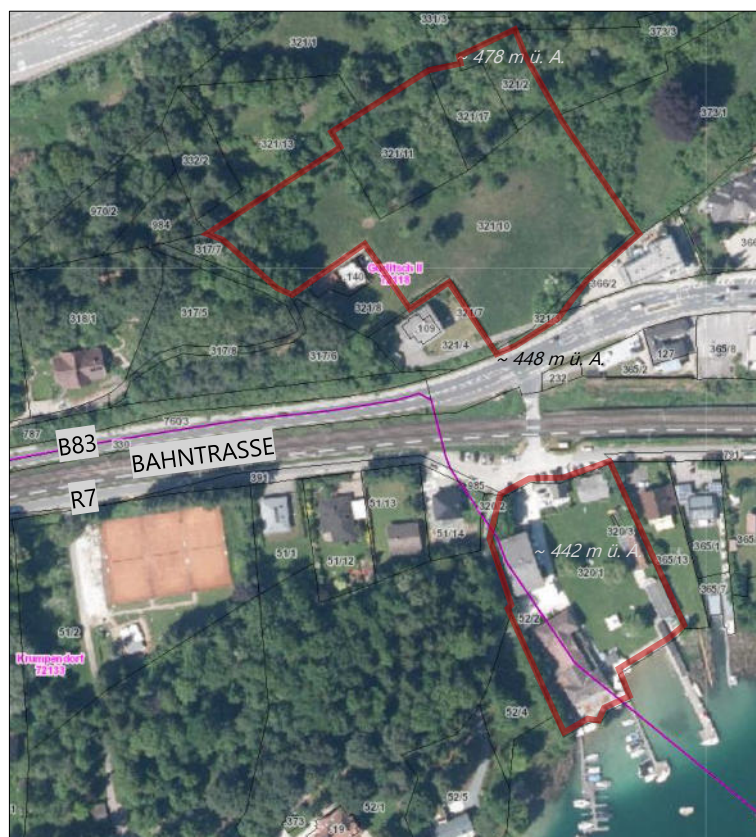


Lage im Raum (Quelle: ÖK50 KAGIS)

In der Natur handelt es sich beim Seegrundstück „Kropfitschbad“ um eine weitgehend ebene Fläche, ca. 442 m ü. A., mit einer „badtypischen“ Bebauung in Form eines ehemaligen Apartmentgebäudes und Seerestaurants, diverse Kabinengebäude, Steganlagen und einer großen zentralen Liegewiese. Das Grundstück ist mit maßgeblichem Baumbestand bestockt und am westlichen Rand durch üppige Vegetation eingefasst. Der unmittelbare Seebereich wird durch als Badebereich und Marina genutzt. Die Nachbargrundstücke weisen eine ortstypische Seeuferbebauung auf, bestehend aus Wohngebäuden und kleinen Strandhäusern (Freizeitwohnsitze). Das ehemalige baufällige Seerestaurant wird zurzeit abgebrochen.

Der nördliche Teilbereich stellt sich als Nord-Süd ausgerichtete Hangfläche dar. Die Höhendifferenz zwischen B83 (448 m ü. A.) und dem höchsten Punkt der Hangkante (478 m ü. A.) beträgt rund 30 m. Das Gelände steigt im nördlichen Abschnitt deutlich steiler an. Das Areal wird derzeit als Wiese genutzt. Der nördliche Teil ist mit Mischwaldkulturen bestockt. An den Randbereichen sind Strauchgehölze vorzufinden. Im Süden grenzt die B83 an. In diesem Bereich besteht der Zufahrtsbereich zum benachbarten Geschäftsgebäude auf Grundstück 366/2, KG Gurlitsch II, der gemeinsam durch eine weitere Zufahrt zum Wohngebäude auf den Grundstücken 321/4 und .109, beide KG Gurlitsch II, erschlossen wird. Für letztere Zufahrt besteht ein Servitut über die Grundflächen des Planungsgebietes. Verkehrlich ist der Zufahrtsbereich derzeit unzureichend geregelt, zumal eine Busbucht gequert werden muss. Die B83 weist für die nördliche Zufahrt keinen Linksabbieger aus Richtung Krumpendorf auf.

Grundstücke im Planungsgebiet



Lage des Planungsgebietes (Quelle: Luftbild KAGIS)

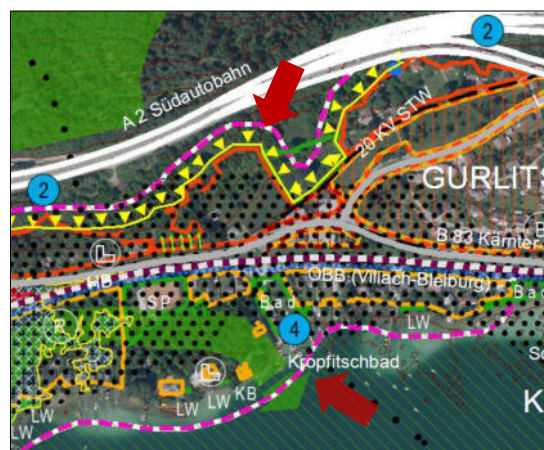
KG	Gst. Nr.	Fläche lt. Grundbuch [m ²]	Fläche lt. DKM [m ²]	Differenz [m ²]
Teilbereich A („Hanggrundstück“)				
72118	321/2	748	748	0
	321/3	194	214	-20
	321/7	102	102	0
	321/10	7.909	8.262	-353
	321/11	2.018	2.018	0
	321/17	949	949	0
Summe von A		11.920	12.293	-373
Teilbereich B („Seegrundstück“)				
72118	320/1	4.394	4.446	-52
	320/3	12	12	0
72133	52/2	1.171	1.193	-22
Summe von B		5.577	5.651	-74
Planungsgebiet gesamt		17.497	17.944	-447

Zwischen Grundbuch und Digitaler Katastralmappe (DKM) ergeben sich Flächendifferenzen, die im Rahmen der Neuvermessung ausgeräumt werden. Für die vorliegende Planung (GFZ-Berechnung) sind die tatsächlichen aktuellen DKM-Werte zu berücksichtigen.

3. Örtliches Entwicklungskonzept

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee aus dem Jahr 2025 (ÖEK 2025) befindet sich der gegenständliche Bereich innerhalb von Siedlungsgrenzen.

Für den Bereich „Kropfitschbad“ wird mit der textlichen Erläuterung (blaue Positionsnummer 4) folgendes festgelegt: „Die privaten und öffentlichen Bäder sind als Seezugänge dauerhaft zu erhalten. Auf Ebene der Flächenwidmung ist die bestehende Nutzung und das Flächenausmaß durch die Ausweisung Grünland Bad sicherzustellen.“



Ausschnitt Entwicklungsplan ÖEK 2025

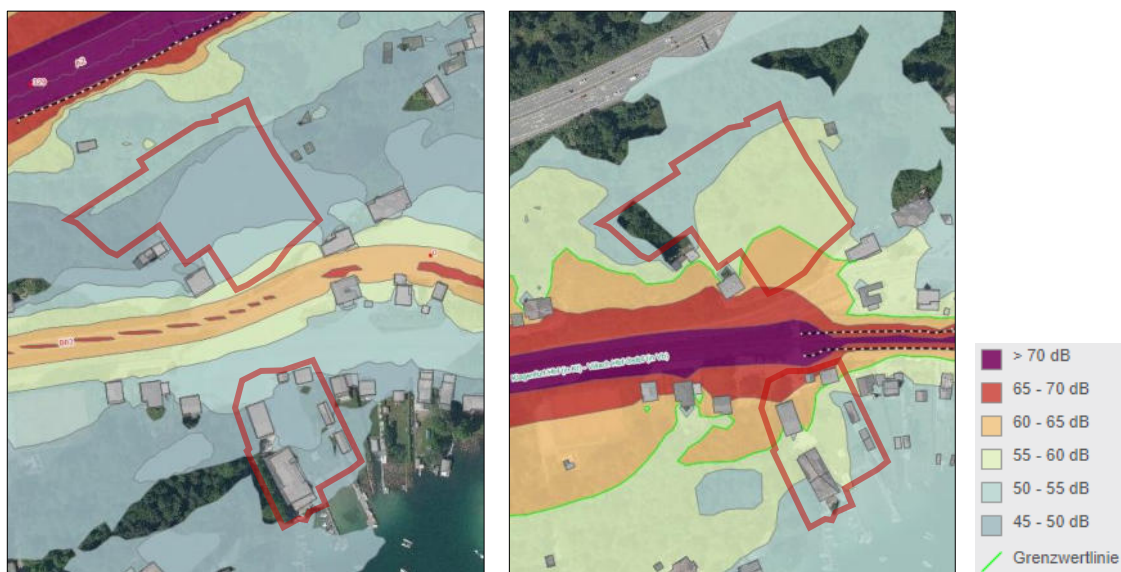
Ersichtlichmachungen bestehen in Form einer Biotopkartierung (grüne Schraffur) und in Form des Immissionsschutzbereiches der ÖBB (schwarze Punktsignatur).

Der Standort wird dem Hauptsiedlungsbereich von Krumpendorf zugeschlagen, der als festgelegter Siedlungsschwerpunkt für die zukünftige Entwicklung besonders in Betracht kommt.

Immissionen

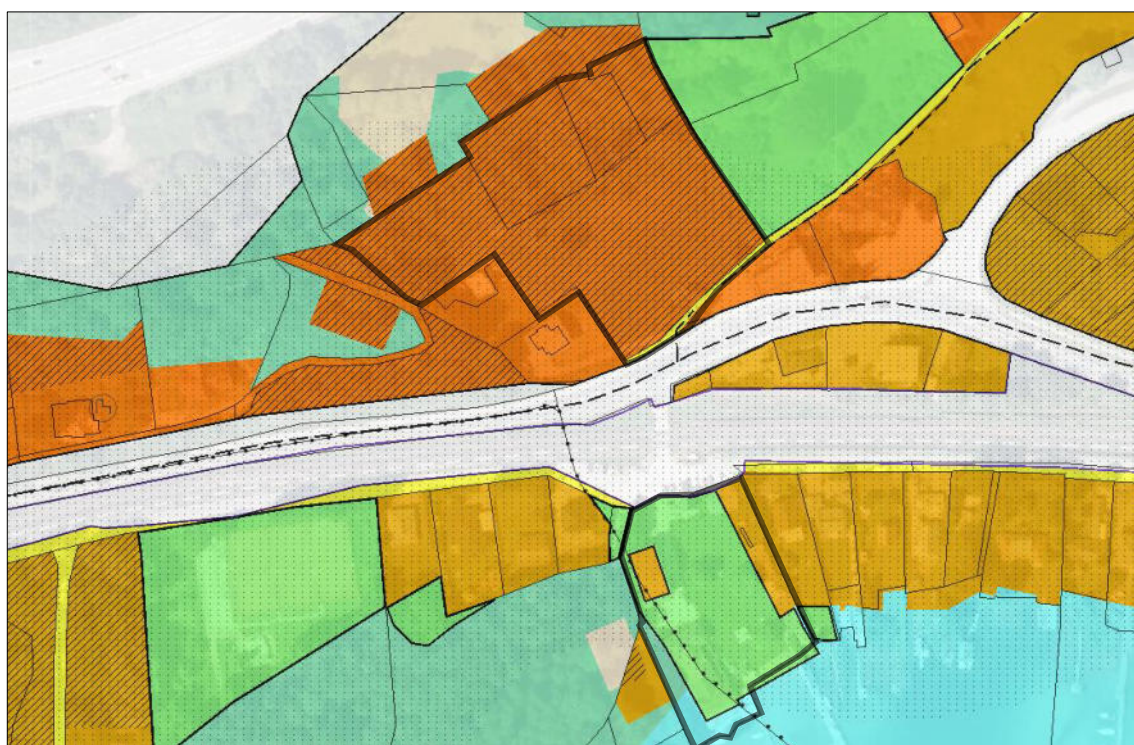
Gemäß Lärmkarte des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (Quelle: www.laerminfo.at) liegt der gegenständliche Bereich außerhalb der maßgeblichen Grenzwerte der Autobahn und B83 Kärntner Straße (Nacht-Lärmpegel in 4 m Höhe über Boden, Berichtsjahr 2022).

Hinsichtlich der Lärmzonen von Eisenbahnen sind Teilbereiche des Planungsgebietes durch die maßgebliche Grenzwertelinie (grüne Linie) betroffen.



Links: Lärmkarte Straßenverkehr; Rechts: Lärmkarte Schienenverkehr
jeweils Nacht-Lärmpegel in 4 m Höhe über Boden (Quelle: www.laerminfo.at)

4. Flächenwidmungsplan



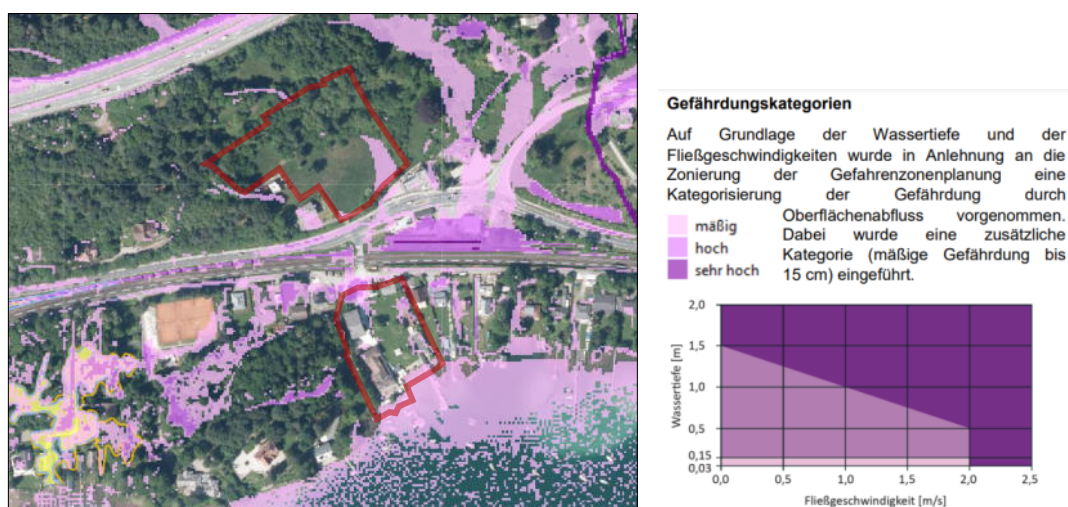
Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee ist der nördliche Teil als Bauland Wohngebiet - Aufschließungsgebiet ausgewiesen. Südlich davon ist die Wegeparzelle als allgemeine Verkehrsfläche gewidmet.

Der südliche Teilbereich des „Kropfitschbades“ ist als Grünland – Bad und der Hotelbau sowie der westliche Kabinentrakt punktuell als Bauland Kurgebiet gewidmet. Die Grundstücksteile im Südwesten sind als Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche mit der Ersichtlichmachung Wald bzw. Gewässer, See dargestellt. Der angrenzende Strandweg ist mit der Ersichtlichmachung Hauptbahn belegt, dessen Abgrenzung geringfügig in das Planungsgebiet reicht.

Gefahrenzonen und Oberflächenwässer

Das Planungsgebiet ist durch Gefahrenzonenplanungen nicht betroffen. Gemäß Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss (AKL Abt. 12) lässt sich eine punktuelle Gefährdung im Zufahrtsbereich des „Kropfitschbades“ erkennen (siehe Abbildung).



Hinweiskarte Oberflächenabfluss (Quelle: KAGIS)

Biotopkartierung

Im Rahmen der Aufnahme sensibler Landschaftsräume wurden im nördlichen Planungsgebiet Biotopteile wie folgt kartiert.

- Mitteleuropäischer basenarmer Mäh-Halbtrockenrasen
- Baumhecke
- Mitteleuropäischer und illyrischer bodenfeuchter Eichen-Hainbuchenwald



Biotopkataster (Quelle: KAGIS)

5. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Durch die vorliegende Planung werden vom „Allgemeinen Bebauungsplan“ der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee vom 19.03.1993, Zahl: 87/3/93-II, zuletzt geändert mit Verordnung vom 26.08.2008, Zahl: 891/3/08-II abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt.

Zudem wird für den südlichen Teilbereich der rechtskräftige Teilbebauungsplan „Seeuferbereich“ vom 09.11.2000, Zl. 656/5/00-II ersetzt.

Der Teilbebauungsplan „Seeuferbereich“ legt für das Kropfitschbad folgendes fest: Punktwidmung („PW“) Kurgebiet für das Appartementgebäude mit einer GFZ von 0,5; offene Bauweise; drei Vollgeschoßen (E+2) mit dem Verweis, dass ein zusätzliches Dachgeschoß dann zulässig ist, wenn das äußere Erscheinungsbild des Gebäudebestands nicht verändert wird; Baulinien für die überbaubaren Flächen spezifischer Grünlandwidmungen (grüne Fläche mit strichlierter Umrandung). Westlich des Seerestaurants Schwemmland nach Seeuferkataster der Landesregierung (schwarze diagonale Schraffur).



Ausschnitt TBPL Seeuferbereich

Auf die jeweils abweichenden Bebauungsbedingungen vom „Allgemeinen Bebauungsplan“ bzw. vom Teilbebauungsplan „Seeuferbereich“ wird explizit hingewiesen.

ad § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Nr. 320/1, 320/3, 321/2, 321/3, 321/7, 321/10, 321/11, 321/17, alle KG 72118 Gurlitsch II und Grundstück Nr. 52/2, KG 72133 Krumpendorf. Die gesamte Liegenschaft ist im Eigentum des Widmungswerbers/Vorhabenträgers. Die Gesamtfläche beträgt insgesamt 17.497 m² laut Grundbuch. Eine detaillierte Flächenaufstellung befindet sich in den Erläuterungen auf Seite 4.

Der Geltungsbereich wird räumlich durch die Verkehrsachsen B83 (Kärntner Straße), ÖBB-Trasse und Strandweg getrennt. Hierdurch entstehen zwei Teilbereiche, die im Folgenden als Nordteil (Verordnungsbereich A) und als Südteil (Verordnungsbereich B) bezeichnet werden.

ad § 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Die geplanten Umwidmungen erfolgen gemäß Umwidmungslageplan 3/C3/2024 (siehe Anlage 1).

Es ist anzumerken, dass es sich um die Aufhebung eines Aufschließungsgebietes im Bauland Wohngebiet sowie um eine nahezu flächengleiche Baulandverschiebung im Bauland Kurgebiet handelt (Aufgrund von Korrekturen und

Verschiebungen beträgt die Neuausweisung von Bauland ca. 68 m²). Durch die Festlegung einer Allgemeinen Verkehrsfläche sowie durch die Kategorieänderung in Bauland Reines Kurgebiet werden Konkretisierungen hinsichtlich der Art der Nutzung vorgenommen.

ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestbaugrundstücksgröße im Verordnungsbereich A orientiert sich an der Gesamtfläche des Verordnungsbereiches A. In Folge des „untrennbaren“ funktionalen Zusammenhangs der Gesamtanlage (in sich verbundene Gebäudeteile) werden Parzellierungen ausgeschlossen.

Der südliche Verordnungsbereich B orientiert sich an den Bestimmungen des „Allgemeinen Bebauungsplanes“ mit einer Mindestgrundstücksgröße von 700 m² bei offener Bauweise.

Ein Baugrundstück ist ein im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder zum Teil als „Bauland“ gewidmetes Grundstück. Auch zwei oder mehrere Grundstücke bilden ein Baugrundstück, wenn sie unmittelbar aneinander angrenzen und nicht durch öffentliches Gut oder eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind.

ad § 4 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Das Maß der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstücks (§ 47 Abs. 9 K-ROG 2021).

Wie in § 3 erläutert, kann ein Baugrundstück aus zum Teil gewidmeten Flächen oder auch aus mehreren Grundstücken bestehen. Daher ist bei der GFZ-Berechnung auf die Gesamtfläche des jeweiligen Verordnungsbereichs Bezug zu nehmen. Dies ist insbesondere für die Punktwidmung bzw. Teilwidmungen im Verordnungsbereich B von Relevanz. Die Bruttogeschoßflächen sind im Verordnungsbereich A auf die Fläche von 12.293 m² und im Verordnungsbereich B auf die Fläche von 5.651 m² zu beziehen (Flächen laut DKM).

Die Bruttogeschoßfläche ergibt sich aus der Summe der Bruttogrundflächen aller Vollgeschoße von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände. Auch die Grundflächen von Nebengebäuden, Loggien, Arkaden sind zu berücksichtigen. Die überdachten Grundflächen von Müllsammelstellen, Fahrradabstellanlagen, Tiefgaragenrampen und Außentreppen sind ebenfalls zu berücksichtigen. Hierdurch sollen alle raumbildenden baulichen Elemente erfasst werden, um im Gesamten die bauliche Dichte zu regulieren.

Die GFZ ist in Keller- und Untergeschoßen miteinzubeziehen, wenn die Rohdeckenoberkante des darüberliegenden Geschoßes an irgendeiner Stelle mehr als 0,5 m aus dem anschließenden projektierten Gelände ragt. Dann gelten sie auch als Vollgeschoß und sind voll einzurechnen.

Keller- und Untergeschoße, die vollständig unter dem Gelände zum Liegen kommen, bleiben bei der GFZ-Berechnung unberücksichtigt. Als „unter Gelände“ gelten auch Keller- und Untergeschoße, wenn eine Außenwand zu einem

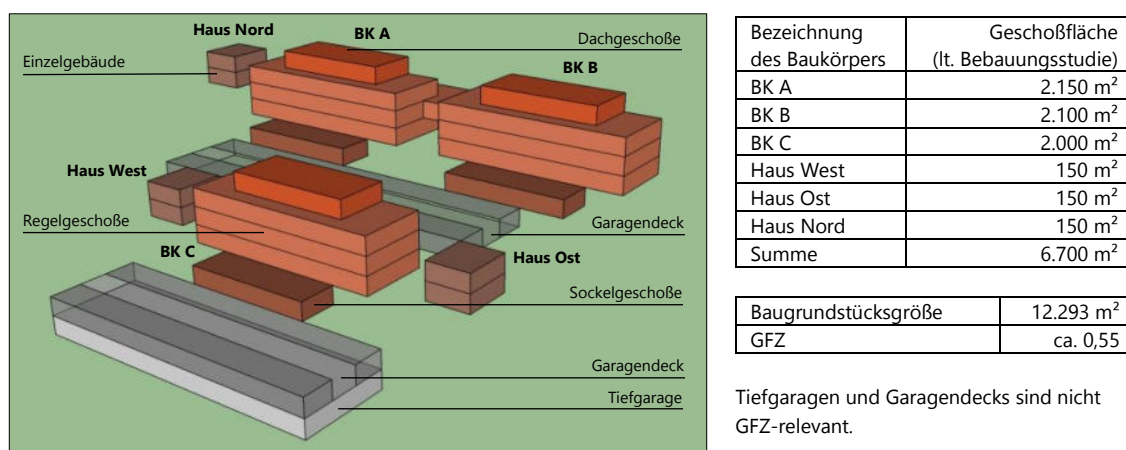
vorgelagerten Parkdeck auf derselben Geschoßebene grenzt. Ebenso bleiben Kelleraußentreppen und Lichtschächte für Kellerfenster außer Betracht.

Ausgenommen werden im Weiteren von der GFZ-Berechnung Stellplätze in Garagendecks sowie Tiefgaragen. Die Bereiche, die für Garagendecks vorgesehen sind, sind in der Plandarstellung durch Baulinien erfasst. Voraussetzung ist die Einschüttung der Parkdecks, d.h. die Außenwand darf nicht mehr als 2,0 m aus dem projektierten Gelände ragen. Die Garagenzufahrten dürfen in der technisch erforderlichen Höhe errichtet werden.

Da die Dächer der Garagendecks zu begrünen (Bepflanzungsgebot) sind und die Seitenwände eingeschüttet werden, wird eine möglichst hohe Integration in das Gelände bewirkt.

Durch die Regelung zur GFZ-Berechnung wird einerseits auf den Umstand des Bauens in Hanglage mit massiven Geländeänderungen reagiert, um das Verhältnis von Art und Maß der baulichen Nutzung zur Baugrundstücksgröße getreu abbilden zu können. Andererseits soll nur jene Kubatur berücksichtigt werden, die tatsächlich - aus dem zukünftigen projektierten Gelände ragend - in Erscheinung tritt.

In der folgenden Grafik werden die GFZ-relevanten Flächen für die Wohnanlage im Nordteil schematisch veranschaulicht:



Schema zu den GFZ-relevanten Flächen im geplanten Projekt im Nordteil

Die GFZ wird für beide Verordnungsbereiche mit 0,6 festgelegt. Dies entspricht den Bestimmungen des „Allgemeinen Bebauungsplanes“ der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee (GFZ 0,6 für Wohngebiet und Kurgebiet).

Für den südlichen Verordnungsbereich B wurde mit der GFZ 0,6 gegenüber dem Teilbebauungsplan „Seeuferbereich“ mit GFZ 0,5 erhöht, zumal die Kabinen und Nebengebäude bei der GFZ-Ermittlung nunmehr zu berücksichtigen sind.

ad § 5 Bauungsweise

Es wird die offene Bauweise (§ 48 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021) festgelegt: Die offene Bauweise liegt vor, 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.

Andere Bauweisen werden nicht in Erwägung gezogen, da das Anbauen an seitliche oder hintere Grundgrenzen nicht vorgesehen ist.

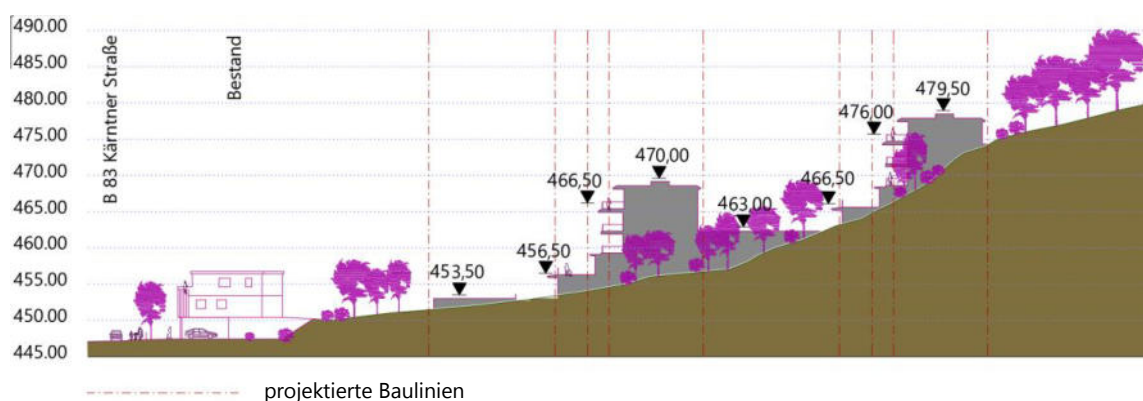
ad § 6 Geschoßanzahl, Bauhöhe

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die maximal zulässige Geschoßanzahl von Vollgeschoßen in Verbindung mit der maximal zulässigen Bauhöhe festgelegt.

Vollgeschoße gelten Geschoße, wenn sie vollständig über dem Gelände liegen.

Keller- oder Untergeschoße gelten als Vollgeschoße, wenn die Rohdeckenoberkante des darüberliegenden Geschoßes an irgendeiner Stelle mehr als 0,5 m aus dem projektierten Gelände ragt, andernfalls bleiben sie bei der Bemessung der Geschoßanzahl unberücksichtigt.

Die Bauhöhe wird als absolute Höchsthöhe in Metern über Adria festgelegt. Hierdurch kann auf die komplexe Höhenbestimmung von Eingangshöhen E00 (Erdgeschoßfußbodenoberkante) im geeigneten natürlichen Gelände verzichtet werden.



Schemaschnitt zum geplanten Projekt im Nordteil (Ansicht Ost)

Die zulässigen Bauhöhen und Geschoßanzahlen werden bezogen auf die jeweiligen Baufelder (Bebaubare Fläche) festgelegt. Die Werte sind der Plandarstellung zu entnehmen.

Für Nebenanlagen und Garagendecks wird nur die Bauhöhe für die baulichen Anlagen bestimmt, nicht die Anzahl der Geschoße.

Gemäß § 5 des „Allgemeinen Bebauungsplanes“ der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee wird die Höhe durch die Anzahl der Geschoße bestimmt. Diese richtet sich nach der umliegenden Bebauung, nach der Beurteilung des Ortsbildes, nach der Grundstücksgröße und nach dem Maß der baulichen Ausnutzung.

zur Anzahl der Geschoße der umliegenden Bebauung

Die Höhen für den Nordteil (Verordnungsbereich A) können nur bedingt aus der Bebauungsstruktur der unmittelbaren Umgebung abgeleitet werden, ferner es an vergleichbaren prägenden Situationen mangelt. Anhaltspunkte sind die Bebauung an der östlich gelegenen Hallegger Straße mit 3- bis 4-Geschoßen (Neubauten im Umgriff des Teilbebauungsplans „Erlachweg“), die westlich gelegenen Solitärbauten um den Bahnhof mit 4-Geschoßen bzw. das bestehende Appartementgebäude im Kropfitschbad mit 3,5-Geschoßen. Unmittelbar angrenzend befinden sich in Hanglage Einfamilienhäuser mit 2-Regelgeschoßen und einem aus dem Gelände ragenden Kellergeschoß (sichtbare 3-Geschoßigkeit). Das an der B83 vorgelagerte Geschäftshaus ist 3-Geschoßig mit überhöhten 1. Obergeschoß und Terrassengeschoß, womit von dem Baukörper eine durchwegs urbane Wirkung im Erscheinungsbild ausgeht. Insgesamt liegt für den ortsbildprägenden Abschnitt des Kreuzungsbereiches B83 Kärntner Straße/L75 Hallegger Straße eine stark heterogene Bebauungsstruktur mit Höhen bis maximal 4-Geschoßen vor. Das charakteristische ist durch die Enge zwischen den Hanglagen, den infrastrukturellen Trassen und dem Seeufer auszumachen.

Im zuständigen gemeindlichen Gremium hat man sich im Rahmen der städtebaulichen Auseinandersetzung des Vorhabens mit der Umgebung auf die Setzung eines Akzentes im Ortseingangsbereich verständigt. Die östliche Einfahrt zum Gemeindehauptort soll durch Gestaltungsmaßnahmen (Brückenbauwerk, Badehaus und Wohnanlage) eine repräsentative Torsituation erhalten.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Baukörper im Gelände streng gestaffelt, sodass eine Höhenentwicklung von 3- bis 4-Geschoßen entsteht. In Verbindung mit der GFZ-Berechnung (anzurechnen sind Geschoße, die an irgendeiner Stelle aus dem projektierten Gelände ragen) und dem Bauliniengefüge wird eine maßvolle Höhenentwicklung festgelegt, die den Intentionen des „Allgemeinen Bebauungsplanes“ der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee entspricht.

Die oberen Baukörper reichen weit in das natürliche Urgelände hinein. Die bestehende angrenzende Vegetation (Waldrand) wird somit nicht überformt. An den Rändern der Anlage werden je 2-geschoßige Einzelgebäude situiert, um den Übergang zu den unmittelbar angrenzenden Einfamilienhäusern herzustellen.

Im Südteil (Verordnungsbereich B) orientiert sich die Höhenentwicklung am derzeitigen Bestand. Die bisher zulässigen Geschoßigkeiten werden beibehalten. Der bebaubare Bereich im Eingangsbereich zum Kropfitschbad soll als „Landmark“ punktuell höher ausgebildet werden. Angestrebt wird im Eingangsbereich die Errichtung eines Badehauses, welches als Brückenkopf für die Quermöglichkeit höher ausgebildet werden muss. Die technisch erforderliche Höhe wird durch beidseits 3-geschoßige Turmbauten gelöst. Dazwischen wird ein 2-geschoßiger Trakt unter Beibehaltung der Sichtbeziehung zwischen Bundesstraße und See vorgesehen.

Zur Regelung der Geschoßanzahl wird die zulässige Anzahl je Baufeld (Bebaubare Fläche) bestimmt.

ad § 7 Baulinien

Die Baulinien werden ohne Anbauverpflichtung festgelegt und für Hauptbaukörper, für Dachgeschoße (Terrassengeschoße), für Nebengebäude und Garagendecks, für Tiefgaragen sowie für grünlandspezifische Nutzungen (Kabinen) gegliedert. Durch den strengen Verlauf der Baulinien in Verbindung mit der Höhenentwicklung (siehe § 6) werden die Intentionen des zugrunde liegende Bebauungskonzepts sichergestellt.

An die Baulinien darf herangebaut werden, d. h. die Abstände nach K-BO 1996 in Verbindung mit den K-BV können punktuell verringert werden. Bei voller Ausnutzung der Bauhöhe können Abstandsverringerungen im nördlichen Baufeld des Verordnungsbereiches B (Badehaus) gegenüber dem öffentlichen Gut sowie zu den seitlich angrenzenden Grundstücken entstehen. Begründet wird die Verringerung durch die technischen Anforderungen des Gebäudes bezüglich des Brückenbauwerkes, der Lage und Form der Grundstückskonfiguration hinsichtlich einer zweckmäßigen Bebauung und dem Gewähren ausreichender Besonnung und Belichtung unter Rücksichtnahme auf mögliche Verbauungen auf den Nachbargrundstücken.

Ausgenommen von den Baulinien sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung, wie Einfriedungen und Stützmauern, untergeordnete Bauteile, wie Dachvorsprünge, Sonnenblenden und Balkone sowie für infrastrukturelle Einrichtungen wie Zufahrten, Parkplätze, Schrankenanlagen sowie Einhausungen und Überdachungen für Fahrradabstellanlagen, Rampen, Außentreppen und Trafos. Hierdurch wird die Intention verfolgt, dass keine Baulichkeiten mit Volumensbildung außerhalb der Baulinien in Erscheinung treten. Sämtliche Gebäude sind innerhalb der bebaubaren Bereiche umzusetzen.

ad § 8 Dachformen

Als Dachform wird im Nordteil (Verordnungsbereich A) das Flachdach festgelegt. Hierdurch wird einerseits auf die vorherrschenden Dachformen der Umgebung eingegangen. Andererseits unterstützt die „ruhige“ Flachdachform die Terrassierung der Wohnanlage mit einer möglichst starken Einbindung in den Hangbereich und in die umliegende Vegetation.

Im Südteil (Verordnungsbereich B) wird zusätzlich das Walmdach festgelegt sowie für den geplanten Baukörper im Eingangsbereich des Kropfitschbades das Zeltdach mit aufgesetzter Laterne. Hierdurch werden Formen der seetypischen Bebauung ermöglicht (Badehaus-/Wörthersee-Architektur).

ad § 9 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung im Nordteil (Verordnungsbereich A) erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrt über die B83. Der Südteil (Verordnungsbereich B) wird unverändert über den Strandweg erschlossen.

Zwischen den Verordnungsbereichen ist ein Brückenbauwerk über die B83 und ÖBB-Trasse zu errichten. Die jeweiligen Brückenköpfe sind öffentlich zugänglich zu machen und an das gemeindliche Wegenetz anzubinden. Im Bauvollzug ist eine möglichst barrierefreie Zugänglichkeit der Brücke anzustreben. Das Treppenhaus

zur Brücke im Badehaus soll mit einem Lift ausgestattet werden. Die Anbindung über die Brücke dient zur Entschärfung der verkehrlichen Engstelle „Bahnübergang“ und zur Schaffung von Entlastungsparkplätzen für das Kropfitschbad.

Der Stellplatznachweis wird entsprechend des „Allgemeinen Bebauungsplans“ der Gemeinde Krumpendorf am Wörthersee mit 1 Stellplatz je 60 m² Wohnfläche festgelegt.

Für den Gastronomiebetrieb wird der Stellplatzschlüssel mit 1 Stellplatz je 15 m² Gastraumfläche bzw. 25 m² Sitzterrasse abweichend vom „Allgemeinen Bebauungsplan“ (10 m² Gastraumfläche und 15 m² Gastgärten) festgelegt. Begründet wird dies durch die Lage am äußerst stark frequentierten Wörthersee-Radweg und der Wechselnutzungen zwischen Gastronomie, Badbetrieb und der Wohnanlage.

Für etwaige ergänzende Nutzungen wie Büros, Ordinationen und Verkaufsräume wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 35 m² Nutzfläche festgelegt (Im „Allgemeinen Bebauungsplan“ 50 m²). Die Änderung wird dadurch begründet, dass im Falle von derartigen ergänzenden Nutzungen der ordnungsgemäße Betrieb entsprechend der zeitgemäßen Bedarfe (erfahrungsbedingt) sichergestellt werden kann.

Der Stellplatznachweis ist grundsätzlich auf Eigengrund nachzuweisen, wobei innerhalb des gesamten Geltungsbereiches nachgewiesen werden kann, d. h. für die Nutzungen im Südteil (Verordnungsbereich B) kann der Nachweis im Nordteil (Verordnungsbereich A) erfolgen. Gemäß § 48 Abs. 11 K-ROG 2021 werden über zwei Drittel der Stellplätze in Tiefgaragen bzw. Parkdecks untergebracht. Zudem besteht die Möglichkeit in begründeten Fällen Stellplätze auf Fremdgrund im Umkreis von 250 m nachzuweisen. In diesen Fällen ist die Verfügbarkeit sicherzustellen.

ad § 10 Baugestaltung

Die Baugestaltung zielt zusammen mit der Gestaltung von Außenanlagen auf die Sicherstellung hoher formaler Qualitäten für die geplanten Baukörper ab. Grundlegend soll sich die Wohnanlage möglichst in das umliegende Orts- und Landschaftsbild einfügen. Laut Bebauungsstudie soll sich der Nordteil (Verordnungsbereich A) mit gedeckten, überwiegend dunklen Farbtönen ausgestaltet werden, um sich nicht von der ebenfalls dunklen Waldkulisse abzuheben. In der Fernwirkung soll größte Zurückhaltung im Erscheinungsbild hergestellt werden. Die unteren Ebenen sollen in Steinfassaden in Erscheinung treten, um die Höhenentwicklung deutlich zu zonieren. Zusätzliches Gliederungselement sind die geplanten weit ausladenden, horizontalen Vordächer aus Holz. Im Südteil (Verordnungsbereich B) soll sich der Badcharakter in der Architektur widerspiegeln in Anlehnung an die Wörthersee-Architektur.

Aus klimatischen und energetischen Gründen sind Dachflächen im Nordteil (Verordnungsbereich A) entweder zu begrünen oder durch Photovoltaik- bzw. Solaranlagen zu nutzen.

Das Brückenbauwerk zwischen den Verordnungsbereichen soll überwiegend bzw. nach technischer Möglichkeit in Holzbauweise errichtet werden. Im Erscheinungsbild ist die Holzbauweise erkenntlich zu machen. Bei der Ausgestaltung der Brücke samt begleitenden Zuwegungen und Böschungsflächen ist auf die Herstellung eines repräsentativen Ortseinganges zu achten. Die Brücke erhält eine Überdachung, um bei jeder Witterung Schutz zu bieten aber auch um die Lebensdauer dieses Bauwerks deutlich zu erhöhen.

ad § 11 Gestaltung von Außenanlagen

Die Bestimmungen zur Begrünung sehen einen Mindestgrünflächenanteil von 40 % bezogen auf das Baugrundstück vor. Grünflächen sind begrünte Flächen (gewachsener Boden), die nicht unterbaut oder durch sonstige Anlagen überdeckt sind.

Zudem sind die Flächen von Nebenanlagen und Garagendecks flächendeckend extensiv zu begrünen. Ausnahmen bilden nur notwendige Erschließungswege und Aufenthaltsflächen bzw. Flächen für technische Einrichtungen. Insgesamt soll eine intensive Durchgrünung der Wohnanlage und des Bades erfolgen, um einen hohen klimaangepassten Standard herzustellen.

Grundlage für die Bepflanzung bildet das Bepflanzungskonzept (siehe Anlage 3) vom Ingenieurbüro „AllesGrün“ vom 20.03.2024, welches als Bestandteil dieser Verordnung umzusetzen ist. Abweichungen sind im Zuge der Realisierung, insbesondere hinsichtlich der Situierung von Baumstandorten und Kleingehölzgruppen möglich, wenn die grünplanerische Intention (d. h. keine Änderung hinsichtlich Stückzahl und Pflanzqualität) gewahrt bleibt.

Stützmauern u.ä. sind ab einer Höhe von 1,50 m mit Dauergrün zu bepflanzen, um deren Höhenentwicklung bzw. ggf. Fernwirkung zu relativieren. Hierdurch sollen die notwendigen Eingriffe in das natürliche Gelände möglichst kompensiert werden und ein naturnaher Charakter der Außenanlagen bewirkt werden.

ad § 12 Inkrafttreten

Mit den Schlussbestimmungen wird das formale Inkrafttreten dieser Verordnung geregelt.

Der Südteil (Verordnungsbereich B) ersetzt in Teilflächen den rechtskräftigen Teilbebauungsplan Seeuferbereich vom 09.11.2000, Zl. 656/5/00-II ersetzt.