

Mag. Zl.: PL – 34/1211/2023

Klagenfurt am Wörthersee, 26.04.2024

**Änderung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Welzenegg Ost – Bauabschnitt I“  
Lfd. Nr. 12/D6/2023****K U N D M A C H U N G**

Die Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee beabsichtigt gemäß § 52 in Verbindung mit § 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

**„Welzenegg Ost – Bauabschnitt I“**

laut beiliegendem Verordnungsentwurf abzuändern und neu zu erlassen.

Der Verordnungsentwurf sowie die zugehörigen zeichnerischen Darstellungen und Erläuterungen liegen beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee im Amtsgebäude am Domplatz, 6. Stock, Zimmer 606 (Abteilung Stadtplanung), in der Zeit vom **26. April 2024 bis einschließlich 24. Mai 2024**, jeweils an Werktagen (außer an Samstagen) von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr (an Freitagen 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr), nach telefonischer Terminvereinbarung unter 0463/537 3311 zur öffentlichen Einsicht auf bzw. stehen zum Download auf der Homepage der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee [www.klagenfurt.at](http://www.klagenfurt.at) unter Amtstafel – Kundmachungen zur Verfügung.

Innerhalb der 4-wöchigen Auflagefrist ist jede Person berechtigt, beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee, Abteilung Stadtplanung, eine Stellungnahme zum Verordnungsentwurf zu erstatten.

Während der Auflagefrist schriftlich eingebrachte und begründete Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über die Änderung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in Erwägung zu ziehen.

Für den Bürgermeister:  
Der Abteilungsleiter:

Angeschlagen am: 26.04.2024

Dipl.-Ing. Robert Piechl

Abgenommen am: 24.05.2024





Mag. Zl.: PL – 34/1211/2023

Klagenfurt am Wörthersee, 26.04.2024

**Änderung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Welzenegg Ost – Bauabschnitt I“  
Lfd. Nr. 12/D6/2023**

## **ENTWURF EINER VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee vom ....., genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom ....., Zl. ...., mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Welzenegg Ost – Bauabschnitt I“ unter lfd. Nr. 12/D6/2023 neu erlassen wird.

Gemäß § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke Nr. 271/1 bis 271/12, 272/1 bis 272/5, 272/7, 273/1 bis 273/14, 277 und Teile der Grundstücke Nr. 269 und 280, alle KG 72198 Welzenegg, mit einer Gesamtfläche von 27.797 m<sup>2</sup>.
- (2) Die planlichen Darstellungen in der Anlage bilden einen Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

### **§ 2 Flächenwidmungsplan**

Der Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee bleibt innerhalb des Geltungsbereiches (Planungsraumes) unverändert, als

- für die Grundstücke Nr. 271/1 bis 271/10, 271/12, 272/1 bis 272/5, 273/1 bis 273/12, 273/14, und einen Teil des Grundstückes Nr. 277, alle 72198 Welzenegg, im Ausmaß von insgesamt 21.079 m<sup>2</sup> die Flächenwidmung „Bauland – Wohngebiet,
- für einen Teil des Grundstückes Nr. 277 KG 72198 Welzenegg im Ausmaß 764 m<sup>2</sup> die Flächenwidmung „Grünland – Erholungsfläche, Park“ und
- für die Grundstücke Nr. 271/11, 272/7, 273/13 und für Teile der Grundstücke Nr. 269, 276, 277, alle 72198 Welzenegg, im Ausmaß von insgesamt 5.954 m<sup>2</sup> die Flächenwidmung „Verkehrsfläche“

festgelegt ist.

### **§ 3 Bebauungsbestimmungen**

Bereich „A“ laut zeichnerischer Darstellung Teilbebauungsplan:

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 400 m<sup>2</sup>.
- (2) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstückes beträgt GFZ max. = 0,65
- (3) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgelegt.
- (4) Die Geschoßanzahl wird mit maximal II Geschoßen festgelegt.
- (5) Das Ausmaß der Verkehrsflächen entspricht den Grundstücken der Julius-Raab-Straße, der Heinz-Nittel-Straße und der Michael-Guttenbrunner-Straße.



- (6) Die Baulinien (schwarz), das sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen, und die Begrenzungen der Baugrundstücke sind zeichnerisch dargestellt. Über die Baulinien dürfen Carports und Nebengebäude wie Garagen u. Ä. sowie Einrichtungen zur Gartengestaltung bis an die Grundgrenze heranragen.
- (7) Betreffend Dachform werden das Walmdach und das Zeltdach festgelegt.
- (8) Südseitige Balkone dürfen die Baulinie um maximal 2,50 Meter überragen.
- (9) Wohnhäuser dürfen nur als Ein- oder Zweifamilienhäuser errichtet werden.
- (10) Im Übrigen gelten die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes vom 20.9.2016 (Klagenfurter Bebauungsplanverordnung – KBPVO vom 20.9.2016).

Bereich „B“ laut zeichnerischer Darstellung Teilbebauungsplan:

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 200 m<sup>2</sup>.
- (2) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstückes beträgt GFZ max. = 0,75
- (3) Als Bauweise werden die offene und die geschlossene Bauweise festgelegt.
- (4) Die Geschoßanzahl wird mit maximal II Geschoßen und einem Dachgeschoß festgelegt.
- (5) Das Ausmaß der Verkehrsflächen entspricht den Grundstücken der Julius-Raab-Straße, der Heinz-Nittel-Straße und der Michael-Guttenbrunner-Straße.
- (6) Die Baulinien (schwarz), das sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen, und die Begrenzungen der Baugrundstücke sind zeichnerisch dargestellt. Über die Baulinien dürfen Carports und Einrichtungen zur Gartengestaltung bis an die Grundgrenze heranragen.
- (7) Westseitige Balkone dürfen die Baulinie um maximal 2,50 Meter überragen.
- (8) Betreffend Dachform und Dachneigung werden das Flachdach und flachgeneigte Dächer mit einer max. Dachneigung von 25° festgelegt.
- (9) Wohnhäuser dürfen nur als Ein- oder Zweifamilienhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden.
- (10) Im Übrigen gelten die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes vom 20.9.2016 (Klagenfurter Bebauungsplanverordnung – KBPVO vom 20.9.2016).

Bereich „C“ laut zeichnerischer Darstellung Teilbebauungsplan:

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.000 m<sup>2</sup>.
- (2) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstückes beträgt GFZ max. = 0,81
- (3) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgelegt.
- (4) Die Geschoßanzahl wird mit maximal III Geschoßen festgelegt.
- (5) Das Ausmaß der Verkehrsflächen entspricht den Grundstücken der Julius-Raab-Straße, der Heinz-Nittel-Straße und der Michael-Guttenbrunner-Straße.
- (6) Die Baulinien (schwarz), das sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen, und die Begrenzungen der Baugrundstücke sind zeichnerisch dargestellt. Über die Baulinien dürfen Tiefgaragen, Tiefgaragenein- und -ausfahrten, Nebengebäude wie Müllhäuser, Radabstellgebäude, u. Ä. bis an die Grundgrenze heranragen.
- (7) Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Zone 2 des textlichen Bebauungsplanes vom 20.9.2016 (Klagenfurter Bebauungsplanverordnung – KBPVO vom 20.9.2016).

Bereich „D“ laut zeichnerischer Darstellung Teilbebauungsplan:

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1000 m<sup>2</sup>.
- (2) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstückes beträgt GFZ max. = 0,90
- (3) Als Bauweise wird die offene und geschlossene Bauweise festgelegt.
- (4) Die Geschoßanzahl wird mit maximal III Geschoßen festgelegt.



- (5) Das Ausmaß der Verkehrsflächen entspricht den Grundstücken der Julius-Raab-Straße, der Heinz-Nittel-Straße und der Michael-Guttenbrunner-Straße.
- (6) Tiefgaragen, Tiefgaragenein- und -ausfahrten, Nebengebäude wie Müllhäuser, Radabstellgebäude, u. Ä. dürfen bis an die Grundgrenze heranragen.
- (7) Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Zone 2 des textlichen Bebauungsplanes vom 20.9.2016 (Klagenfurter Bebauungsplanverordnung – KBPVO vom 20.9.2016).

Bereich „E“ laut zeichnerischer Darstellung Teilbebauungsplan:

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.000 m<sup>2</sup>.
- (2) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstückes beträgt GFZ max. = 0,81
- (3) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgelegt.
- (4) Die Geschoßanzahl wird mit maximal III Geschoßen festgelegt.
- (5) Das Ausmaß der Verkehrsflächen entspricht den Grundstücken der Julius-Raab-Straße, der Heinz-Nittel-Straße und der Michael-Guttenbrunner-Straße.
- (6) Die Baulinien (schwarz), das sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen, und die Begrenzungen der Baugrundstücke sind zeichnerisch dargestellt. Über die Baulinien dürfen Tiefgaragen, Tiefgaragenein- und -ausfahrten, Nebengebäude wie Müllhäuser, Radabstellgebäude, u. Ä. bis an die Grundgrenze heranragen.
- (7) Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Zone 2 des textlichen Bebauungsplanes vom 20.9.2016 (Klagenfurter Bebauungsplanverordnung – KBPVO vom 20.9.2016).

#### **§ 4 Grünraumgestaltung**

- (1) Die in der zeichnerischen Darstellung Teilbebauungsplan mit einem Bepflanzungsgebot festgelegten Flächen sind mit hochstämmigen, heimischen Laubgehölzen (standorttypische Baumarten mit einem Stammumfang von mind. 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu bepflanzen.
- (2) Im Zuge der Baueinreichung ist zur Sicherstellung der Umsetzung der im Absatz (1) formulierten Bestimmungen eine entsprechende Fachplanung (Bepflanzungsplan) vorzulegen, welche auch die erforderlichen Maßnahmen zur Standortvorbereitung (Wurzelraumvolumen, Substrat) beinhaltet.
- (3) Sollte ein Baum entfernt werden müssen (z.B. wegen Schäden durch Krankheit, Unfall, Grabung etc.), ist er in gleicher Qualität zu ersetzen.

#### **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronisch geführten Amtsblatt der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee in Kraft.

Für den Bürgermeister:  
Der Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Robert Piechl

Angeschlagen am: 26.04.2024

Abgenommen am: 24.05.2024

Katastralgemeinde: Welzenegg  
 Grundstücks Nr.: 271/1 bis 271/12, 272/1 bis 272/5, 272/7, 273/1 bis 273/14, Teile von 269, 280  
 beantr./ beschl. m<sup>2</sup> 27.797 m<sup>2</sup>  
 Kundmachung vom 26.04.2024 bis 24.05.2024 Gemeinderatsbeschluss vom .

Lfd. Nr. der Umwidmung	Jahr	Blatt
12	2023	D6

Magistrat Klagenfurt - Abt. Stadtplanung  
 Bearbeiter: DI Wald  
 Copyright: Magistrat Klagenfurt  
 Quelle: GIS - Klagenfurt  
 Maßstab 1:1.000 vom 19.04.2024

Welzenegg Ost - Bauabschnitt 1  
**FLÄCHENWIDMUNGSPLAN**

WIDMUNGEN BESTAND

**BAULAND**

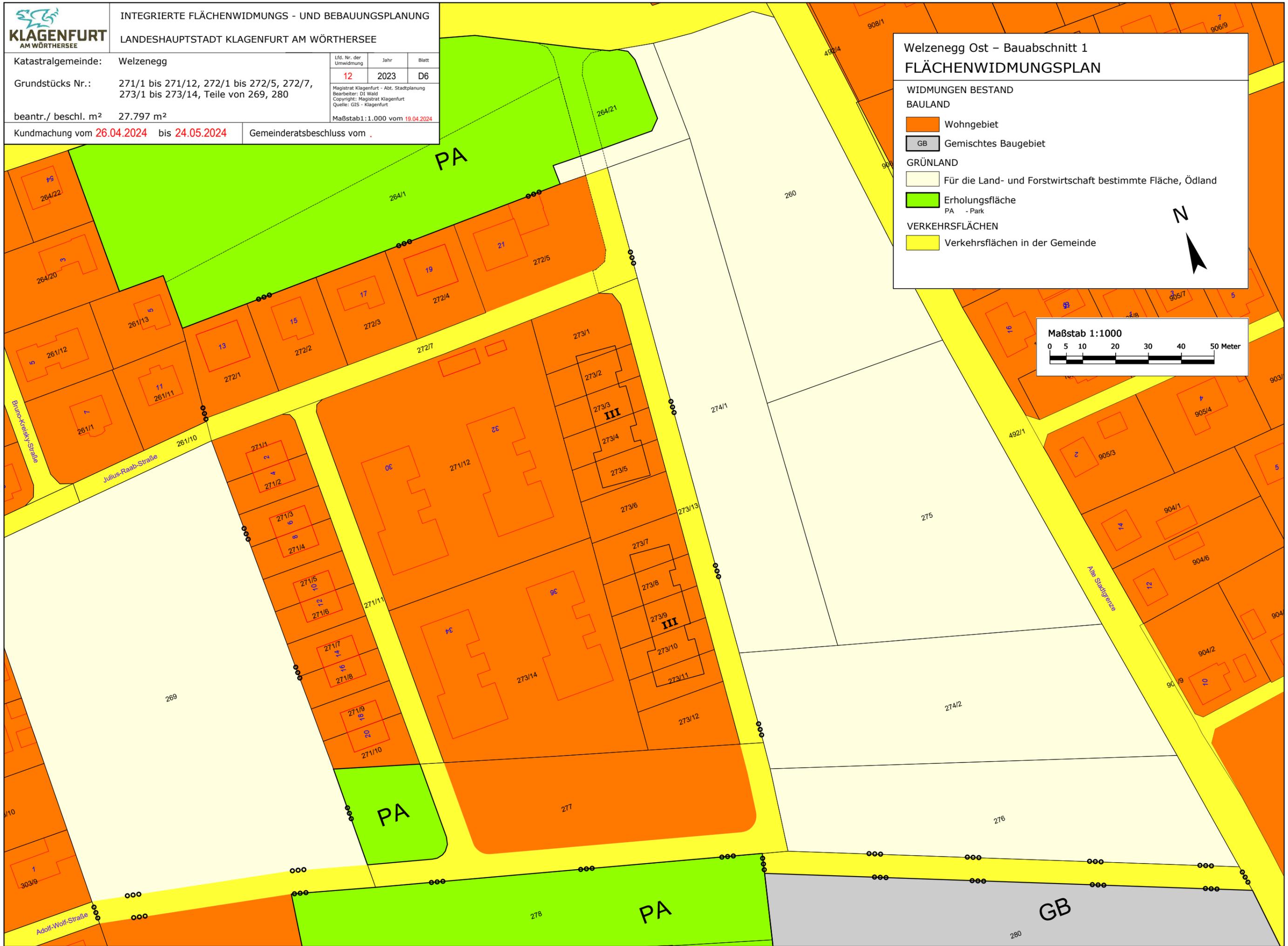
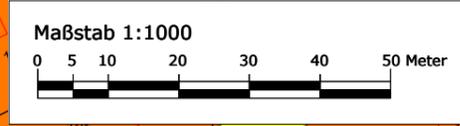
- Wohngebiet
- GB Gemischtes Baugebiet

**GRÜNLAND**

- Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
- Erholungsfläche  
PA - Park

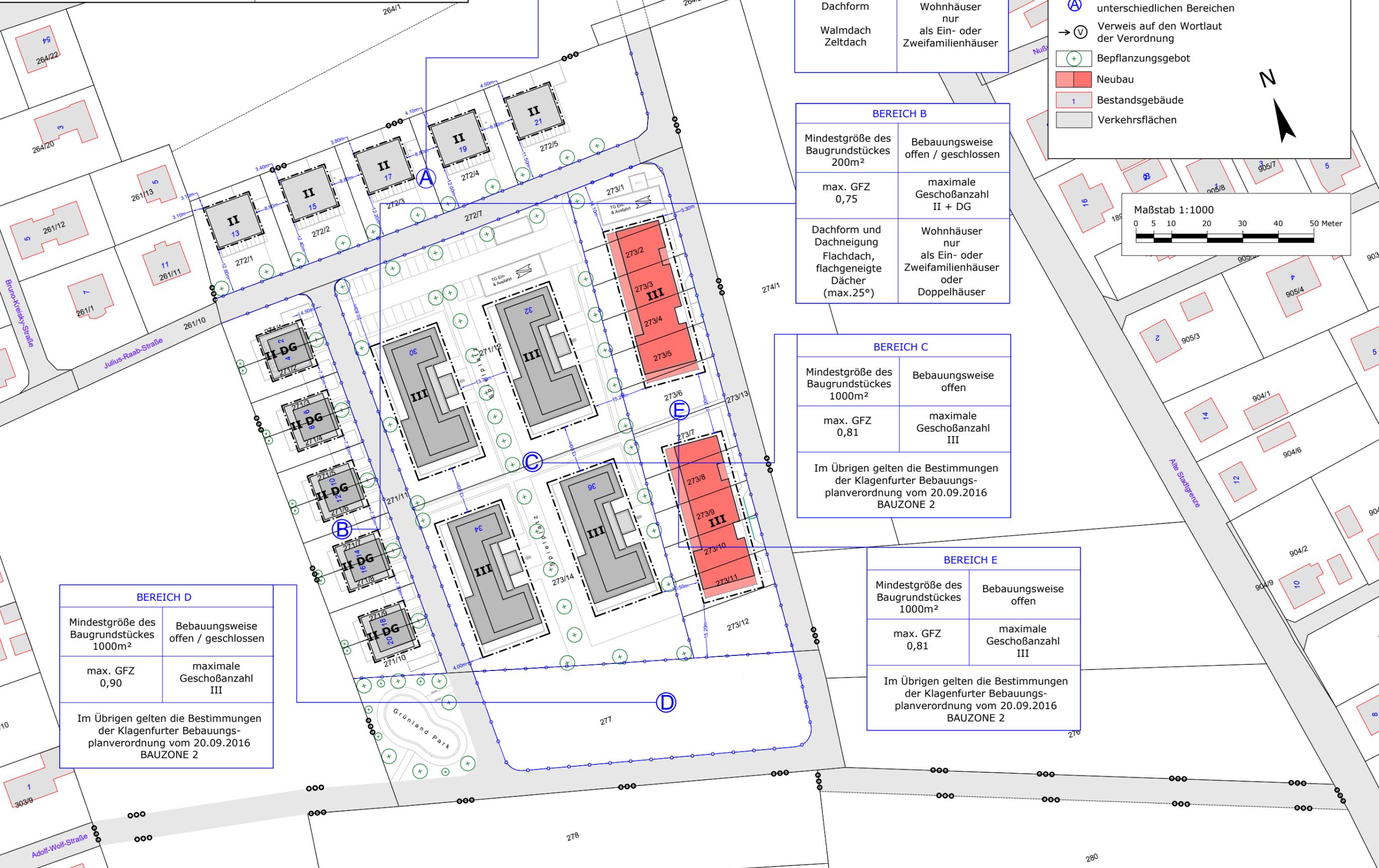
**VERKEHRSFLÄCHEN**

- Verkehrsflächen in der Gemeinde

Katastralgemeinde: Welzenegg  
 Grundstücks Nr.: 271/1 bis 271/12, 272/1 bis 272/5, 272/7, 273/1 bis 273/14, Teile von 269, 280  
 beantr./ beschl. m<sup>2</sup> 27.797 m<sup>2</sup>  
 Kundmachung vom 26.04.2024 bis 24.05.2024 Gemeinderatsbeschluss vom .

Lfd. Nr. der Umwidmung	Jahr	Blatt
12	2023	D6
Magistrat Klagenfurt - Abt. Stadtplanung Bearbeiter: DI Wald Copyright: Magistrat Klagenfurt Quelle: GIS - Klagenfurt Maßstab: 1:1.000 vom 19.04.2024		



BEREICH A	
Mindestgröße des Baugrundstückes 400m <sup>2</sup>	Bebauungsweise offen
max. GFZ 0,65	maximale Geschoßanzahl II
Dachform Walmdach Zeltdach	Wohnhäuser nur als Ein- oder Zweifamilienhäuser

BEREICH B	
Mindestgröße des Baugrundstückes 200m <sup>2</sup>	Bebauungsweise offen / geschlossen
max. GFZ 0,75	maximale Geschoßanzahl II + DG
Dachform und Dachneigung Flachdach, flachgeneigte Dächer (max. 25°)	Wohnhäuser nur als Ein- oder Zweifamilienhäuser oder Doppelhäuser

BEREICH C	
Mindestgröße des Baugrundstückes 1000m <sup>2</sup>	Bebauungsweise offen
max. GFZ 0,81	maximale Geschoßanzahl III
Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Klagenfurter Bebauungsplanverordnung vom 20.09.2016 BAUZONE 2	

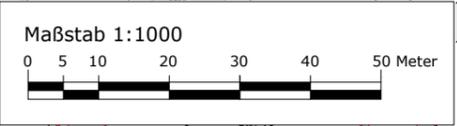
BEREICH E	
Mindestgröße des Baugrundstückes 1000m <sup>2</sup>	Bebauungsweise offen
max. GFZ 0,81	maximale Geschoßanzahl III
Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Klagenfurter Bebauungsplanverordnung vom 20.09.2016 BAUZONE 2	

BEREICH D	
Mindestgröße des Baugrundstückes 1000m <sup>2</sup>	Bebauungsweise offen / geschlossen
max. GFZ 0,90	maximale Geschoßanzahl III
Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Klagenfurter Bebauungsplanverordnung vom 20.09.2016 BAUZONE 2	

Welzenegg Ost – Bauabschnitt 1  
**TEILBEBAUUNGSPLAN**

**LEGENDE**

- Baulinie
- ooo Grenze des Planungsraumes
- o-o-o Grenze zwischen den unterschiedlichen Bereichen
- (V) Verweis auf den Wortlaut der Verordnung
- (+) Bepflanzungsgebot
- Neubau
- 1 Bestandsgebäude
- Verkehrsflächen



**Änderung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Welzenegg Ost – Bauabschnitt I“  
Lfd. Nr. 12/D6/2023**

## ERLÄUTERUNGEN

### Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee bleibt innerhalb des Geltungsbereiches (Planungsraumes) unverändert.

### Teilbebauungsplan (Bebauungsbestimmungen)

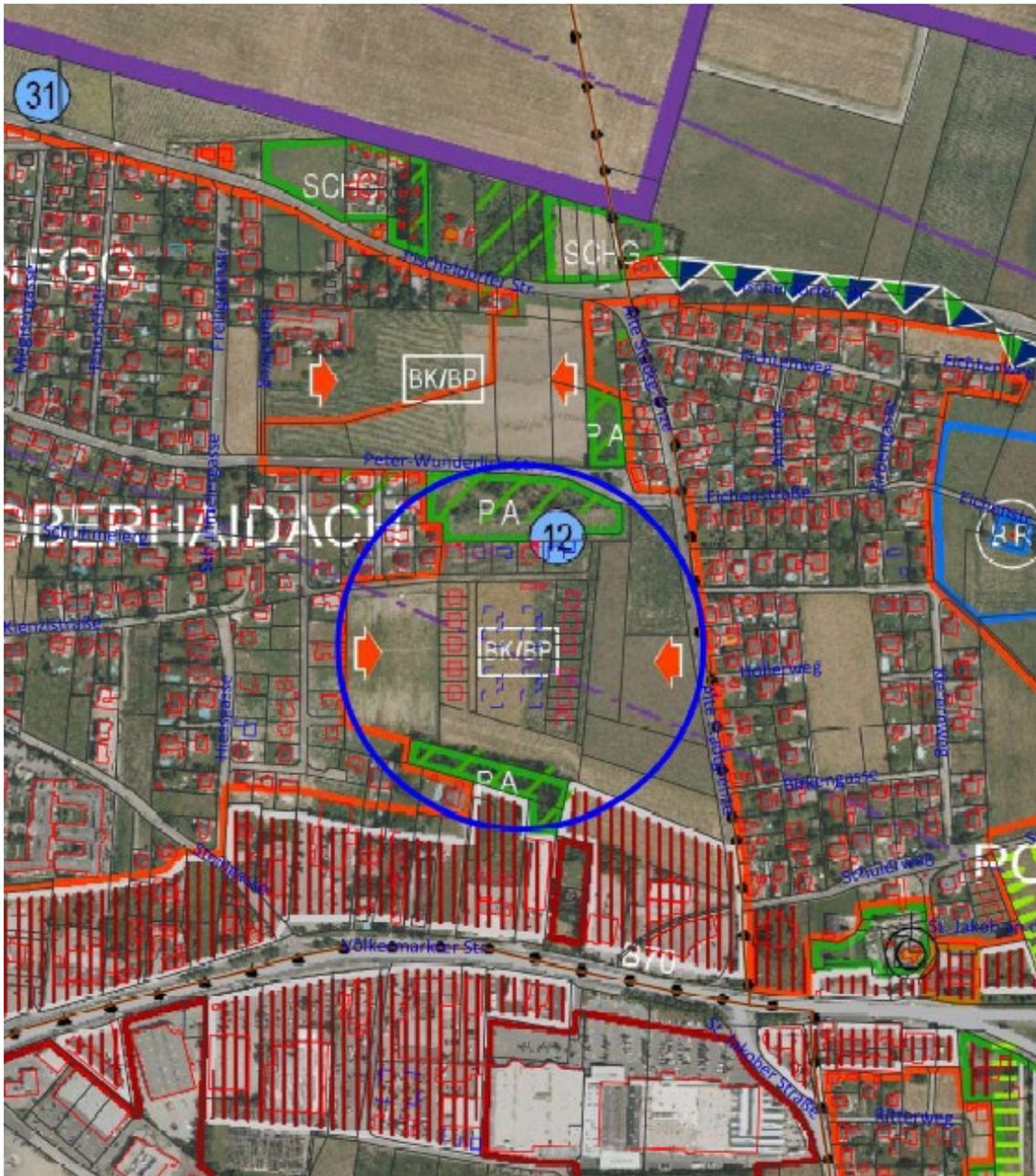
Die Bebauungsbestimmungen werden insofern geändert, als ein neuer „Bereich E“ eingeführt wird, wo anstelle der bisherigen Doppelhausbebauung die Errichtung zweier 3 - geschoßiger Wohnbauten ermöglicht werden soll (korrespondierend mit bestehendem „Bereich C“).

### Grundlagen

Lage im örtlichen Verband:	Im Siedlungsverband des Stadtteils Welzenegg
Vorgabe Stadtentwicklungskonzept:	Innerhalb der Siedlungsgrenzen, Wohnfunktion (Handel/Dienstleistung möglich), Bebauungskonzept/Bebauungsplan.
Bebauungsplan:	Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Welzenegg Ost – Bauabschnitt I
Begründung Umwidmungsanregung:	Anpassung des in Umsetzung befindlichen Wohnbauprojektes an geänderte Rahmenbedingungen
Verkehrerschließung:	Julius-Raab-Straße, Heinz-Nittel-Straße, Michael-Guttenbrunner-Straße
Anbindung öffentl. Verkehrsmittel:	KMG Stadtbus, Hst. St. Jakob
Wasserversorgung:	Städt. Wasserversorgung
Abwasserentsorgung:	Städt. Kanal
Zentralörtliche Einrichtungen im Nahbereich:	Völkermarkter Straße
Gefährdungsbereich:	Keiner
Sonstige relevante Nutzungseinschränkungen (GIS Klagenfurt):	Flugsicherheitszone B
Erforderliche Fachstellungennahmen (bis zur Beratung im Gemeinderat):	Amt für Wasserwirtschaft (Oberflächenwässer)



## Auszug Stadtentwicklungskonzept



Ohne Maßstab,

Link zur Legende: <https://cloud.klagenfurt.at/index.php/s/bCRoRVqnd8HjPaS>



## Vorprüfung Abteilung Stadtplanung

Im Rahmen der 2021 in Kraft getretenen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Welzenegg Ost, Bauabschnitt 1" an der Alten Stadtgrenze war im östlichen Randbereich eine Doppelhausbebauung mit Carportstellplätzen vorgesehen. Aufgrund zwischenzeitlich veränderter wirtschaftlicher und klimatischer Rahmenbedingungen und daraus folgend von raumplanerischen und städteplanerischen Zielsetzungen soll auf den Grundstücken Nr. 273/1 bis 273/12, je KG Welzenegg, eine Änderung der Bebauungsbestimmungen dahingehend vorgenommen werden, dass anstelle der Doppelhausbebauung nunmehr die Errichtung von zwei Baukörpern mit einer maximalen Geschoßanzahl von 3 Geschoßen ermöglicht werden soll, vergleichbar mit den westlich angrenzend situierten und teilweise bereits bezogenen Objekten. Der Grünflächenanteil steigt dadurch im betreffenden „Bereich E“ von ursprünglich 1.505 m<sup>2</sup> auf 2.035m<sup>2</sup>, das Ausmaß an versiegelten Flächen reduziert sich von ursprünglich 2.333m<sup>2</sup> auf 1.800m<sup>2</sup>. Die Anordnung der Kfz-Stellplätze erfolgt nunmehr in einem Tiefgeschoß und nicht mehr an der Oberfläche. Es ist die Errichtung von ca. 26 Wohneinheiten vorgesehen. Die Verbesserung des Grünraumangebotes und die geringere Versiegelung geht mit einer marginalen Erhöhung der Geschoßflächenzahl von 0,75 auf 0,81 einher.

Die Bebauungsbestimmungen in den übrigen Bereichen, die Flächenwidmung sowie die abgeschlossenen Vereinbarungen zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Bebauung und der Begrünungsmaßnahmen bleiben unverändert aufrecht.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht ist die gegenständliche Änderung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Welzenegg Ost, Bauabschnitt 1" nachvollziehbar und vertretbar. - Zustimmung