



# MARKTGEMEINDE GRAFENSTEIN

Bezirk Klagenfurt

9131 Grafenstein, ÖR-Valentin-Deutschmann-Platz 1

Tel: 04225/2220, Fax: 04225/2220-20

e-mail: grafenstein@ktn.gde.at

AZ.: 031-5

Grafenstein, am 22.1.2025

## Änderung integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### Kundmachung

Die Marktgemeinde Grafenstein beabsichtigt gemäß § 52 in Verbindung mit §§ 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, idgF. LGBl. Nr. 55/2024, die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

#### „Kaiserallee Grafenstein 01/2022“

laut Verordnungsentwurf abzuändern.

Der Verordnungsentwurf, von Teilflächen der Grundstücke 41/3, 43/1, und 43/4, jeweils KG Grafenstein (72113), (Grundstücke neu 41/3, 41/6, 43/4 z.T. und 26/10 z.T., jeweils KG Grafenstein), liegt in der Zeit vom **24.1.2025** bis einschließlich **26.02.2025** im Marktgemeindeamt Grafenstein, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf und wird im Internet auf der Homepage der Gemeinde unter <https://grafenstein.gv.at/amtstafel/kundmachungen> bereitgestellt.

Jede Person ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist eine Stellungnahme zum Entwurf der Abänderung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung zu erstatten.


Die während der Auflagefrist schriftlich eingebrachten und begründeten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über die Abänderung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in Erwägung zu ziehen.

Der Bürgermeister:

ÖR. Mag. Stefan Deutschmann e.h.

Zur öffentlichen Bekanntmachung im elektr. Amtsblatt und auf der gemeindeeigenen Homepage.

Angeschlagen am: 22.1.2025

	<b>Unterzeichner</b>	Marktgemeinde Grafenstein
	<b>Datum/Zeit-UTC</b>	2025-01-22T13:17:45+01:00
	<b>Aussteller-Zertifikat</b>	a-sign-corporate-07
	<b>Serien-Nr.</b>	883761956
<b>Prüfinformation</b>	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter <a href="http://www.marktgemeindegrafenstein.gv.at/amtssignatur">http://www.marktgemeindegrafenstein.gv.at/amtssignatur</a>	
<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	



# Marktgemeinde Grafenstein

Bezirk Klagenfurt

7131 Grafenstein, ÖR-Valentin-Deutschmann-Platz 1

Tel.: 04225/2220-0 Fax: 04225/2220-20

e-mail: grafenstein@ktn.gde.at

---

## ENTWURF - VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Grafenstein  
vom  
Zahl:

mit der die Verordnung **integrierte Flächenwidmungsplan- und  
Bebauungsplanung**

**„Kaiserallee Grafenstein 01/2022“**

abgeändert wird (erste Abänderung)

Gemäß den Bestimmungen § 52 in Verbindung mit §§ 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, idgF. LGBl. Nr. 55/2024, wird nach Erteilung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung vom xx, Zahl xx verordnet:

### Artikel I

Die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Grafenstein vom 04.04.2024, Zahl 004-1/01/2024, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung **„Kaiserallee Grafenstein 01/2022“** für Teilflächen der Grundstücke 41/3, 43/1, und 43/4, jeweils KG Grafenstein (72113) erlassen wurde (Grundstücke neu 41/3, 41/6, 43/4 z.T. und 26/10 z.T., jeweils KG Grafenstein), wird wie folgt abgeändert (erste Abänderung):

1. In den §§ 1,3,4,5,6,7,8,11 und 12 wird die Wortfolge Plan 02 Teilbebauungsplan durch die Wortfolge Plan 02 Teilbebauungsplan 2025 ersetzt.
2. Der Plan 02 Teilbebauungsplan 2025 ist integrierender Bestandteil der Verordnung.

## Artikel II

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet (elektronisches Amtsblatt der Marktgemeinde Grafenstein) in Kraft.

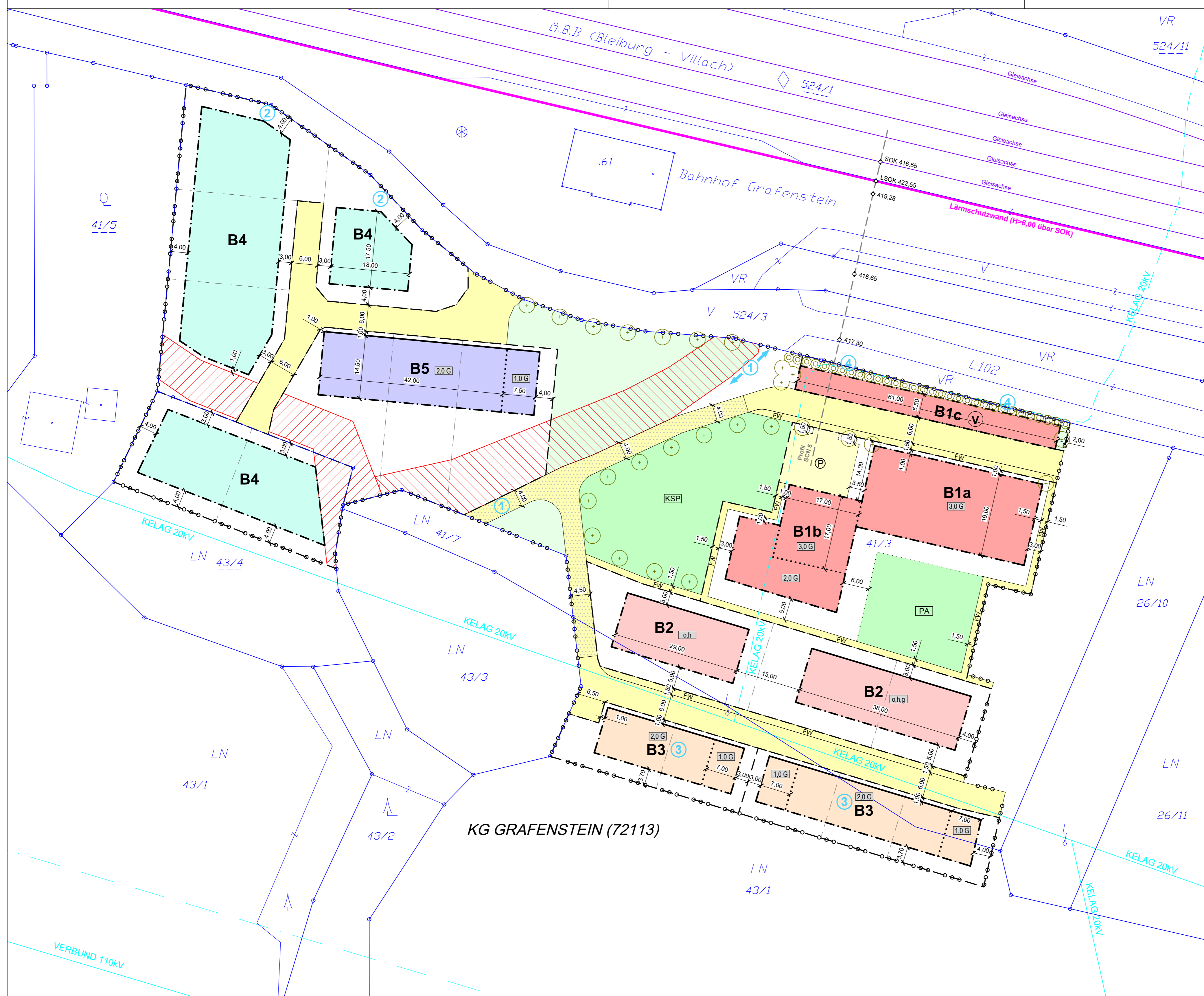
Der Bürgermeister:

Mag. Stefan Deutschmann

Anlage:

Plan 02 Teilbebauungsplan 2025

Erläuterungsbericht



- ALLGEMEIN**
- Kataster
  - Hochspannungsfreileitung inkl. Bauverbotsbereich
  - 20kV Freileitung (Planung Verlegung)
  - 20kV Kabel (Planung Verlegung)
  - Gleisachse Koralmbahn - symbolische Darstellung
  - Lärmschutzwand (H=6,00 über SOK) - symbolische Darstellung

- BEBAUUNGSBEDINGUNGEN**
- Grenze Planungs-/Verordnungsraum
  - äußere Begrenzung der Baugrundstücke
  - mögliche interne Grundstücksteilung (nicht verbindlich)
  - Baulinie - äußere Begrenzung (Hauptgebäude)
  - Baulinie mit Anbauverpflichtung
  - Grenze unterschiedlicher Bebauungsbedingungen/Bebauungszonen
- B1-5** Bebauungszone 1-5
- Bauverbot - Servitut Leitung ÖBB
  - Bauverbot - Freihaltebereich Böschung
  - Verkehrsfäche, FW...Fußweg / Gehweg
  - Verkehrsfäche für Einsatzfahrzeuge, kommunale Zwecke, Radweg
  - Parkplatz und interne Erschließung für Geschosswohnungsbau B1
  - Grünzone - Freifläche mit Rad-/Gehwegverbindungen
  - Spezifische Grünfläche (KSP...Kinderspielplatz, PA...Park)
  - Lineares Baumbepflanzungsgebot - symbolische Darstellung
  - Gruppiertes Baumbepflanzungsgebot - symbolische Darstellung
  - Strauchbepflanzungsgebot - symbolische Darstellung
  - Servitut Zufahrt ÖBB
  - evtl. Grundabtretung Landesstraße erforderlich
  - Verbindliche Varianz von 1,0 G und 2,0 G
  - Verbindliche teilweise Einschüttung

Legende Nutzungsschablonen:

Bebauungszone	Mindestgröße der Baugrundstücke in m²	Bebauungsweise	max. Geschossflächenzahl (GFZ)	max. Geschossanzahl	Dachform	Art der Nutzung
B1a & B1b	450 m²	o	GFZ 1,0	3,0 G	FD	WG
B1c	-	-	-	1,0 G	FD	überdachte Stellplätze
B2	o 450 m² h 300 m² g 200 m²	o, h	GFZ 0,6 h GFZ 0,7 g GFZ 0,8	2,0 G	FD	WG
B3	h 300 m² g 200 m²	h, g	GFZ 0,7 g GFZ 0,8	siehe Plan	FD	WG
B4	o 450 m² h 300 m²	o, h	GFZ 0,6 h GFZ 0,7	2,0 G	SD, WD	WG
B5	200 m²	g	GFZ 0,8	siehe Plan	SD, WD	WG

Nutzungsschablonen - unterschiedliche Bebauungszonen:  
(Farbig dargestellt sind die Flächen innerhalb der Baulinien der jeweiligen Bebauungszonen)

Bebauungszone	Mindestgröße der Baugrundstücke in m²	Bebauungsweise	max. Geschossflächenzahl (GFZ)	max. Geschossanzahl	Dachform	Art der Nutzung
B1a & B1b	450 m²	o	GFZ 1,0	3,0 G	FD	WG
B1c	-	-	-	1,0 G	FD	überdachte Stellplätze

<b>B2</b>	o 450 m² h 300 m² g 200 m²	o, h	GFZ 0,6 h GFZ 0,7 g GFZ 0,8	2,0 G	FD	WG
<b>B3</b>	h 300 m² g 200 m²	h, g	GFZ 0,7 g GFZ 0,8	siehe Plan	FD	WG
<b>B4</b>	o 450 m² h 300 m²	o, h	GFZ 0,6 h GFZ 0,7	2,0 G	SD, WD	WG
<b>B5</b>	200 m²	g	GFZ 0,8	siehe Plan	SD, WD	WG

**"Kaiserallee Grafenstein 01/2022"**  
1. Abänderung

Plan 02  
**Teilbebauungsplan 2025**

Auftraggeber: Marktgemeinde Grafenstein  
PROJ.MANAG.: Mag. C. Kavallirek  
PLANUNG: Mag. C. Kavallirek

PROJEKT NR.: 68/2024  
DATUM: 18.01.2025

MASSSTAB: 1:500  
FLÄCHE: 0,31 m²  
AUSFERTIGUNG: 1|2|3|4|5|6|7|8

GEZ.LAYOUT: Mag. A. Kubec  
GRUNDLAGEN: DKM 04/2022

**KAVALLIREK Consulting ZT e.U.**  
Raumordnung und Umwelplanung  
9020 Klagenfurt a.W.  
Bismarckstr. 30/301  
Tel. 04331592  
E-Mail: zt.kavallirek@kavallirek.at

Kundmachung:  
Gemeinderatsbeschluss: **KD-ENTWURF**

Genehmigungsbescheid  
Kärntner Landesregierung  
Datum:  
Zahl:

0 5 10 15 20 m  
**M 1 : 500**





- Die Verkehrsflächenänderung in Plan 02 Teilbebauungsplan umfasst in logischer Konsequenz auch eine geringfügige Anpassung der Baugrundstücke und der festgelegten Grünzone.
- Alle sonstigen Bestimmungen der am 04.04.2024 vom Gemeinderat beschlossenen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Kaiserallee Grafenstein 01/2022“ bleiben aufrecht.

### Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) und Flächenwidmungsplan (FLÄWI)

- Die Änderung der Verkehrsflächenfestlegung im Plan 02 Teilbebauungsplan widerspricht nicht den Zielsetzungen des ÖEK 2011, welches im gegenständlichen Bereich eine organische Siedlungsverdichtung vorsieht.
- Der gesamte Verordnungsbereich der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Kaiserallee Grafenstein 01/2022“ ist rechtskräftig als Bauland Wohngebiet gewidmet.
- Die Änderung der Verkehrsflächenfestlegung widerspricht nicht der festgelegten Baulandwidmung. Eine Abänderung des Flächenwidmungsplanes ist nicht Gegenstand der gegenständlichen Verordnung.

### Gesetzliche Grundlage K-ROG 2021

- Gemäß § 34 Abs. 1 darf der Flächenwidmungsplan nur aus wichtigen Gründen abgeändert werden.
- Gemäß § 50 Abs. 4 darf ein Teilbebauungsplan geändert werden, wenn innerhalb von fünf Jahren nach der Erlassung eine Bebauung im Sinne des Teilbebauungsplanes nicht begonnen wurde. Zu einem früheren Zeitpunkt darf der Teilbebauungsplan geändert werden, wenn öffentliche Interessen dies erfordern und durch die Änderung Interessen der Grundeigentümer oder sonstiger betroffener Dritter nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden.

- Die Voraussetzungen für die Änderung des Teilbebauungsplanes (Bestandteil der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Kaiserallee Grafenstein 01/2022“) sind aus nachfolgenden Gründen gegeben:
  - Im Verordnungsbereich wurde mit einer Bebauung bis dato noch nicht begonnen.
  - Öffentliche Interessen an der Abänderung der Verordnung sind aufgrund den sicherheitstechnischen Vorgaben der Landesstraßenverwaltung, welche eine Verlegung der Verkehrsanbindung an die L102 um ca. 50 nach Richtung Osten vorsehen, gegeben.
  - Durch die Änderungen werden weder die Interessen der Grundeigentümer noch sonstiger betroffener Dritter verletzt.

#### Kärntner Umweltplanungsgesetz – Umwelterheblichkeitsprüfung

Die gegenständliche Änderung der Verordnung („Kaiserallee Grafenstein 01/2022“) führt absehbar zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen.

Begründung:

- Es erfolgen keine Bauländerweiterungen und damit verbunden keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen.
- Die Änderung der Verkehrsflächenfestlegung in Plan 02 Teilbebauungsplan dient der Umsetzung von sicherheitstechnischen Vorgaben der Landesstraßenverwaltung. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen bzw. eine zusätzliche Versiegelung ist damit nicht verbunden (keine Auswirkungen auf umweltrelevante Thematiken).