



Mag. Zl.: PL – 34/456/2020

Klagenfurt am Wörthersee, 16.02.2024

Flächenwidmungsplanänderung
Lfd. Nr. 46/D7/2019

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee vom 11.07.2023, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 11.02.2024, Zl. RO-56-34602/2023-30, mit welcher der Flächenwidmungsplan geändert wird.

Gemäß § 13 in Verbindung mit § 34 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

§ 1

(1) Der Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee wird wie folgt geändert:

- 46/D7/2019
- a) Umwidmung der Grundstücke Nr. 69/2, 78/1, 78/2, 78/3, 78/4, 78/5, 109/4, 109/5, 109/7, 109/9, 109/13, 109/15, 109/18, 109/19, 116/2, 116/3, 116/4, 138/2, 139/3, 139/4, 140/3, 149/2, 1170, sowie von Teilen der Grundstücke Nr. 83, 109/12, 109/16, 116/5, 139/1, 140/1, je KG 72123 Hörtendorf von „Bauland – Gemischtes Baugebiet“ in „Bauland – Dorfgebiet“ im Ausmaß von 34.453 m²,
 - b) Umwidmung der Grundstücke Nr. 121/2, 123/1, 123/5, 125/3, 127/1, 138/1, sowie von Teilen der Grundstücke Nr. 69/1, 130, je KG 72123 Hörtendorf von „Bauland – Gewerbegebiet“ in „Bauland – Dorfgebiet“ im Ausmaß von 13.421m²,
 - c) Umwidmung der Grundstücke Nr. 125/1, 126/1, 128/1, 129/1, sowie von Teilen der Grundstücke Nr. 121/1, 122, 123/2, 125/2, 126/2, 123/4, 127/4, 128/3, 130, 131, 132/1, 136/1, 136/2, 137, je KG 72123 Hörtendorf von „Bauland – Gewerbegebiet“ in „Bauland – Dorfgebiet – Aufschließungsgebiet“ im Ausmaß von 49.495 m²,
 - d) Umwidmung des Grundstückes Nr. 120, sowie von Teilen der Grundstücke Nr. 122, 132/1, je KG 72123 Hörtendorf, von „Bauland – Gewerbegebiet“ in „Bauland – Wohngebiet“ im Ausmaß von 7.935 m²,
 - e) Umwidmung des Grundstückes Nr. 69/1, sowie von Teilen der Grundstücke Nr. 65, 67, 1132, je KG 72123 Hörtendorf, von „Bauland – Gewerbegebiet“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ im Ausmaß von 46.942 m²,



- f) Umwidmung von Teilen der Grundstücke Nr. 75/2 und 83, je KG 72123 Hörten von „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland“ in „Bauland – Dorfgebiet“ im Ausmaß von 1.457 m²,
- g) Umwidmung eines Teiles des Grundstückes Nr. 132/1 KG 72123 Hörten von „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland“ in „Bauland – Wohngebiet“ im Ausmaß von 285 m²,
- h) Umwidmung von Teilen der Grundstücke Nr. 109/12 und 116/5, je KG 72123 Hörten von „Bauland – Gemischtes Baugebiet“ in „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland“ im Ausmaß von 1.784 m²,
- i) Umwidmung des Grundstückes Nr. 118/1 sowie eines Teiles des Grundstückes Nr. 69/1, je KG 72123 Hörten, von „Bauland – Gewerbegebiet“ in „Grünland – Garten“ im Ausmaß von 3.480 m²,
- j) Umwidmung von Teilen der Grundstücke Nr. 139/1 und 140/1, je KG 72123 Hörten, von „Bauland – Gemischtes Baugebiet“ in „Grünland – Nebengebäude“ im Ausmaß von 826 m²,
- k) Umwidmung von Teilen der Grundstücke Nr. 123/2, 123/4, 125/2, 126/2, 127/4, 128/3, 130, 136/2, je KG 72123 Hörten, von „Bauland – Gewerbegebiet“ in „Grünland – Nebengebäude“ im Ausmaß von 5.965 m²,
- l) Umwidmung von Teilen der Grundstücke Nr. 121/1, 122, 132/1, je KG 72123 Hörten, von „Bauland – Gewerbegebiet“ in „Verkehrsfläche allgemein“ im Ausmaß von 1.071 m²,
- m) Umwidmung von Teilen der Grundstücke Nr. 131, 132/1, 136/1, je KG 72123 Hörten, von „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland“ in „Verkehrsfläche allgemein“ im Ausmaß von 609 m²,
- n) Umwidmung eines Teiles des Grundstückes Nr. 65 KG 72123 Hörten von „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland“ in „Bauland – Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ im Ausmaß von 867 m².
- o) Umwidmung von Teilen der Grundstücke Nr. 139/1, 140/1, je KG 72123 Hörten, von „Bauland – Gemischtes Baugebiet“ in „Bauland – Dorfgebiet – Aufschließungsgebiet“ im Ausmaß von 742 m².

(2) Die planlichen Darstellungen und Erläuterungen in der Anlage bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.



§ 2

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

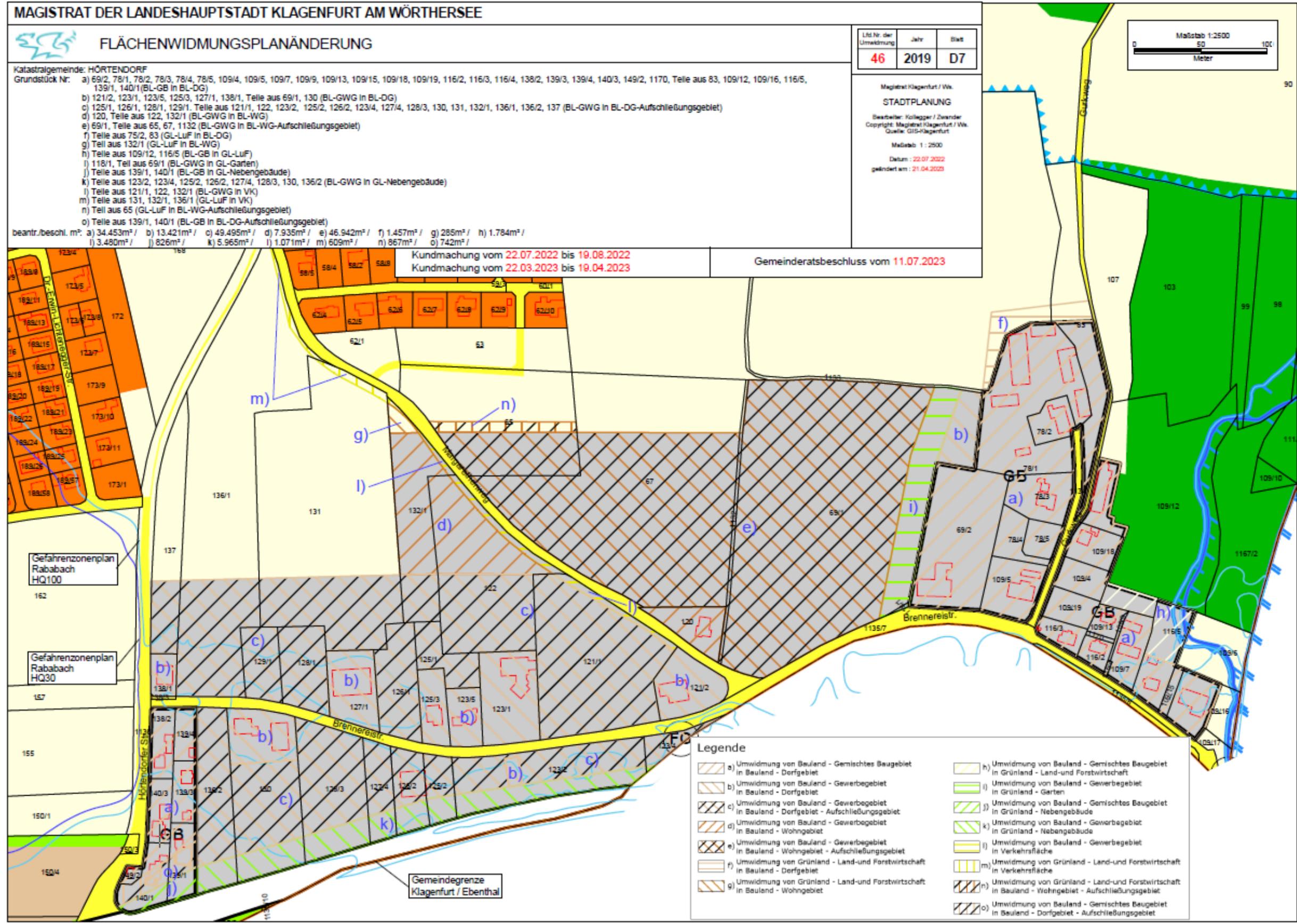
Für den Bürgermeister:
Der Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Robert Piechl

Angeschlagen am: 16.02.2024

Abgenommen am: 01.03.2024

HINWEIS: nicht maßstabsgetreu



LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT am Wörthersee
Flächenwidmungsplanänderung
Lfd. Nr. 46/D7/2019

ERLÄUTERUNGEN

Das Stadtentwicklungskonzept Klagenfurt 2020+ sieht vor, dass die seit Jahrzehnten im Süden von Hörtendorf bestehenden Gewerbebaulandreserven, welche über den gesamten Zeitraum kaum nachgefragt waren, in Wohnbauland geändert werden sollen, dem stetig steigenden Bedarf nach leistbarer Wohnraumschaffung, auch im Einfamilienhausbau, folgend. Die Grundstückspreise in Hörtendorf zählen nach wie vor zu den günstigsten in der Landeshauptstadt. Eine Mindestausstattung mit Infrastruktureinrichtungen aufgrund der Entfernung zum zusammenhängenden Stadtgebiet (Kernstadt) ist grundsätzlich gegeben. Gemäß der im Stadtentwicklungskonzept festgelegten zentralörtlichen Gliederung der Landeshauptstadt handelt es sich bei Hörtendorf um einen Siedlungsbereich mit Entwicklungsfähigkeit.

Nachdem auch einige Grundeigentümer im betreffenden Bereich eine Funktionsänderung ihrer Baulandreserven von Gewerbe- in Wohnbauland angeregt haben, ist 2020 ein Verfahren zur großräumigen Änderung der Widmungsart von vorwiegend Bauland-Gewerbegebiet in Bauland-Dorfgebiet und Wohngebiet im Süden von Hörtendorf eingeleitet worden. Die Ergebnisse des Vorprüfungsverfahrens und der Kundmachung des Vorprüfungsentwurfes sowie die Erschließungsplanungen der Abteilung Straßenbau und Verkehr wurden, soweit aus raumordnungsfachlicher Sicht der Abteilung Stadtplanung nachvollziehbar und vertretbar, in die Flächenwidmungsplanänderung eingearbeitet. Die öffentliche Auflage des überarbeiteten Entwurfes (Kundmachung) wurde im Juli/August 2022 durchgeführt.

Die betroffenen Grundflächen erstrecken sich von der Hörtendorfer Straße im Westen entlang der Brennereistraße bis zur Gemeindegrenze zu Poggersdorf bei der Gurker Brücke im Osten, Gesamtlächenausmaß rund 17 ha. Ganz im Westen und im Osten ist im Bereich der dort bestehenden Bebauung derzeit Gemischtes Baugebiet festgelegt, großteils (ca. 13 ha) aber Bauland-Gewerbegebiet. Im Süden begrenzen die B70 Packer Straße und die Gemeindegrenze zu Ebenthal die gegenständlichen Umwidmungsflächen. Von Norden her rückt die Wohnbebauung des zentralen Siedlungsteiles von Hörtendorf heran, ansonsten schließt an das betreffende Gebiet überwiegend land- und forstwirtschaftliches Grünland an. Südwestlich, an der Kreuzung der Hörtendorfer Straße mit der B70 ist eine Grundfläche für einen Nahversorger als Bauland Dorfgebiet gewidmet, die Baueinreichung dafür liegt vor.

Innerhalb des Planungsraumes besteht ganz im Westen und im Osten kleinteilige Einfamilienhausbebauung, und entlang der Brennereistraße eine lockere, gemischt strukturierte Bebauung mit eingelagertem Kleingewerbe (Tapezierer/Polsterer, Wohnberatung, Elektroservice) sowie einem größeren landwirtschaftlichen Betrieb an der Einmündung des Gurkweges. Der Großteil des betroffenen Gebietes sind unbebaute Landwirtschaftsflächen. In der südlich unmittelbar angrenzenden Ortschaft Niederdorf der Nachbargemeinde Ebenthal ist eine ähnliche Bebauungsstruktur gegeben, bei Dominanz der Wohnfunktion und wesentlich höherem Bebauungsgrad. Hier besteht auch schon ein Nahversorger. Im Planungsraum sind keine Schutzgebiete ausgewiesen, der östliche Randbereich wird aber von dem in der Biotopkartierung des Landes Kärnten erfassten Auwald der Gurk berührt. Ausläufer der Hochwassergefährdungsbereiche der Gurk und insbesondere des Rababaches erstrecken sich über Teile der betroffenen Grundflächen, vorallem im

Bereich des westlichen Abschnittes der Brennereistraße. Außerdem liegt das gesamte Gebiet innerhalb der peripheren Flugsicherheitszone D des Airport Klagenfurt. Die unmittelbar an die Packer Straße angrenzenden Bereiche sind von Verkehrslärmbelastungen betroffen.

Die Verkehrserschließung erfolgt ausgehend von der B70 Packer Straße bzw. der Hörtendorfer Straße über die Brennereistraße und den Margarethenweg. Für Radfahrer besteht über den nördlich des Planungsraumes verlaufenden Schülerweg eine attraktive direkte Verbindung zur Kernstadt. Am Schülerweg liegt auch der nächstgelegene Schulstandort (Entfernung ca. 2 km). Der ÖPNV verkehrt in Form zweier Buslinien (21 und 22, abends 96) der Klagenfurt Mobil GmbH (Stadtwerke) zwischen der Kernstadt und Hörtendorf auf der B70 bzw. der Hörtendorfer Straße, drei Haltestellen befinden sich im Nahbereich. Dazu kommen mehrere Regionalbuslinien zwischen der Landeshauptstadt und dem östlichen Umland.

Im Rahmen der vorliegenden Flächenwidmungsplanänderung wird an Stelle der Gemischten Baugebiete in den westlichen und östlichen Randbereichen und des Bauland-Gewerbegebietes entlang der westlichen Brennereistraße Bauland-Dorfgebiet ausgewiesen, in welchem die hier bestehende Einfamilienhäuser ebenso zulässig sind, wie die vorhandenen Kleingewerbe und der landwirtschaftliche Betrieb. Ganz im Osten kommt es zu einer kleinflächigen Rückwidmung in Grünland-Land- und Forstwirtschaft, wo sich Teile des Auwaldes im Gemischten Baugebiet befinden. Hierzu liegen positive Begutachtungen durch die naturschutz- und forstfachlichen Sachverständigen vor.

An Stelle des restlichen, fast völlig unbebauten Gewerbegebietes im zentralen und nördlichen Planungsraum tritt Bauland-Wohngebiet. Hier wird es zum Zusammenschluss mit der von Norden heranrückenden Wohnbebauung kommen. Ein Umwidmungsverfahren dazu ist laufend (Nr. 14/2017), dazwischenliegende Baulandlücken werden geschlossen. Zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem Dorfgebiet des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes im Osten wird Grünland-Garten als Pufferfunktion ausgewiesen. Entsprechend der Forderung der umwelttechnischen Sachverständigen wird entlang der B70 Packer Straße die Baulandwidmung um bis zu 20 m zurückgenommen und Grünland-Nebengebäude festgelegt, damit im am stärksten lärmbeeinflussten Bereich keine Wohnraumschaffung erfolgen kann, jedoch Garagen, Carports und andere Nebengebäude errichtet werden können.

Das öffentliche Gut des Margarethenweges als künftige Hupterschließungsachse des unbebauten Wohnbaulandes wird entsprechend den Planungen der Abteilung Straßenbau und Verkehr verbreitert, um neben einer ausreichend breiten Fahrbahn auch Gehweg und Grünstreifen (Alleepflanzung) aufnehmen zu können.

Aufgrund des Vorprüfungsgutachtens des raumplanungsfachlichen Sachverständigen, der Bestimmungen des seit 01.01.2022 geltenden neuen Kärntner Raumordnungsgesetzes und schutzwasserwirtschaftlicher Vorgaben, sind im Rahmen der gegenständlichen Umstrukturierung der Flächenwidmung noch weitere Planungsmaßnahmen zu setzen, wie insbesondere die Festlegung von Aufschließungsgebieten, welche auch Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes ist. Die Begründungen für die einzelnen Aufschließungsgebiete sind der Liste im Anschluss an die Erläuterungen zu entnehmen. Für jene Teile des geplanten Wohngebietes, welche nicht als Aufschließungsgebiet festgelegt werden, weil sie nicht hochwassergefährdet sind und deren Parzellierung kurzfristig zu erwarten ist, wird mit dem Grundeigentümer eine Vereinbarungen zur widmungsgemäßen Verwendung innerhalb von fünf Jahren abgeschlossen.

Für die im Stadtentwicklungskonzept mit der Auflage „Bebauungsplan/Bebauungskonzept“ vorgesehenen Teile der zusammenhängenden unbebauten Grundflächen wurde ein städtebaulicher Masterplan ausgearbeitet, welcher die fachliche Grundlage für die künftige Verkehrsaufschließung, Grundstücksteilung und Bebauung bzw. die gesetzeskonforme Erstellung von Teilbebauungsplänen bildet. Damit wird auch einer wesentlichen

Forderung der Fachlichen Raumordnung der Landesregierung entsprochen. Der Masterplan bildet einen integrierenden Bestandteil der gegenständlichen Flächenwidmungsplanänderung.

Durch die Übereinstimmung mit den im Stadtentwicklungskonzept festgelegten Zielen der örtlichen Raumordnung und deren Konkretisierung durch einen städtebaulichen Masterplan liegen wichtige, raumplanungsbezogene Gründe für die Änderung des Flächenwidmungsplanes vor und besteht kein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Festlegung von Aufschließungsgebieten gemäß § 25 in Verbindung mit § 41 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021:

Katastralgemeinde / Grundstücksnummern	Gründe Festlegung	Gründe Freigabe	Voraussichtlicher Zeitraum
72123 Hörtendorf / 69/1, 125/1, Teile aus 65, 67, 121/1, 122, 126/1, 131, 132/1, 136/1, 137, 1132	<ul style="list-style-type: none"> - Baulandreserven übersteigen abschätzbaren Baulandbedarf. - Ungenügende Erschließung: Verkehr, Wasser, Abwasser, Energie. 	<ul style="list-style-type: none"> - Entlastung Bauflächenbilanz oder Bebauungsverpflichtung. - Grundstücksteilungsplan, Teilbebauungsplan ab 1 ha. - Sicherstellung einer geordneten Erschließung: Verkehr, Wasser, Abwasser, Energie. 	2-10 Jahre ab Rechtswirksamkeit der Flächenwidmungsplanänderung 46/D7/2019.
72123 Hörtendorf / 128/1, 129/1, Teile aus 123/2, 123/4, 126/1, 136/1, 137	<ul style="list-style-type: none"> - Ungünstige natürliche Verhältnisse: Gefährdungsbereich von Hochwasser (Rababach). 	<ul style="list-style-type: none"> - Bewilligung und Umsetzung von entsprechenden Hochwasserschutzmaßnahmen im betreffenden Bereich. 	Bis 10 Jahre ab Rechtswirksamkeit der Flächenwidmungsplanänderung 46/D7/2019.
72123 Hörtendorf / Teile aus 127/4, 128/3, 136/2, 130	<ul style="list-style-type: none"> - Baulandreserven übersteigen abschätzbaren Baulandbedarf. - Ungenügende Erschließung: Verkehr, Wasser, Abwasser, Energie. - Ungünstige natürliche Verhältnisse: Gefährdungsbereich von Hochwasser (Rababach). 	<ul style="list-style-type: none"> - Entlastung Bauflächenbilanz oder Bebauungsverpflichtung. - Grundstücksteilungsplan. - Sicherstellung einer geordneten Erschließung: Verkehr, Wasser, Abwasser, Energie. - Bewilligung und Umsetzung von entsprechenden Hochwasserschutzmaßnahmen im betreffenden Bereich. 	Bis 10 Jahre ab Rechtswirksamkeit der Flächenwidmungsplanänderung 46/D7/2019.
72123 Hörtendorf / Teilflächen aus 123/2, 125/2, 126/2	<ul style="list-style-type: none"> - Ungünstige örtliche Gegebenheiten: Verkehrslärmbelastung bis 55 dB nachts lt. Fachstellungnahme der Strategischen Umweltstelle vom 09.08.2022. - Ungünstige natürliche Verhältnisse: Gefährdungsbereich von Hochwasser (Rababach). 	<ul style="list-style-type: none"> - Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls entlang der B 70 Packer Straße. - Bewilligung und Umsetzung von entsprechenden Hochwasserschutzmaßnahmen im betreffenden Bereich. 	Bis 10 Jahre ab Rechtswirksamkeit der Flächenwidmungsplanänderung 46/D7/2019.
72123 Hörtendorf / Teilflächen aus 139/1, 140/1	<ul style="list-style-type: none"> - Ungünstige örtliche Gegebenheiten: Verkehrslärmbelastung bis 55 dB nachts lt. Fachstellungnahme der Strategischen Umweltstelle vom 09.08.2022. 	<ul style="list-style-type: none"> - Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls entlang der B 70 Packer Straße. 	Bis 10 Jahre ab Rechtswirksamkeit der Flächenwidmungsplanänderung 46/D7/2019.

