

# Flächenwidmungsplan 2026



Gemeinde Ludmannsdorf  
Občina Bilčovs

Erläuterungsbericht



## Präambel

Nach § 13 Kärntner **Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021)**, **LGBl. Nr. 59/2021 idgF**, hat der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen und dem örtlichen Entwicklungskonzept durch **Verordnung** einen Flächenwidmungsplan zu erlassen, durch den das Gemeindegebiet in Bauland, Grünland und Verkehrsflächen gegliedert wird.

Dabei sind insbesondere die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Bedürfnisse der Gemeinde sowie die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen.

Der vorliegende Flächenwidmungsplan stellt eine gesamthafte Überarbeitung des bisher rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Ludmannsdorf aus dem Jahr 2005 dar. Die Revision erfolgt unter Berücksichtigung der aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie der technischen Vorgaben für digitale Flächenwidmungspläne. Ziel ist eine Aktualisierung des Widmungsbestandes entsprechend der tatsächlichen Nutzung sowie den raumplanerischen Zielsetzungen der Gemeinde. Die Gemeinde Ludmannsdorf hat in der Sitzung des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ den neuen Flächenwidmungsplan beschlossen.

## Inhalt

Präambel.....	1
Inhalt.....	2
1. Einleitung.....	4
1.1 Bestandteile der Verordnung .....	4
1.2 Notwendigkeit der Überarbeitung.....	4
1.3 Rechtliche Grundlagen .....	4
1.3.1 Festlegung von Bauland.....	5
1.3.2 Rückwidmung von Bauland in Grünland .....	6
1.3.3 Bauland innerhalb von Wildbachgefahrenzonen .....	6
1.4 Chronologie und Verfahren .....	7
Planungsgrundlagen .....	8
2.1 Planungsgebiet.....	8
2.2 Rechtsstand.....	8
2.3 Bestandsaufnahme.....	8
2.4 Raumplanerische Zielsetzungen lt. Örtlichem Entwicklungskonzept.....	9
2.4.1 Funktionale Gliederung.....	9
2.4.2 Relevante Planungsschwerpunkte.....	9
2.5 Bauflächenbilanz.....	10
3 Widmungsänderungen .....	11
3.1 Maßnahmen nach Ortschaften.....	11
3.1.1 Bach .....	11
3.1.2 Edling .....	11
3.1.3 Fellersdorf.....	11
3.1.4 Franzendorf.....	12
3.1.5 Großkleinberg .....	12
3.1.6 Ludmannsdorf.....	12
3.1.7 Lukowitz .....	12
3.1.8 Moschenitzen.....	12
3.1.9 Muschkau .....	13
3.1.10 Niederdörfel.....	13
3.1.11 Oberdörfel .....	13

3.1.12	Pugrad.....	13
3.1.13	Rupertiberg.....	13
3.1.14	Strein.....	13
3.1.15	Selkach.....	13
3.1.16	Wellersdorf.....	14
3.1.17	Zedras .....	14
3.2	Grünland .....	14
3.3	Verkehrsflächen .....	15
3.4	Aufschließungsgebiete .....	15
3.5	Hofstellen.....	17
3.6	Ersichtlichmachungen.....	17

## 1. Einleitung

### 1.1 Bestandteile der Verordnung

Teil der Verordnung zum Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ludmannsdorf sind der Flächenwidmungsplan (Legende, Blattschnittübersicht, Mappenblätter) sowie vorliegender Erläuterungsbericht.

Der Flächenwidmungsplan ist ein digital erstellter Plan, welcher das gesamte Gemeindegebiet erfasst und aus mehreren Mappenblättern (Maßstab 1:2.000 bzw. 1:4.000) besteht.

Der Erläuterungsbericht zum gegenständlichen Flächenwidmungsplan fasst die wesentlichen fachlichen und rechtlichen Grundlagen für die Revision zusammen. Weiters werden die darauf aufbauenden Widmungsadaptierungen beschrieben.

### 1.2 Notwendigkeit der Überarbeitung

Ziel der gegenständlichen Revision des Flächenwidmungsplanes ist die Anpassung des Widmungsbestandes an die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 sowie an die Zielsetzungen des fortgeschriebenen Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Darüber hinaus wurden im Zuge der Überarbeitung bestehende Differenzen zwischen Katasterstand, tatsächlicher Nutzung und rechtswirksamen Widmungen bereinigt.

Der bisher rechtswirksame Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ludmannsdorf stammt aus dem Jahr 2005 und entspricht daher in mehreren Bereichen nicht mehr den aktuellen fachlichen und rechtlichen Anforderungen. Insbesondere machten geänderte Nutzungsansprüche, neue fachliche Grundlagen (Gefahrenzonenpläne, Leitungsbestände, Schutzgebiete etc.) sowie die Digitalisierung der Planungsgrundlagen eine Überarbeitung erforderlich. Im Zuge der Revision wurden Differenzpläne erstellt, welche die Änderungen gegenüber dem bisherigen Rechtsbestand nachvollziehbar darstellen. Diese wurden im Rahmen von zwei Kundmachungsverfahren öffentlich aufgelegt und unter Berücksichtigung der eingelangten Stellungnahmen fachlich überarbeitet.

### 1.3 Rechtliche Grundlagen

Die Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes erfolgt auf Grundlage der Bestimmungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021). Gemäß § 13 Abs. 3 K-ROG 2021 sind Flächenwidmungspläne bei wesentlichen Änderungen der Planungsgrundlagen oder zur Anpassung an geänderte Entwicklungsziele zu überarbeiten.

Im Rahmen der Revision wurden insbesondere die Bestimmungen betreffend die Festlegung von Bauland, die Rückwidmung nicht benötigter Baulandreserven sowie der Umgang mit Gefahrenzonen berücksichtigt. Dabei wurde besonderes Augenmerk auf eine bedarfsgerechte Baulandentwicklung, die Vermeidung von Zersiedelung sowie den Schutz vor Naturgefahren gelegt.

Die Widmungsfestlegungen orientieren sich dabei konsequent an den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sowie an den fachlichen Stellungnahmen der zuständigen Behörden und Fachabteilungen.

### 1.3.1 Festlegung von Bauland

Als Bauland dürfen gemäß § 15 K-ROG 2021 nur Grundflächen festgelegt werden, die für eine Bebauung geeignet sind. Nicht als Bauland festzulegen sind u.a.: Gebiete, deren ungünstige örtliche Gegebenheiten (z. B. Hanglage, Bodenbeschaffenheit) eine Bebauung ausschließen, die in einem Gefährdungsbereich von Hochwasser, Wildbächen, Steinschlag, Lawinen, Rutschungen oder Altlasten gelegen sind, deren Erschließung (Weg, Wasser, Kanal, Energie, Abfall) unwirtschaftliche Aufwendungen erfordern würde oder die zur Erhaltung des Landschaftsbildes von einer Bebauung freizuhalten sind.

Der vorliegende Flächenwidmungsplan gliedert das Bauland entsprechend den örtlichen Erfordernissen in folgende Baugebietskategorien: Dorfgebiete, Wohngebiete, Gewerbegebiete, und Sondergebiete.

#### Dorfgebiete:

Als Dorfgebiete werden in § 17 K-ROG 2021 jene Grundflächen definiert, die vornehmlich für Baulichkeiten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe bestimmt sind, im Übrigen für Wohngebäude zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes samt dazugehörigen baulichen Anlagen, für Gebäude gewerblicher Kleinbetriebe, die keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen mit sich bringen sowie für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen die den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Dorfgebietes oder dem Tourismus dienen.

#### Wohngebiete:

Als Wohngebiete sind nach § 18 K-ROG 2021 jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Wohngebäude und dazugehörige bauliche Anlagen bestimmt sind, im Übrigen für Gebäude, die neben Wohnzwecken zur Unterbringung von Büros, Kanzleien, Ordinationen u. ä. genutzt werden sowie für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Wohngebietes dienen, wie Geschäftshäuser, Gasthäuser, Schulgebäude u. ä.

#### Gewerbegebiete:

Das K-ROG 2021 definiert im § 20 Gewerbegebiete als Grundflächen, die vornehmlich für Betriebsgebäude samt zugehöriger sonstiger baulicher Anlagen von gewerblichen Klein- und Mittelbetrieben, die keine erheblichen Umweltbelastungen verursachen, bestimmt sind, im Übrigen für sonstige Betriebsgebäude samt dazugehörigen baulichen Anlagen. Verkaufslokale des Einzelhandels (sofern in ihnen nicht die vor Ort hergestellten Produkte angeboten werden) sowie Wohngebäude sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

### Sondergebiete

Als Sondergebiete sind nach § 24 K-ROG 2021 jene Grundflächen definiert, die für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen bestimmt sind, die sich nicht in andere Baugebietskategorien einordnen lassen oder einer besonderen Standortsicherung bedürfen.

### Sonderwidmung Freizeitwohnsitz

Flächen für Freizeitwohnsitze müssen als Sonderwidmung festgelegt werden. Ein sonstiger Freizeitwohnsitz ist ein Wohngebäude, eine Wohnung oder ein sonstiger Teil eines Gebäudes, das nicht der Deckung eines dauernden, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen verbundenen, Wohnbedarfes dient, sondern überwiegend während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder nur zeitweilig als Zweitwohnung benützt werden soll.

### Anmerkung

Im Zuge der Grundlagenerhebung für die Neudarstellung des Flächenwidmungsplanes wurden alle nunmehr als Bauland ausgewiesenen Flächen vor Ort besichtigt. Nähere Bodenuntersuchungen wurden dabei nicht vorgenommen. Es können somit im Rahmen dieser Arbeit keine detaillierten Aussagen über die genauen Bodenverhältnisse, welche nur mit hohem technischen Aufwand feststellbar sind, gemacht werden. Somit kann keine Haftung hinsichtlich der Bebaubarkeit übernommen werden. Für eventuelle Mängel der verwendeten Katastergrundlage wird ebenfalls keine Haftung übernommen.

### 1.3.2 Rückwidmung von Bauland in Grünland

Nach §§ 36-37 K-ROG 2021 dürfen zur Anpassung der Baulandreserven an den abschätzbaren Baulandbedarf als Bauland festgelegte Grundflächen entschädigungsfrei in Grünland rückgewidmet werden, wenn seit ihrer erstmaligen Festlegung als Bauland zumindest 25 Jahre verstrichen sind und mit einer widmungsgemäßen Bebauung seither nicht begonnen worden ist. Dabei sind vorrangig solche Grundflächen der Baulandreserve rückzuwidmen, die größere zusammenhängende Gebiete bilden und mit deren widmungsgemäßer Bebauung nicht begonnen wurde, bzw. deren widmungsgemäßer Verwendung ungünstige natürliche Verhältnisse, eine ungenügende Erschließung oder unwirtschaftliche Aufwendungen entgegenstehen bzw. deren lagemäßige Anordnung den im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen widerspricht.

### 1.3.3 Bauland innerhalb von Wildbachgefahrenzonen

Grundsätzlich wurden bei der Flächenwidmungsplanrevision Baulandreserven innerhalb von roten Wildbachgefahrenzonen rückgewidmet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Ludmannsdorf bei Bau- und Widmungstätigkeiten innerhalb von Gefahrenzonen prinzipiell die zuständige Behörde hinzuzieht.

## 1.4 Chronologie und Verfahren

### 2023

- September: Beauftragung Revision Flächenwidmungsplan
- Dezember: Startgespräch in der Gemeinde

### 2024

- Frühjahr: Aushebung rechtswirksamer Widmungen und digitaler Datengrundlagen (Gefahrenzonenpläne, Leitungsdaten, Verkehrsflächen, Quellschutzgebiete etc.)
- Sommer: Entwurf Differenzplan
- Herbst: Vorstellung FWP-Entwurf in Gemeinde mit AKL, Abt. 15
- Herbst/Winter: Einarbeitung von Anregungen und weiteren Anpassungen

### 2025

- April: Herstellung Kundmachungsunterlagen in Abstimmung mit der Gemeinde
- 20.05: Grundsatzbeschluss im Planungsausschuss
- 10.07.-14.08.: 1. Auflage: Kundmachung Differenzplan (4 Wochen)
  - 120 Widmungsanpassungen
  - 12 Hofstellenanpassungen
  - 37 Aufschließungsgebiete
  - 30 Verkehrsflächenberichtigungen
- 22. Juli: Bürgertag im Rahmen der Kundmachung
- August: Fachliche Behandlung der eingelangten Einwendungen/Fachstellungnahmen
- 20.08: Fachliche Abnahme durch AKL, Abt. 15
- 03.11: Präsentation Gemeindevorstand/Bauausschuss

### 2026

- Frühjahr: 2. Auflage: Kundmachung Differenzplan (4 Wochen)
  - 16 Widmungsanpassungen
  - 1 Hofstellenanpassungen
  - 14 Aufschließungsgebiete

## Planungsgrundlagen

### 2.1 Planungsgebiet

Die Gemeinde Ludmannsdorf befindet sich im südlichen Klagenfurter Becken und weist eine Fläche von ca. 26,2 km<sup>2</sup> auf. Sie gehört zum politischen Bezirk Klagenfurt Land und gliedert sich in 5 Katastralgemeinden:

- Großkleinberg (72115)
- Ludmannsdorf (72139)
- Oberdörfel (72148)
- Selkach (72180)
- Wellersdorf (72197)

Die Gemeinde grenzt im Norden an die Gemeinde Keutschach am See, im Osten an die Marktgemeinde Köttmannsdorf, im Süden an die Marktgemeinde Feistritz im Rosental, im Südwesten an die Marktgemeinde St. Jakob im Rosental sowie im Nordwesten an die Marktgemeinden Velden am Wörthersee und Schiefeling am Wörthersee.

Als nächstgelegener zentraler Ort ist die Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee in rund 19 km Entfernung zu nennen. Die Stadt Villach als weiteres regionales Zentrum befindet sich in etwa 34 km Entfernung. Aufgrund dieser Lage weist Ludmannsdorf eine gewisse Bedeutung als Wohnstandort im Einzugsbereich der Zentralräume auf.

### 2.2 Rechtsstand

Die Plangrundlagen der örtlichen Raumplanung in der Gemeinde Ludmannsdorf sind:

- Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK), beschlossen am \_\_\_\_\_
- Flächenwidmungsplan, letzte Gesamtüberarbeitung rechtswirksam seit 04.02.2005
- Textlicher Bebauungsplan, Bescheid vom 19.01.2017

### 2.3 Bestandsaufnahme

Die Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes basiert auf einer umfassenden Analyse der bestehenden räumlichen Strukturen und Nutzungen. Diese Bestandsaufnahme umfasst insbesondere die Erhebung der Siedlungsstruktur, der wirtschaftlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen sowie der naturräumlichen Gegebenheiten.

Die wesentlichen Grundlagen wurden im Zuge der Neuerstellung bzw. Fortschreibung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes im Jahr 2026 erarbeitet. Dabei wurden insbesondere die demografische Entwicklung, die Wohnraumnachfrage, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die landschaftsökologischen Gegebenheiten analysiert.

Die Ergebnisse dieser Bestandsanalyse bilden die fachliche Grundlage für die im Flächenwidmungsplan vorgenommenen Anpassungen und stellen sicher, dass die räumliche Entwicklung der Gemeinde geordnet und nachhaltig erfolgt.

## 2.4 Raumplanerische Zielsetzungen lt. Örtlichem Entwicklungskonzept

### 2.4.1 Funktionale Gliederung

Im Örtlichen Entwicklungskonzeptes in der „Funktionalen Gliederung“ **Ludmannsdorf** als **Vorrangstandort – Hauptort mit zentralörtlicher Funktion** eingestuft.

Die größeren Ortschaften **Rupertiberg, Lukowitz, Oberdörfel, Selkach, Franzendorf, Pugrad, Bach/Fellersdorf, Edling und Wellersdorf** werden als **Ortschaften mit bedingter Entwicklungsfähigkeit** (dörfische Mischfunktion) klassifiziert.

**Zedras** ist als **Ortschaft mit freizeitwirtschaftlicher Funktion mit bedingter Entwicklungsfähigkeit** erfasst.

Alle weiteren Siedlungen werden als **Streusiedlungsbereiche ohne Entwicklungsfähigkeit** eingestuft (lediglich kleinteilige Arrondierungen möglich).

**Eignungsstandorte für kleingewerbliche Funktion** befinden sich in der Ortschaft Edling und im westlichen Nahbereich von Wellersdorf.

**Als Vorrangstandorte für Sport- und Freizeitanlagen** sind der **Sportplatz Bach** sowie die freizeitwirtschaftlichen Nutzungen in der **Selkacher Bucht** erfasst.

### 2.4.2 Relevante Planungsschwerpunkte

Die raumplanerischen Zielsetzungen der Gemeinde Ludmannsdorf orientieren sich an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der landschaftlichen Qualität und der bestehenden Siedlungsstruktur. Der Gemeindehauptort soll als zentraler Wohn- und Versorgungsstandort weiter gestärkt und kompakt weiterentwickelt werden.

Ein wesentliches Ziel ist die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den festgelegten Siedlungsschwerpunkt, um einer weiteren Zersiedelung entgegenzuwirken und die bestehende Infrastruktur effizient zu nutzen. Neuwidmungen außerhalb dieser Bereiche sollen daher grundsätzlich nur in Form kleinräumiger Arrondierungen erfolgen.

Darüber hinaus wird eine klare Abgrenzung zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft angestrebt, um die landschaftlichen Qualitäten der Gemeinde langfristig zu sichern. Gleichzeitig soll die Versorgungsfunktion des Gemeindehauptortes durch die Ansiedelung ergänzender Einrichtungen weiter gestärkt werden.

## 2.5 Bauflächenbilanz

**Tabelle 1: Bauland nach Widmungskategorien in ha**

Widmungskategorie	Gewidmete Fläche	Bebaute Fläche	Aufschließung	Baulandreserve	Baulandreserve %
Dorfgebiet	131,8	90,2	18,5	23,1	17,5%
- davon FZW	1,5	0,8	0,0	0,7	46,7%
Wohngebiet	48,8	26,6	11,0	11,2	23,0%
- davon FZW	10,5	6,3	0,2	4,0	38,1%
<b>Wohnbauland</b>	<b>180,6</b>	<b>116,8</b>	<b>29,5</b>	<b>34,3</b>	<b>19,0%</b>
Gewerbegebiet	1,6	1,6	0,0	0,0	0,0%
<b>Wirtschaftsbauland</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>
<b>Sondergebiet</b>	<b>3,4</b>	<b>1,2</b>	<b>0,0</b>	<b>2,2</b>	<b>64,7%</b>
<b>Bauland gesamt</b>	<b>185,6</b>	<b>119,6</b>	<b>29,5</b>	<b>36,5</b>	<b>19,7%</b>

**Tabelle 2: Baulandbedarf nach Widmungskategorien in ha**

	Dorfgebiet	Wohngebiet	Geschäftsgebiet	Gewerbegebiet	Gesamt
<b>Wohnbauland</b>	1,5	1,0	0,0	0,0	<b>2,5</b>
<b>multifunkt. Bauland</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>
<b>Wirtschaftsbauland</b>	0,0	0,0	0,0	1,6	<b>1,6</b>
<b>Sondergebiet</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>0,0</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1,5</b>	<b>1,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,6</b>	<b>4,1</b>

**Tabelle 3: Bauflächenbilanz in ha**

Widmungskategorie	Baulandreserve	Baulandbedarf	Überhang/Defizit	in Jahren
Dorfgebiet	23,1	1,5	21,6	154
- davon FZW	0,7	0,0	0,0	0
Wohngebiet	11,2	1,0	10,2	112
- davon FZW	4,0	0,0	4,0	0
<b>Wohnbauland</b>	<b>34,3</b>	<b>2,5</b>	<b>31,8</b>	<b>107</b>
Gewerbegebiet	0,0	1,6	-1,6	0
<b>Wirtschaftsbauland</b>	<b>0,0</b>	<b>1,6</b>	<b>-1,6</b>	<b>0</b>
<b>Sondergebiet</b>	<b>2,2</b>	<b>0,0</b>	<b>2,2</b>	<b>0</b>
<b>Bauland gesamt</b>	<b>36,5</b>	<b>4,1</b>	<b>32,4</b>	<b>76</b>

- Berechnung des Baulandbedarfs aus der Fortschreibung der fertiggestellten Wohneinheiten der letzten 10 Jahre
- Bevölkerungsprognose 2024–2034: +1,1 % (1.811 EW)
- Reduktion Haushaltsgröße 2022: 2,3 auf 2033: 2,1 Pers./HH
- 10-Jahresbedarf Wohneinheiten: 36 WE
- Ø Baulandbedarf pro Wohneinheit: 700 m<sup>2</sup>
- Geringer Bedarf an Tourismusbauland
- Bedarf an Wirtschaftsbauland für konkretes geplantes Projekt

## 3 Widmungsänderungen

### 3.1 Maßnahmen nach Ortschaften

Der vorliegende Flächenwidmungsplan stellt eine umfassende Überarbeitung des rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes aus dem Jahr 2005 dar. Ein wesentlicher Teil der vorgenommenen Anpassungen betrifft die Bereinigung von Differenzen zwischen der tatsächlichen Nutzung, dem Katasterstand und den bestehenden Widmungen.

Im Zuge der Revision erfolgte eine vollständige Überprüfung des Widmungsbestandes sowie die Aktualisierung sämtlicher relevanter Ersichtlichmachungen wie Gefahrenzonen, Leitungsbestände, Schutzgebiete, Waldflächen etc. Darüber hinaus wurden Widmungsanpassungen zur Verbesserung der Übereinstimmung mit der Digitalen Katastralmappe sowie zur Anpassung an die tatsächliche Nutzung vorgenommen.

Neuwidmungen wurden grundsätzlich nur bei nachgewiesenem Bedarf und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchgeführt. Gleichzeitig wurden nicht benötigte Baulandreserven, insbesondere in Gefahrenbereichen oder infrastrukturell ungünstigen Lagen, reduziert. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Ludmannsdorf bei Bautätigkeiten innerhalb von Gefahrenzonen prinzipiell die zuständige Behörde hinzuzieht.

#### 3.1.1 Bach

Im Bereich der Ortschaft Bach erfolgten Widmungsberichtigungen zur Anpassung an die tatsächliche Nutzung, insbesondere im Umfeld der bestehenden Sportanlage. Ziel dieser Maßnahmen war die Herstellung einer Übereinstimmung zwischen dem tatsächlichen Bestand und den Widmungsfestlegungen sowie die Sicherstellung der langfristigen Nutzung der bestehenden Infrastruktur.

#### 3.1.2 Edling

In der Ortschaft Edling wurden punktuelle Baulandwidmungen sowie Baulandreserven innerhalb der roten Wildbachgefahrenzone sowie innerhalb der Sicherheitsabstände der bestehenden TAG-Leitungen zurückgenommen. Ziel dieser Maßnahmen ist die Reduktion von Nutzungskonflikten sowie die Anpassung des Widmungsbestandes an die naturräumlichen Rahmenbedingungen.

Darüber hinaus wurden Aufschließungsgebiete festgelegt, um eine geordnete Erschließung und Bebauung der verbleibenden Baulandflächen sicherzustellen. Ergänzend erfolgten kleinräumige Widmungsverlagerungen zur Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche.

#### 3.1.3 Fellersdorf

In Fellersdorf erfolgten Rücknahmen von Baulandflächen innerhalb der Sicherheitsabstände der bestehenden 220-kV-Leitung der APG. Zusätzlich wurden bestehende Verkehrserschließungen widmungsgemäß erfasst und Aufschließungsgebiete festgelegt, um eine geordnete bauliche Entwicklung sicherzustellen.

Diese Maßnahmen dienen insbesondere der Anpassung des Widmungsbestandes an die tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten sowie der Vermeidung von Nutzungskonflikten im Bereich der technischen Infrastruktur.

#### 3.1.4 Franzendorf

Im Bereich der Ortschaft Franzendorf wurden insbesondere im südlichen Siedlungsbereich Baulandreserven reduziert, vor allem dort, wo Einschränkungen durch Sicherheitsabstände von Leitungsinfrastrukturen bestehen. Gleichzeitig wurden Aufschließungsgebiete festgelegt, um bei künftigem Bedarf eine geordnete Erschließung und Bebauung sicherzustellen.

Die Maßnahmen dienen der Anpassung des Baulandbestandes an den tatsächlichen Bedarf sowie der Umsetzung der Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes hinsichtlich einer kompakten Siedlungsentwicklung.

#### 3.1.5 Großkleinberg

Großkleinberg wurden Baulandflächen innerhalb der Sicherheitsabstände der bestehenden Hochspannungsleitungen rückgewidmet. Zusätzlich erfolgte die vollständige widmungsge-  
mäßige Erfassung landwirtschaftlicher Betriebsflächen zur Sicherstellung der betrieblichen Nutzung. Darüber hinaus wurden bestehende Wohngebäude als Ersichtlichmachungen gemäß § 44 Abs. 1 K-ROG 2021 aufgenommen, um den tatsächlichen Gebäudebestand vollständig im Flächenwidmungsplan abzubilden.

#### 3.1.6 Ludmannsdorf

Im Im Gemeindehauptort Ludmannsdorf wurden Baulandflächen im Bereich der bestehenden TAG-Leitungen rückgewidmet, um Nutzungskonflikte mit der technischen Infrastruktur zu vermeiden. Für großflächige, noch unbebaute Baulandflächen wurden Aufschließungsgebiete festgelegt, um eine geordnete infrastrukturelle Erschließung sowie eine abgestimmte Bebauungsentwicklung sicherzustellen. Darüber hinaus erfolgten Widmungsberichtigungen in Anpassung an die Digitale Katastralmappe (DKM), um eine Übereinstimmung zwischen Katasterstand und Widmungsbestand herzustellen.

#### 3.1.7 Lukowitz

In der Ortschaft Lukowitz wurden Aufschließungsgebiete für noch unbebaute Baulandflächen festgelegt, um eine geordnete infrastrukturelle Erschließung sowie eine abgestimmte Bebauungsentwicklung sicherzustellen.

#### 3.1.8 Moschenitzen

In Moschenitzen erfolgten Rücknahmen von Baulandflächen innerhalb der Sicherheitsabstände der bestehenden TAG-Leitungen. Zusätzlich wurde für geeignete Bereiche ein Aufschließungsgebiet festgelegt, um eine geordnete Entwicklung der verbleibenden Baulandflächen sicherzustellen.

### 3.1.9 Muschkau

In Muschkau wurden Widmungsberichtigungen zur Anpassung an die tatsächliche Nutzung vorgenommen. Zusätzlich erfolgte die widmungsgemäße Erfassung der bestehenden Verkehrserschließung.

Aufgrund naturräumlicher Einschränkungen wurden für einzelne Baulandflächen Aufschließungsgebiete festgelegt, um vor einer Bebauung die erforderlichen infrastrukturellen Voraussetzungen sicherzustellen.

### 3.1.10 Niederdörfel

In Niederdörfel wurden Baulandflächen innerhalb der Sicherheitsabstände der TAG-Leitung sowie innerhalb der roten Wildbachgefahrenzone rückgewidmet. Gleichzeitig erfolgte die widmungsgemäße Aufnahme bestehender Gebäude. Diese Maßnahmen dienen der Anpassung des Widmungsbestandes an die naturräumlichen Gefährdungspotenziale.

### 3.1.11 Oberdörfel

In Oberdörfel wurden unbebaute Baulandflächen innerhalb der roten Wildbachgefahrenzone sowie auf Waldflächen rückgewidmet. Zusätzlich wurden Aufschließungsgebiete zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung festgelegt. Darüber hinaus erfolgte die Ersichtlichmachung bestehender Wohnobjekte gemäß § 44 Abs. 1 K-ROG 2021.

### 3.1.12 Pugrad

In der Ortschaft Pugrad erfolgte die widmungsgemäße Aufnahme bestehender Gebäude sowie die Festlegung von Aufschließungsgebieten für noch unbebaute Baulandflächen zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung. Zusätzlich wurden bestehende Wohnobjekte als Ersichtlichmachungen gemäß § 44 Abs. 1 K-ROG 2021 aufgenommen.

### 3.1.13 Rupertiberg

In Rupertiberg wurden Verkehrsflächenwidmungen teilweise zurückgenommen, sofern keine vermessenen Straßenflächen vorliegen. Gleichzeitig erfolgte die widmungsgemäße Erfassung bestehender Gebäude. Diese Maßnahmen dienen der Bereinigung des Widmungsbestandes sowie der Herstellung einer Übereinstimmung mit dem Kataster.

### 3.1.14 Strein

In Strein erfolgte insbesondere die vollständige widmungsgemäße Erfassung der für landwirtschaftliche Betriebe erforderlichen Betriebsflächen, um die langfristige Nutzung dieser Standorte sicherzustellen.

### 3.1.15 Selkach

In Selkach wurden bestehende Gebäude widmungsgemäß erfasst sowie Aufschließungsgebiete insbesondere im Bereich der Sicherheitsabstände der TAG-Leitungen festgelegt. Diese Maßnahmen dienen der Sicherstellung einer geordneten Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden technischen Rahmenbedingungen.

### 3.1.16 Wellersdorf

In Wellersdorf wurden unbebaute Baulandflächen innerhalb der roten Wildbachgefahrenzone sowie in steilen Hanglagen rückgewidmet. Zusätzlich wurden Aufschließungsgebiete aufgrund naturräumlicher Einschränkungen festgelegt. Darüber hinaus erfolgte die widmungsgemäße Erfassung bestehender Gebäude zur Anpassung an die tatsächliche Nutzung.

### 3.1.17 Zedras

In Zedras wurden Baulandreserven reduziert sowie Widmungsberichtigungen zur Anpassung an die tatsächliche Nutzung vorgenommen. Zusätzlich erfolgte die Ersichtlichmachung bestehender Wohnobjekte gemäß § 44 Abs. 1 K-ROG 2021. Darüber hinaus wurden Aufschließungsgebiete festgelegt, um eine geordnete Entwicklung der verbleibenden Baulandflächen sicherzustellen.

## 3.2 Grünland

Als Grünland sind gemäß § 27 K-ROG 2021 all jene Flächen festzulegen, die nicht als Bauland oder Verkehrsflächen ausgewiesen werden, insbesondere für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen. Im Grünland gesondert festzulegen sind u. a.: Hofstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Flächen für Erholungszwecke, Sportanlagen, Friedhöfe, Materiallagerflächen sowie Flächen für Anlagen zur Energieerzeugung und sonstige Grünlandflächen.

Folgende spezifische Grünlandwidmungen wurden in der Gemeinde Ludmannsdorf festgelegt:

- Hofstellen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes
- Erholungsflächen
  - Garten
  - Walderlebnispark
- Sportanlage, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätte
  - Sportanlage allgemein
  - Tennisplatz
- Friedhof
- Materialgewinnungsstätte und Materiallagerstätte
  - Materiallagerstätte- Inertes Material
- Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie
  - Biogasanlage
  - Photovoltaikanlage
- Sonstige
  - Carport
  - Nebengebäude
  - Parkplatz

### 3.3 Verkehrsflächen

Als Verkehrsflächen wurden entsprechend § 26 K-ROG 2021 jene Flächen festgelegt, die dem fließenden und ruhenden Verkehr dienen und für die örtliche Erschließung von Bedeutung sind. Dazu zählen insbesondere Sammel- und Anliegerstraßen sowie bestehende Parkflächen.

Nicht vermessene Wege, die im Kataster nicht aufscheinen, jedoch tatsächlich bestehen, wurden anhand aktueller Orthofotos nachvollzogen und als „Weg nach Luftbild“ ersichtlich gemacht.

Die Festlegung neuer Verkehrsflächen für noch unbebaute Baugebiete erfolgt grundsätzlich erst im Rahmen von Bebauungskonzepten oder Teilbebauungsplänen, um eine bedarfsgerechte und funktionale Erschließungsstruktur sicherzustellen.

### 3.4 Aufschließungsgebiete

Im Zuge der Revision des Flächenwidmungsplanes wurden die bestehenden Aufschließungsgebiete einer umfassenden Überprüfung unterzogen und entsprechend den aktuellen Erfordernissen neu festgelegt. Dabei wurden insbesondere größere unbebaute Baulandflächen mit unzureichender infrastruktureller Erschließung mit Aufschließungsgebieten belegt, um eine geordnete und bedarfsgerechte Entwicklung sicherzustellen.

Ziel der Festlegung von Aufschließungsgebieten ist insbesondere die Sicherstellung einer ausreichenden verkehrstechnischen und infrastrukturellen Erschließung sowie eine geordnete Abfolge der Bebauung. Bei einer beabsichtigten Bebauung ist daher in der Regel ein entsprechender Erschließungsnachweis zu erbringen bzw. ein Bebauungskonzept oder Teilbebauungsplan vorzulegen.

Zusätzlich wurden Baulandflächen innerhalb von Gefahrenzonen teilweise mit Aufschließungsgebieten belegt, um vor einer Bebauung die erforderlichen fachlichen Abklärungen sicherzustellen. Bauliche Maßnahmen sind in diesen Bereichen nur bei Vorliegen positiver fachlicher Stellungnahmen der zuständigen Behörden zulässig.

Insgesamt wurden im Rahmen der Revision 51 Aufschließungsgebiete kundgemacht, wovon schlussendlich \_\_ verordnet wurden.

Fortlaufende Nummer der verordneten Aufschließungsgebiete	Nr. Aufschließungsgebiete lt. Differenzplan (1+2. Kundmachung)
	A01
	A02
	A03
	A04
	A05
	A06
	A07
	A08
	A09
	A10

	A11
	A12
	A13
	A14
	A15
	A16
	A17
	A18
	A19
	A20
	A21
	A22
	A23
	A24
	A25
	A26
	A27
	A28
	A29
	A30
	A31
	A32
	A33
	A34
	A35
	A36
	A37
	A38
	A39
	A40
	A41
	A42
	A43
	A44
	A45
	A46
	A47
	A48
	A49
	A50
	A51

### 3.5 Hofstellen

Die erfolgten Umwidmungen wurden in enger Abstimmung mit den Eigentümern sowie der zuständigen Aufsichtsbehörde durchgeführt. Ziel war die Sicherstellung der Weiterführung der landwirtschaftlichen Betriebe unter Berücksichtigung der naturräumlichen Situation.

### 3.6 Ersichtlichmachungen

Gemäß § 14 K-ROG 2021 sind im Flächenwidmungsplan Flächen ersichtlich zu machen, die durch überörtliche Maßnahmen oder Planungen für eine besondere Nutzung bestimmt sind bzw. für welche Nutzungsbeschränkungen bestehen. Die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Wald- und Gewässerflächen wurden mit Hilfe der digitalen Katastermappe abgegrenzt.

Im Flächenwidmungsplan sind weiters ersichtlich gemacht:

- L99 Köttmannsdorfer Straße, L106 Wellersdorfer Straße
- Hochspannungsfreileitungen mit Gefährdungsbereich 220 kV APG
- Hochspannungsfreileitung 20kV KNG/Verbund Hydro Power,
- wichtige verkabelte Leitungen, Erdölleitungen TAG 1, TAG 2, TAG-LOOP II
- Rote Gefahrenzonen FR=Fluss, WR=Wildbach
- Gelbe Gefahrenzonen FG=Fluss, WG=Wildbach,
- Braune Hinweisbereiche
- Europaschutzgebiet „SCI Hainische Moor“
- Landschaftsschutzgebiet „Keutschacher See-Tal“
- Weitere und engere Quellschutzgebiete
- Archäologische Fundgebiete
- Denkmalgeschützte bauliche Anlagen
- Ersichtlichmachungen gemäß K-ROG 2021, § 44 Abs. 1
- Wald
- Gewässer

