

## **V E R O R D N U N G**

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Althofen vom 18.07.2023 GZ.: 031-0/2022-1, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 25.10.2023, Zl. 15-Ro-3-1/3-2023, mit der der Stadtkern der Stadtgemeinde Althofen festgelegt wird.

Gemäß § 31 Abs. 1 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

### § 1

- (1) Das in der Anlage dieser Verordnung planlich dargestellte innerstädtische Gebiet der Stadtgemeinde Althofen wird als Stadtkern festgelegt.
- (2) Die planliche Darstellung in der Anlage (Plan 01: „FESTLEGUNG STADTKERN – UW 01/2022“) in der der Stadtkern abgegrenzt wird, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

### § 2

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.

Der Bürgermeister

Dr. Walter Zemrosser



## **Erläuterung - Raumordnungsfachliche Stellungnahme ad UW 01/2022 Stadtkernfestlegung Stadtgemeinde Althofen**

Auftraggeber: Stadtgemeinde Althofen

Auftragnehmer: Ortsplaner Mag. Christian Kavalirek

### **1. VORHABEN**

#### Vorhaben

Festlegung Stadtkern (Orts- und Stadtkern) der Stadtgemeinde Althofen gemäß den Bestimmungen des K-ROG 2021.

Kundmachung: 08. Juni 2023 bis 06. Juli 2023.

GR-Beschlussfassung: 18. Juli 2023.



## 2. GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### K-ROG 2021, LGBl. N5. 59/2021

Anbei Auszug der maßgeblichen Bestimmungen des K-ROG 2021.

#### § 31

##### **Orts- und Stadtkerne**

(1) Gemeinden dürfen im Flächenwidmungsplan unter Bedachtnahme auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie auf die Stärkung der typischen und gewachsenen innerörtlichen Strukturen unter Berücksichtigung der Zentrenhierarchie innerhalb des Gemeindegebietes innerörtliche oder innerstädtische Gebiete als Orts- oder Stadtkerne festlegen. In einer Gemeinde darf nur ein innerörtliches oder innerstädtisches Gebiet als Orts- oder Stadtkern festgelegt werden.

(2) Als Orts- oder Stadtkerne dürfen nur solche innerörtlichen oder innerstädtischen Gebiete festgelegt werden, die unter Bedachtnahme auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten

1. eine überwiegend zusammenhängende Bebauung vornehmlich mit Wohngebäuden, Gebäuden für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Gebäuden für Gast- und Beherbergungsbetriebe, Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten sowie sonstigen Gebäuden, die der Deckung örtlicher und überörtlicher wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, und
2. gewachsene und typische innerörtliche oder innerstädtische Strukturen, insbesondere ein historisch gewachsenes Orts- oder Stadtbild, aufweisen.

(3) Die Festlegung eines Orts- oder Stadtkernes ist im Flächenwidmungsplan durch eine Umfassungslinie darzustellen.

(4) Die Landesregierung darf mit Verordnung unter Bedachtnahme auf Abs. 1 und Abs. 2 nähere Regelungen für die Festlegung von Orts- und Stadtkernen erlassen.

#### § 42

##### **Verfahren zur Festlegung von Orts- und Stadtkernen**

Für das Verfahren zur Festlegung von Orts- und Stadtkernen gelten § 38 und § 39 mit der Maßgabe, dass

1. die Genehmigung auch zu versagen ist, wenn die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 1 oder Abs. 2 nicht gegeben sind oder der Flächenwidmungsplan der Verordnung gemäß § 31 Abs. 4 nicht entspricht, und
2. von einer schriftlichen Verständigung der Grundeigentümer gemäß § 38 Abs. 3 abgesehen werden darf, wenn in einer in Kärnten erscheinenden regionalen, auflagestarken Tageszeitung ein Hinweis auf die Auflage zur öffentlichen Einsicht und auf die Bereitstellung des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes auf der Homepage der Gemeinde im Internet aufgenommen wird.



## Kärntner Orts- und Stadtkern-Verordnung 2022, LGBI. 27/2022

Anbei Auszug der maßgeblichen Bestimmungen der Kärntner Orts- und Stadtkern-Verordnung 2022.

### § 1

(1) Die Festlegung von Orts- oder Stadtkernen hat in folgenden Schritten zu erfolgen:

1. Bestimmung des historisch gewachsenen Ortsmittelpunktes;
2. Analyse der Nutzungsstruktur sowie der städtebaulichen Gegebenheiten im Umfeld des Ortsmittelpunktes;
3. Bestimmung der äußeren Grenze des Orts- oder Stadtkernes;
4. Festlegung der Umfassungslinie des Orts- oder Stadtkernes.

(2) Der historisch gewachsene Ortsmittelpunkt ist das traditionelle Geschäftszentrum mit Marktplatzfunktion im historischen Zentrum des dicht bebauten Siedlungskernes.

(3) Die Nutzungsstruktur ist durch Kartierung der bestehenden Gebäudenutzungen – beschränkt auf die Nutzungen im Erdgeschoß – ausgehend vom Ortsmittelpunkt in sämtlichen anschließenden räumlichen Bereichen, die eine typische innerörtliche oder innerstädtische Nutzungsvielfalt und -dichte aufweisen, zu erheben. Dabei sind Wohngebäude, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Gast- und Beherbergungsbetriebe, Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten sowie sonstige Gebäude, die der Deckung örtlicher und überörtlicher wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, zu berücksichtigen.

(4) Die städtebaulichen und stadtgesterischen Gegebenheiten sind – ausgehend vom Ortsmittelpunkt, dem Stadtgrundriss und der fußläufigen Erreichbarkeit – nach der Art und der Dichte der Bebauung sowie dem historisch gewachsenen Orts- oder Stadtbild zu beurteilen. Dabei sind vorrangig Bereiche mit zusammenhängender, mehrgeschossiger Bebauung und historischen Gebäuden, Plätzen und Ensembles sowie mit zentrentypischer Gestaltung und Nutzungsvielfalt zu berücksichtigen.

(5) Die äußere Grenze des Orts- oder Stadtkernes ergibt sich aus der deutlichen Abnahme der innerörtlichen oder innerstädtischen Nutzungsvielfalt und -dichte sowie dem Übergang zu einer aufgelockerten und für das historisch gewachsene Orts- oder Stadtbild nicht mehr charakteristischen Bebauung unter gleichzeitiger Bedachtnahme auf topographische Gegebenheiten sowie städtebauliche und natürliche Zäsuren, wie insbesondere deutliche Niveauunterschiede, breite Verkehrsstrassen, Flüsse, Gewässer, Grünzonen und sonstige Gegebenheiten, die eine räumliche Trenn- oder Barrierewirkung entfalten.

(6) Die Umfassungslinie ist die äußere Begrenzung des Orts- oder Stadtkernes. Sie ist auf der Grundlage der Katastermappe parzellenscharf festzulegen. Die Umfassungslinie hat vorrangig vorhandenen Straßenzügen oder anderen räumlichen Zäsuren zu folgen. Dabei ist auf eine Vermeidung der Durchschneidung von bestehenden Gebäuden und Grundstücken Bedacht zu nehmen.

- Grundsätzlich sind für die Festlegung als Stadtkern umfassende Grundlagenforschungen und restriktive Vorgaben (inkl. nur ein Stadtkern je Gemeinde) maßgebend.
- Betreffend das Verfahren gelten die Bestimmungen wie für eine „normale“ Umwidmung (Vorprüfung, Kundmachung, Genehmigung). Anstelle der schriftlichen Verständigung der Grundeigentümer ist der Hinweis auf die Auflage zur öffentlichen Einsicht in einer in Kärnten erscheinenden auflagenstarken Tageszeitung zulässig.



## 2. GRUNDLAGENFORSCHUNG

Für die Abgrenzung des Stadtkerngebietes wurden folgende Grundlagenerhebungen als Plandarstellungen umgesetzt (siehe Anhang):

- Plan 02 Bestand – Nutzungen EG – Stadtübersicht  
Nutzungen Erdgeschoss, Ergänzung Bestandsplan 04a ÖEK 2017,  
Nahversorger und wesentliche zentralörtliche Einrichtungen werden  
gesondert dargestellt
- Plan 03 Bestand – Nutzungen EG  
wie Plan 01 – nur Stadtkernbereich
- Plan 04 Bestand – Geschossanzahl  
Grundlagenplan für den Generalbebauungsplan 2017 wurde adaptiert
- Plan 05 Bestand – Verkehr  
v.a. Rad- und Gehwege, Bushaltestellen
- Plan 06 Auszug Generalbebauungsplan 2017  
Max. Geschossanzahl/Dichte
- Plan 07 Auszug Flächenwidmungsplan



## Ad Plan 02 Bestand – Nutzungen EG

Aus der Bestandserhebung (Nutzung Erdgeschoss, Nahversorger bildlich hervorgehoben) ergeben sich betreffend zentralörtlichen und geschäftlichen Nutzungen ein eigentliches und dominantes Stadtzentrum („Neustadt Althofen“) und ein Subzentrum im südlichen Stadtbereich (Bereich Kreisverkehr Eishalle) mit z.B. LIDL (EKZ I), Billa, Sportzentrum, Apotheke, Baumarkt (EKZ II) und Reisebüro/Cafe. Das Subzentrum ist ostseitig der L82 baulich mit dem Stadtzentrum verbunden. Westseitig sind noch großflächige Auffüllungspotentiale gegeben.

Im Gegensatz zum Subzentrum hat die Altstadt Althofen (am Burghügel) keine bzw. eine nur unwesentliche geschäftliche/zentralörtliche Bedeutung.

## Ad Plan 03 Bestand – Nutzungen EG

Die Darstellung des Planes 02 in einem besser lesbaren Maßstab soll vor allem den potentiellen Stadtkernbereich zwecks Abgrenzung erleichtern. In diesem Sinne beschränken sich die weiteren Pläne auf diesen Ausschnittsbereich.

## Ad Plan 04 Bestand – Geschossanzahl

Die Geschossanzahl spiegelt weitgehend die Kernbeurteilung von Plan 02 wider und stellt, auch wenn Nahversorger (Lebensmittelfilialisten) überwiegend nur eingeschossig gebaut wurden, einen wesentlicher Indikator für den Stadtkernbereich dar.

## Ad Plan 05 Bestand Verkehr

Die Ausstattung vor allem mit Rad-/Gehwegen ist ein wesentlicher Indikator für ein Stadtkerngebiet. Die Hauptgeschäftsachsen und die Verkehrsachsen in die Stadtrandbereiche (eigentlich die Anbindung an das Zentrum) sind sehr gut mit Rad-/Gehwegen erschlossen. Die diesbezüglich sehr gute Erschließung gilt auch für alle Lebensmittelfilialisten.



## Ad Plan 06 Auszug Generalbebauungsplan 2017

Maximal zulässige Bauhöhen (v.a. 4-geschossig) und max. zulässige bauliche Dichten (GFZ) bis 1,1 bzw. 1,2 sind wesentliche Indikatoren für ein Stadtzentrum und bilden ein wesentliches Unterscheidungsmerkmal zu gewerblichen Nutzungen und zu locker bebauten Vorstadtsiedlungen (inkl. Einfamilienhaussiedlungen).

Graphik Auszug Legende Generalbebauungsplan 2017 - Plan 06:

- 2** max. 2 Geschosse - überwiegend:  
Ein- und Zweifamilienhaussiedlung / v.a. Bauland Wohngebiet
- 3** max. 3 Geschosse -  
v.a. Bauland Wohn-, Geschäfts- und Dorfgebiet
- 4a** max. 4 Geschosse - Schwerpunkt städtische zentralörtliche Funktion und  
Geschosswohnbau / v.a. Bauland Wohn- und Geschäftsgebiet
- 4b** max. 4 Geschosse - Schwerpunkt sonstiger Geschosswohnbau /  
v.a. Bauland Wohngebiet

Bebauungszone	Mindestgröße der Baugrundstücke		Max. bauliche Ausnutzung Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ)		Max. Geschoss- anzahl (G) / max. Bauhöhe (m)
	o	h, g	o	h, g	
2	350 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	GFZ 0,6	GFZ 0,8	2 G / 8,5 m
3	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	GFZ 0,9	GFZ 1,1	3 G
4a	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	GFZ 1,1	GFZ 1,2	4 G + SF*)
4b	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	GFZ 1,1	GFZ 1,2	4 G

## Ad Plan 07 Auszug Flächenwidmungsplan

Geschäftsgebiete und hierbei vor allem EKZ Sonderwidmungen sind ein wesentliches Indiz für ein Stadtzentrum.



## Auszug ÖEK 2017



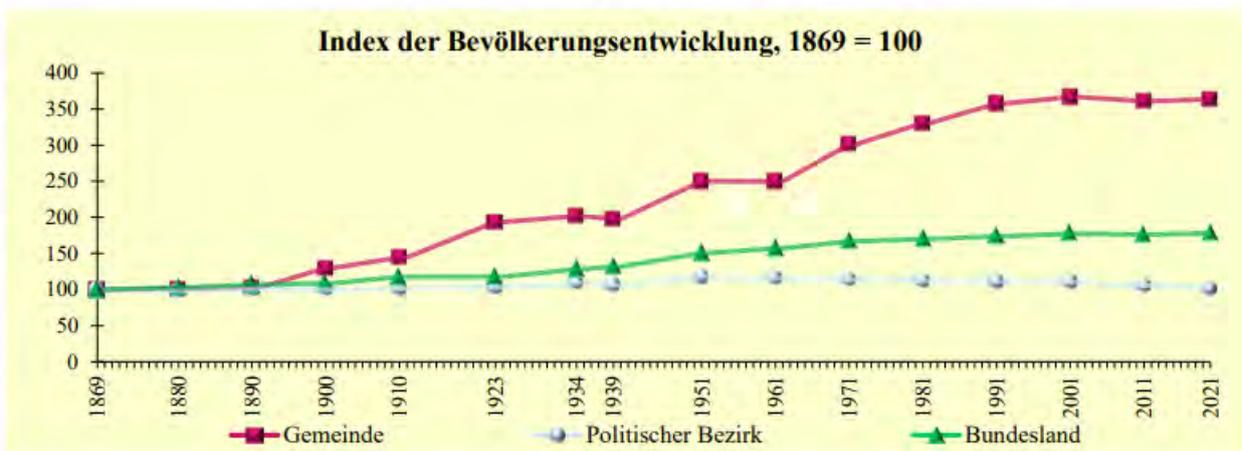
### Arbeitsplätze Pendler V 2019

- Erwerbstätige am Wohnort 2.262
- Erwerbstätige am Arbeitsort 3.876 (= Arbeitsplätze)
- Einpendler 2.771, davon 160 aus der Steiermark
- Auspendler 1.157



## Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1869=100	absolut	1869=100	absolut	1869=100
1869	1.290	100	53.149	100	315.397	100
1880	1.301	101	52.356	99	324.857	103
1890	1.325	103	53.600	101	337.013	107
1900	1.674	130	53.192	100	343.531	109
1910	1.865	145	53.911	101	371.372	118
1923	2.498	194	54.844	103	371.227	118
1934	2.603	202	58.054	109	405.129	128
1939	2.550	198	56.308	106	416.268	132
1951	3.225	250	62.471	118	474.764	151
1961	3.221	250	61.408	116	495.226	157
1971	3.886	301	60.397	114	526.759	167
1981	4.267	331	59.209	111	536.179	170
1991	4.615	358	58.850	111	547.798	174
2001	4.732	367	58.742	111	559.404	177
2011	4.656	361	56.061	105	556.173	176
2021	4.692	364	53.880	101	562.089	178



## Nächtigungen

- Ca. 240.000 pro Jahr (Vor-Corona-Niveau), v.a. Kurzentrum Althofen

## Einzugsgebiet für den Handel/Ärzte

- ca. 25.000 bis 30.000 Einwohner
- zentralörtliches Zentrum des nördlichen Bezirksbereiches St. Veit an der Glan (Einzugsgebiet reicht bis in die Steiermark – v.a. Mühlen und Neumarkt)



### **3. ERLÄUTERUNG, FESTLEGUNG**

Aufgrund nur geringer zentralörtlicher/geschäftlicher Funktionen fällt die Altstadt Althofen (Lage am Burghügel) und damit das eigentliche historische Zentrum für eine Stadtkernfestlegung gemäß den Bestimmungen des K-ROG 2021 aus. Die Altstadt wäre strukturell (z.B. baulich, verkehrsmäßig) für die Errichtung eines Einkaufszentrums bzw. für größere bauliche Entwicklungen zudem auch nicht geeignet.

Gemäß der Grundlagenforschung (Strukturanalyse) ergibt sich für die Stadt Althofen ein geschäftliches/zentralörtliches Subzentrum im Süden der Stadt (Bereich Kreisverkehr Eishalle) mit z.B. LIDL (EKZ I), Billa, Sportzentrum, Apotheke, Baumarkt (EKZ II) und Reisebüro/Cafe. Vor allem aufgrund großflächiger Verdichtungspotentiale westlich der L 82 (Silbereggerstraße) zum Stadtzentrum hin, muss aktuell dieser Bereich betreffend eine Festlegung als Stadtkerngebiet als im zum Teil im Widerspruch zu den Bestimmungen und den Intentionen des K-ROG 2021 beurteilt werden (es fehlen z.B. eine geschlossene Bebauung, innerörtliche Strukturen, mehrgeschossige Bebauungen). Nach bzw. im Zuge einer entsprechenden räumlichen Verdichtung und Konzeption wäre eine diesbezügliche Neubeurteilung gerechtfertigt und zweckmäßig.

Gemäß der Grundlagenforschung (Strukturanalyse) ergibt sich für die Stadt Althofen ein geschlossenes geschäftliches/zentralörtliches Zentrum, welches sich im Groben vom Hofer Markt im Norden bis zum T&G Markt/Autohaus Kammersberger im Süden (Höhe landwirtschaftliche Fachhochschule im Osten) und von der Hauptbahnlinie im Westen bis zur L 82 bzw. zum Beginn der weiter im Osten angrenzenden Einfamilienwohnhaussiedlungen erstreckt. Dieser Bereich umfasst u.a. auch das Schulzentrum (HAK, Mittelschule, Volksschule), Kindergarten, Gemeindeamt, Kultursaal, Polizei, Hauptplatz, EKZ Billa Plus (ehemals Merkur), Spar-Markt, Billa Markt sowie eine Vielzahl an weiteren Einzelhandelsgeschäfte.



## Festlegung Stadtkerngebiet

- Festlegung Stadtkerngebiet für das Stadtzentrum von Althofen gemäß Beschlussfassung Gemeinderat vom 18. Juli 2023. Abgrenzung im Verordnungsplan und im Plan 01.

Betroffene Grundstücke bzw. Teilflächen von Grundstücken – jeweils KG Althofen 74001:

.156/2	.258	.358	.397	38/111	38/43	38/82	40/7	742/1	747/33	756/9
.156/3	.263	.359/1	.398	38/112	38/44	38/84	40/8	742/2	747/35	767
.160/1	.264	.359/2	.399	38/113	38/45	38/86	40/9	742/3	747/5	768/1
.160/3	.283	.360	.400	38/114	38/46	38/87	44	742/4	747/6	768/2
.163	.295	.361	.401	38/115	38/47	38/90	46/2	742/5	747/7	768/3
.165	.297	.362	.454	38/116	38/48	38/92	46/4	744/1	747/9	769/4
.168	.303/1	.363	.455	38/117	38/5	38/93	46/5	744/2	749/1	769/5
.169	.303/2	.364	.456	38/118	38/51	38/94	46/7	745/1	749/2	798/2
.172/1	.304	.365	.457	38/119	38/52	38/95	46/8	746/1	749/4	798/3
.172/3	.311	.366	.458	38/12	38/53	38/96	56/1	746/5	749/5	800/2
.176	.312	.371	.459	38/120	38/54	38/97	56/10	746/6	750/1	800/4
.179	.313	.372	.460	38/121	38/55	38/98	56/11	747/1	750/12	801/2
.182	.317	.373	.462	38/122	38/56	38/99	56/17	747/10	750/13	875/2
.196	.318	.374	.463	38/123	38/57	40/1	56/2	747/12	750/14	878/2
.198	.319	.375	.464	38/124	38/58	40/10	56/22	747/13	750/16	885
.199	.320	.377	.466	38/125	38/59	40/11	56/3	747/14	750/17	897/1
.201	.321	.378	.467	38/126	38/60	40/13	56/5	747/15	750/18	897/2
.202	.340	.379	.468	38/127	38/61	40/15	56/6	747/16	750/19	897/3
.203/1	.341	.380	.469	38/128	38/62	40/16	56/7	747/17	750/2	897/4
.203/2	.342	.381	.470	38/13	38/63	40/19	56/8	747/18	750/20	897/5
.204	.343	.382	35/3	38/14	38/64	40/2	56/9	747/19	750/21	897/6
.206	.344	.383	35/5	38/16	38/65	40/21	728/1	747/2	750/22	900/1
.207	.345	.384	38/10	38/17	38/66	40/23	728/2	747/20	750/23	932
.208	.346	.385	38/101	38/2	38/67	40/24	728/4	747/21	750/24	939
.211	.347	.386	38/102	38/33	38/68	40/25	730/2	747/22	750/7	952
.225	.348	.387	38/103	38/34	38/69	40/28	730/3	747/23	750/9	953
.226	.349	.388	38/104	38/35	38/7	40/3	731/1	747/24	756/1	956
.227	.350/1	.389	38/105	38/36	38/70	40/30	733	747/25	756/2	960
.228	.350/2	.390	38/106	38/37	38/71	40/32	734	747/26	756/3	
.237	.351	.391	38/107	38/38	38/77	40/33	735	747/27	756/4	
.245	.352	.392	38/108	38/39	38/78	40/35	737	747/29	756/5	
.247	.353	.393	38/109	38/40	38/8	40/36	741/1	747/30	756/6	
.255	.354	.394	38/11	38/41	38/80	40/4	741/2	747/31	756/7	
.257	.355	.395	38/110	38/42	38/81	40/6	741/3	747/32	756/8	



## Ergänzende fachliche Begründungen für Abgrenzungen im Randbereich

- Die Abgrenzung im Westen mit der Hauptbahnlinie erfolgt deswegen, weil die Bahnlinie eine eindeutige technische und auch städtebauliche Zäsur darstellt. Ein geringfügiges städtebauliches Verdichtungspotential (gemäß ÖEK 2017 handelt es sich im südlichen Bereich z.B. um ein Umstrukturierungsgebiet mit dem Ziel einer Verdichtung, unmittelbare Nähe Bahnhof – direkte fußläufige Anbindung mit Unterführung ist gegeben) ist rechtfertigbar.
- Die gänzliche Einbeziehung der Schulstandorte (inkl. Kindergarten) des Stadtzentrums in die Abgrenzung des Stadtkerngebiets erfolgt deswegen, weil die Schulstandorte wesentliche funktionale und bauliche Elemente des Stadtzentrums darstellen. Dies unabhängig von allfälligen Frei-/Sportflächen, welche Teil der Funktionalität sind.

## Änderungen aufgrund von Einwendungen im Zuge der Beschlussfassung des Gemeinderates vom 18.07.2023 gegenüber der Kundmachung vom 08.06.2023 bis 06.07.2023:

- Die Freifläche im Norden angrenzend an den bestehenden Hofer Markt wurde – obwohl das ÖEK 2017 eine geschäftliche Nutzung vorsieht, der Generalbebauungsplan in diesem Bereich eine bis zu 4-geschossige Bebauung mit einer Dichte von bis zu 1,1 vorsieht, die Fläche lediglich ca. 290 m von Hauptplatz von Althofen entfernt liegt, eine Erschließung auch mit Geh- und Radwegen gegeben ist und mehr oder weniger an das bestehende Schulzentrum (wesentliches funktionales und bauliches Element des Stadtzentrums) sowie geschäftliche Strukturen angrenzt wird - nicht als Stadtkern beschlossen.
- Die Freifläche südlich entlang der Funderstraße und damit verbunden ein durchgehender doppelhüftiger städtebaulich/funktionaler Abschluss des Stadtzentrums wurde nicht als Stadtkern beschlossen.

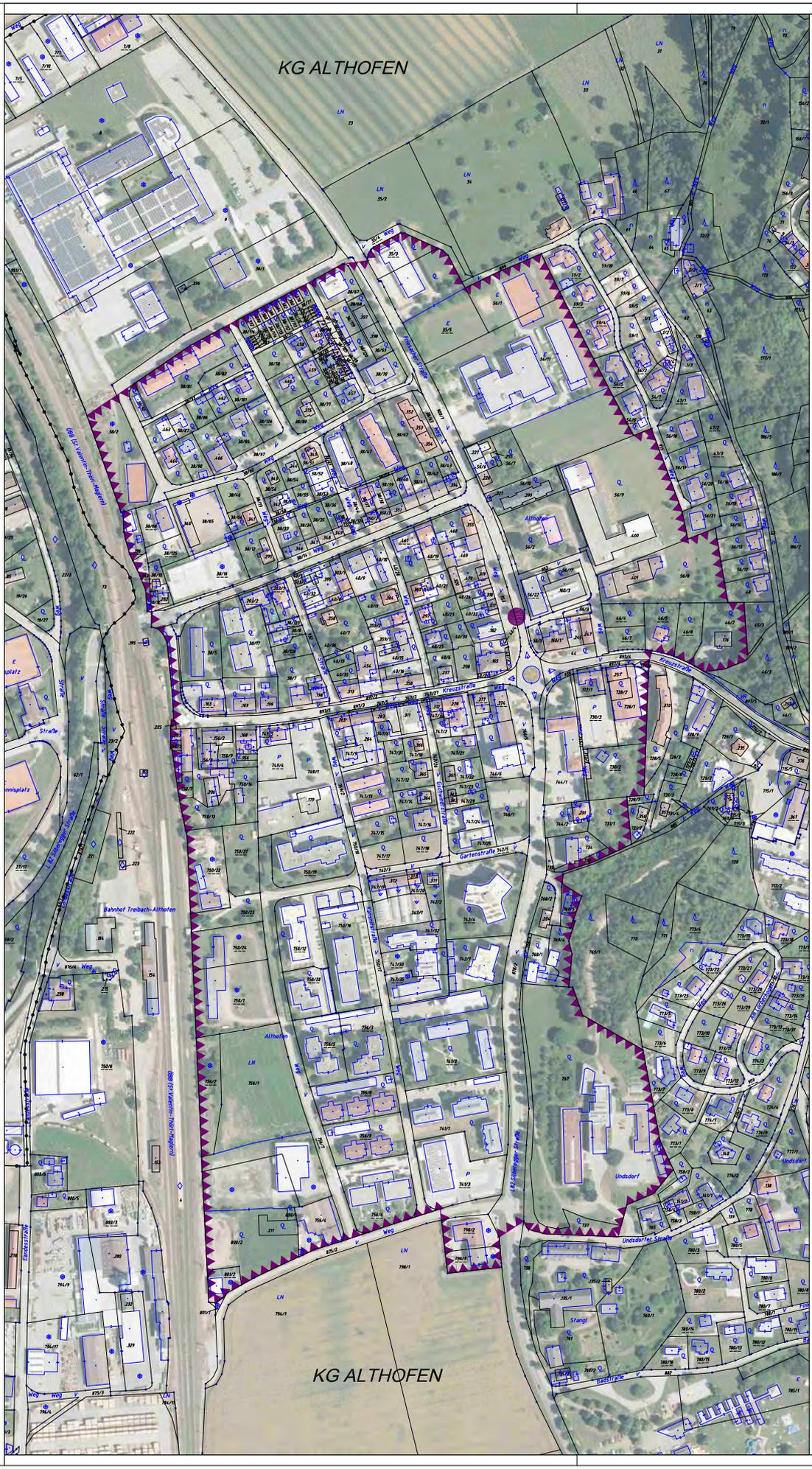
26.04.2022 / Adaption 26.07.2023, Mag. Christian Kavalirek

Anlage siehe Seite 12



Anlage:

- Plan 01 Abgrenzung Stadtkern mit Orthofoto
- Plan 02 Bestand – Nutzungen EG – Stadtübersicht
- Plan 03 Bestand – Nutzungen EG
- Plan 04 Bestand – Geschossanzahl
- Plan 05 Bestand – Verkehr
- Plan 06 Auszug Generalbebauungsplan 2017
- Plan 07 Auszug Flächenwidmungsplan



KG ALTHOFEN

KG ALTHOFEN

**LEGENDE**

- Kataster
- Katastralgemeindegrenze
- Ortsmittelpunkt
- Festlegung/Abgrenzung Stadtkern gemäß § 31 K-ROG 2011

STADTGEMEINSCHAFT ALTHOFEN			
Plan 01:			
FESTLEGUNG STADTKERN - UW 01/2022			
Auftraggeber: Stadtgemeinde Althofen			
PROJEKTLEITER:	Mag. C. Kavalirek	PROJEKT NR.:	49/2022
FRÜHERER:	Mag. G. Kavalirek	DATUM:	18.07.2023
BEZUGSMAßSTAB:	Mag. A. Rabec	MAßSTAB:	
GRUNDLAGE:	DKM 19/2022, Ortsplan 2019	FLÄCHE:	
		AUßERGRÄNZE:	1 2 3 4 5 6 7 8

**KAVALIREK Consulting ZT e.U.**  
Raumordnung und Umweltpflege  
Friedensbrunnengasse 1, 4860 Güssing, Austria | Tel. 03642 2040  
1000 Hauptstraße 10, 4860 Güssing, Austria | Tel. 03642 2040

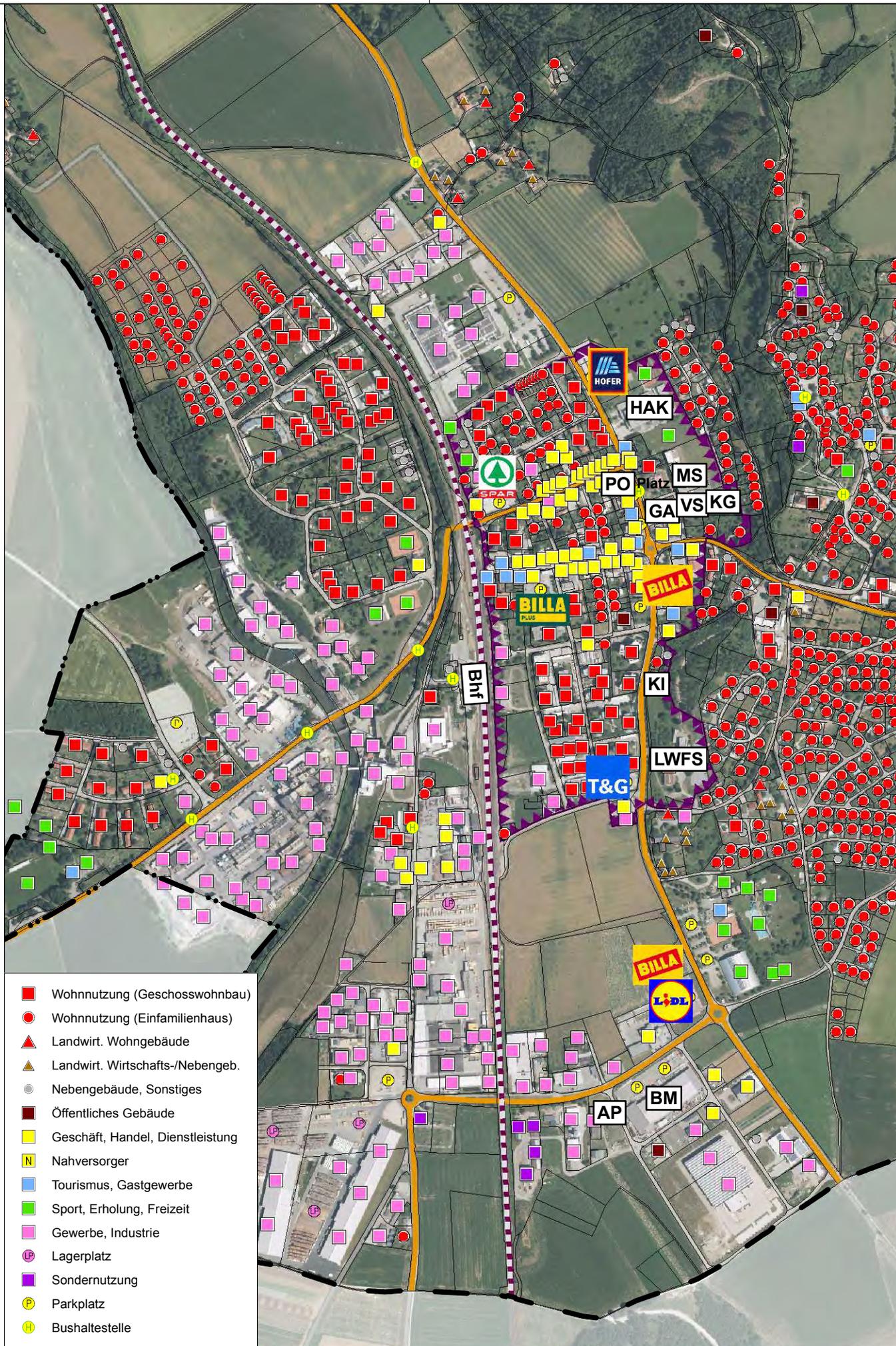




9020, Bahnhofstraße 38c/9/1  
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512  
E-Mail: zt.kavallirek@aon.at

Datum: 27.04.2022 / 18.07.2023  
Orthofoto: 2019

**KAVALIREK Consulting ZT e.U.**  
**Raumordnung und Umweltplanung**  
Bearbeitung: Kavallirek, Kubec



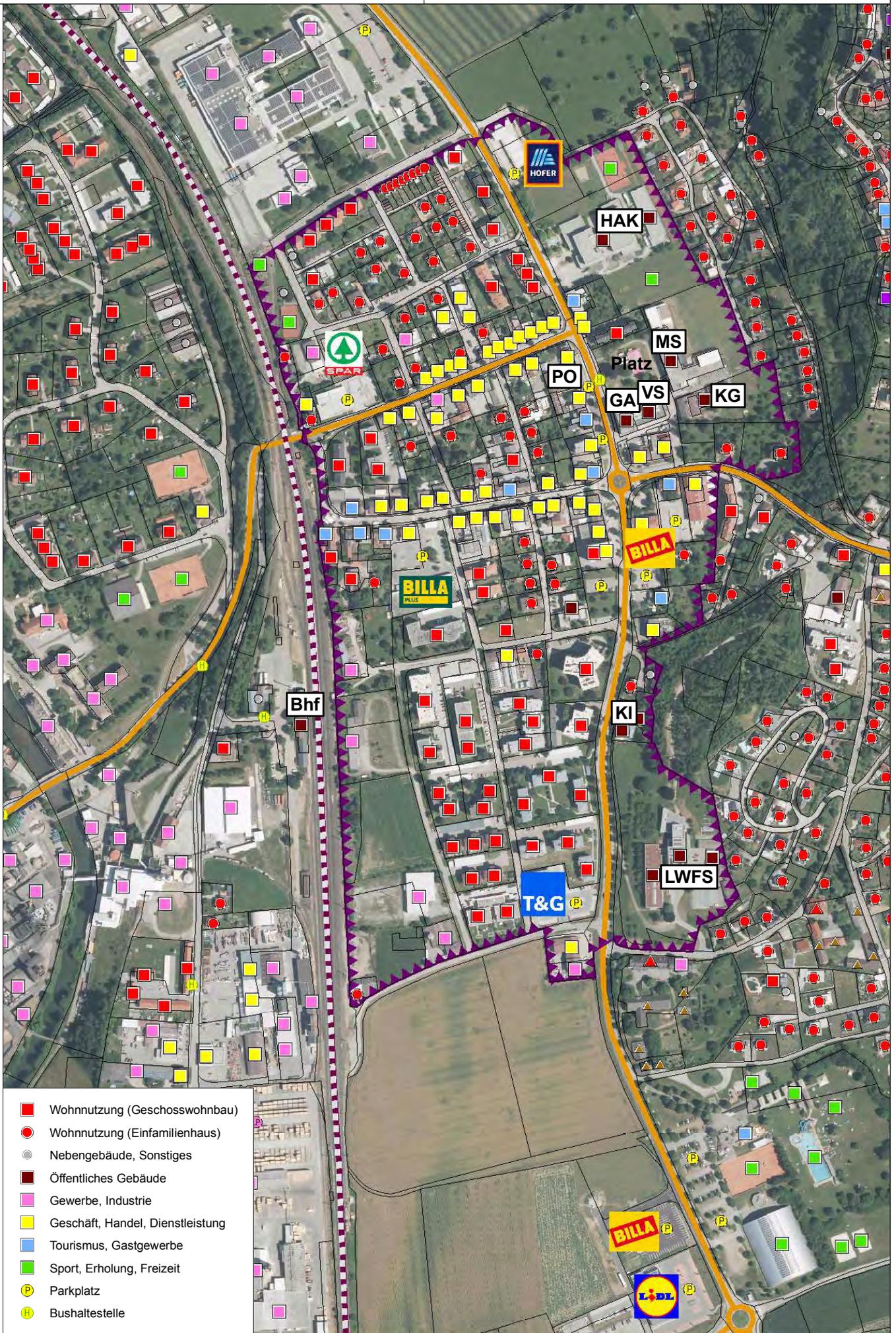
- Wohnnutzung (Geschosswohnbau)
- Wohnnutzung (Einfamilienhaus)
- ▲ Landwirt. Wohngebäude
- ▲ Landwirt. Wirtschafts-/Nebengeb.
- Nebengebäude, Sonstiges
- Öffentliches Gebäude
- Geschäft, Handel, Dienstleistung
- N Nahversorger
- Tourismus, Gastgewerbe
- Sport, Erholung, Freizeit
- Gewerbe, Industrie
- Lagerplatz
- Sondernutzung
- P Parkplatz
- H Bushaltestelle



9020, Bahnhofstraße 38c/9/1  
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512  
E-Mail: zt.kavallirek@aon.at

Datum: 27.04.2022 / 18.07.2023  
Orthofoto: 2019

**KAVALIREK Consulting ZT e.U.**  
**Raumordnung und Umweltplanung**  
Bearbeitung: Kavallirek, Kubec



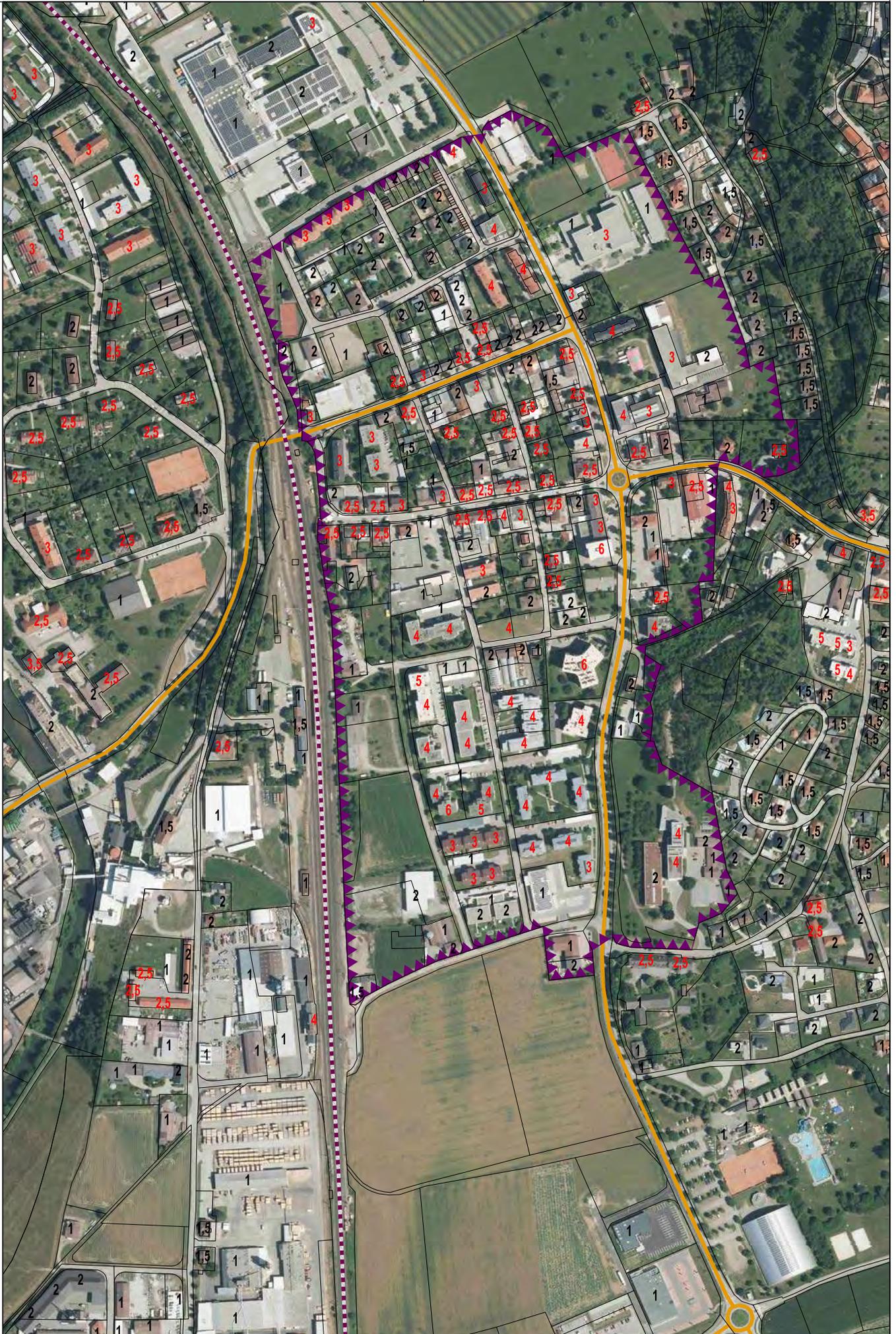
- Wohnnutzung (Geschosswohnbau)
- Wohnnutzung (Einfamilienhaus)
- Nebengebäude, Sonstiges
- Öffentliches Gebäude
- Gewerbe, Industrie
- Geschäft, Handel, Dienstleistung
- Tourismus, Gastgewerbe
- Sport, Erholung, Freizeit
- ⊙ Parkplatz
- ⊙ Bushaltestelle



9020, Bahnhofstraße 38c/9/1  
 Tel.: 0463/31592, 0664/2033512  
 E-Mail: zt.kavallirek@aon.at

Datum: 27.04.2022 / 18.07.2023  
 Orthofoto: 2019

**KAVALIREK Consulting ZT e.U.**  
 Raumordnung und Umweltplanung  
 Bearbeitung: Kavallirek, Kubec

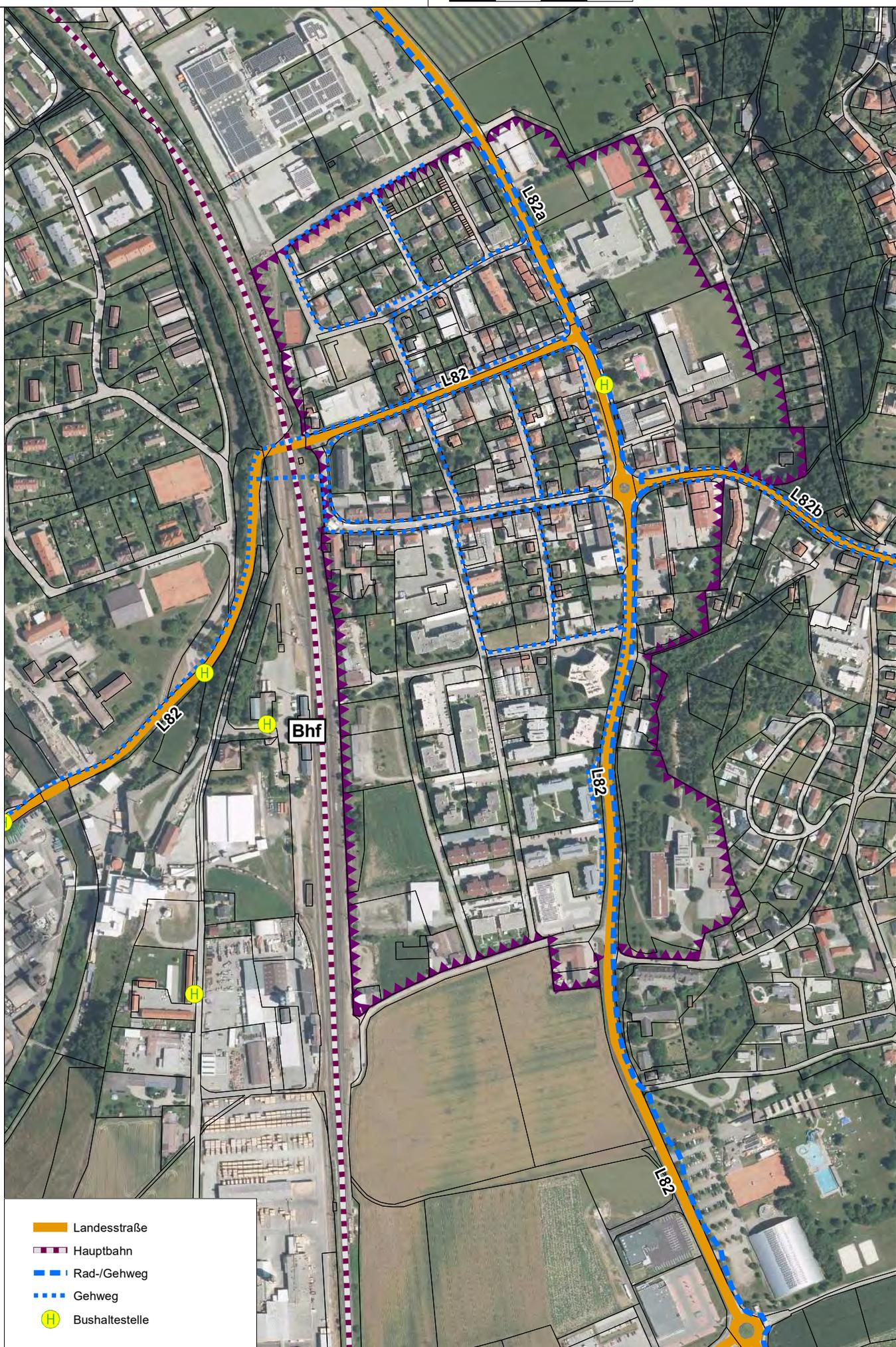




9020, Bahnhofstraße 38c/9/1  
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512  
E-Mail: zt.kavallirek@aon.at

Datum: 27.04.2022 / 18.07.2023  
Orthofoto: 2019

**KAVALIREK Consulting ZT e.U.**  
**Raumordnung und Umweltplanung**  
Bearbeitung: Kavallirek, Kubec



-  Landesstraße
-  Hauptbahn
-  Rad-/Gehweg
-  Gehweg
-  Bushaltestelle



**STADTGEMEINDE ALTHOFEN**  
**STADTKERNFESTLEGUNG**

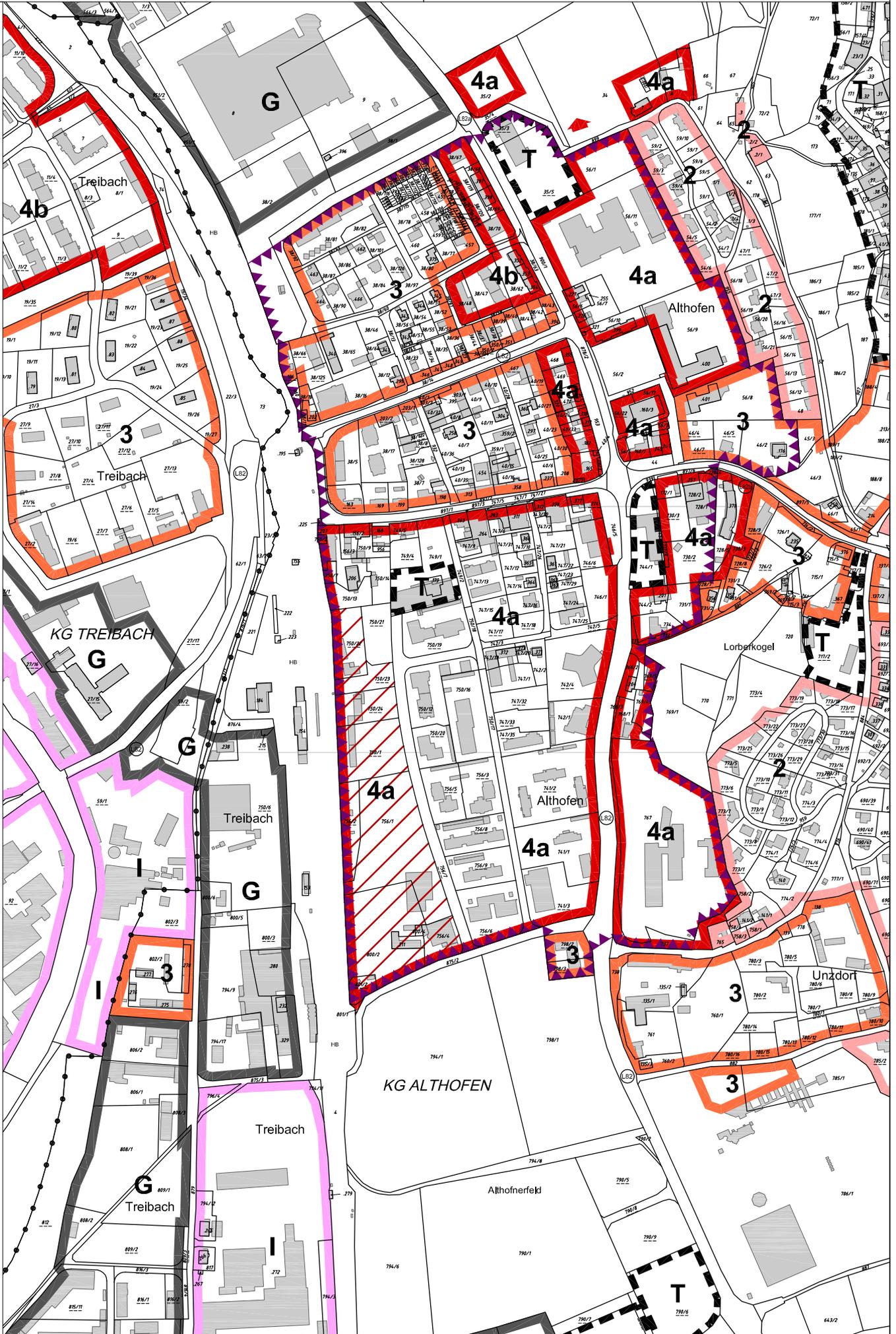
**PLAN 06: AUSZUG GENERALBEBAUUNGSPLAN 2017**  
**M 1:5.500 max. Geschossanzahl**

0 50 100 150 200 m

9020, Bahnhofstraße 38c/9/1  
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512  
E-Mail: zt.kavallirek@aon.at

Datum: 27.04.2022 / 18.07.2023  
Kataster: DKM 10/2021

**KAVALLIREK Consulting ZT e.U.**  
Raumordnung und Umweltplanung  
Bearbeitung: Kavallirek, Kubec





# STADTGEMEINDE ALTHOFEN STADTKERNFESTLEGUNG

## PLAN 07: AUSZUG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

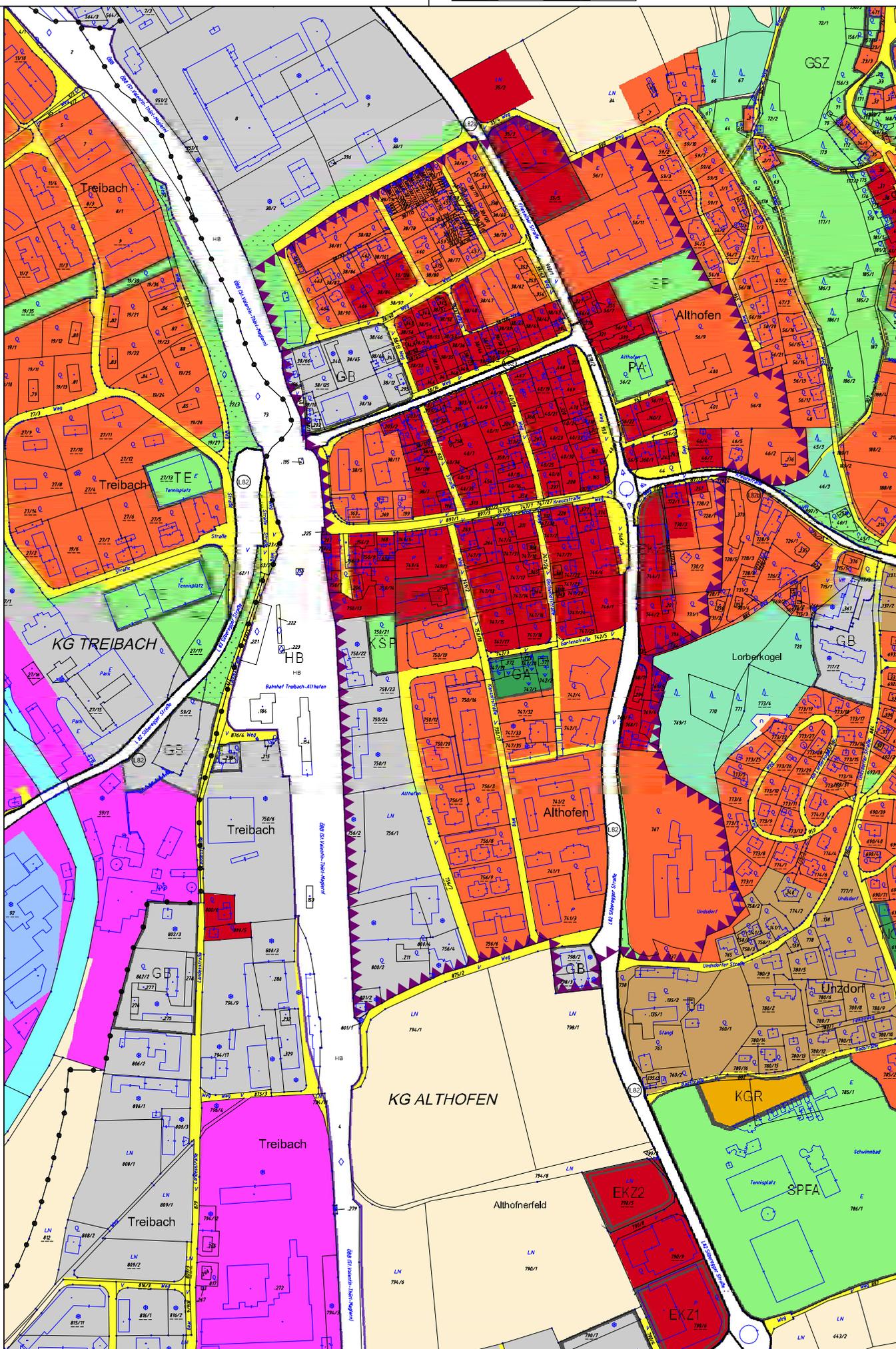
M 1:5.500

0 50 100 150 200 m

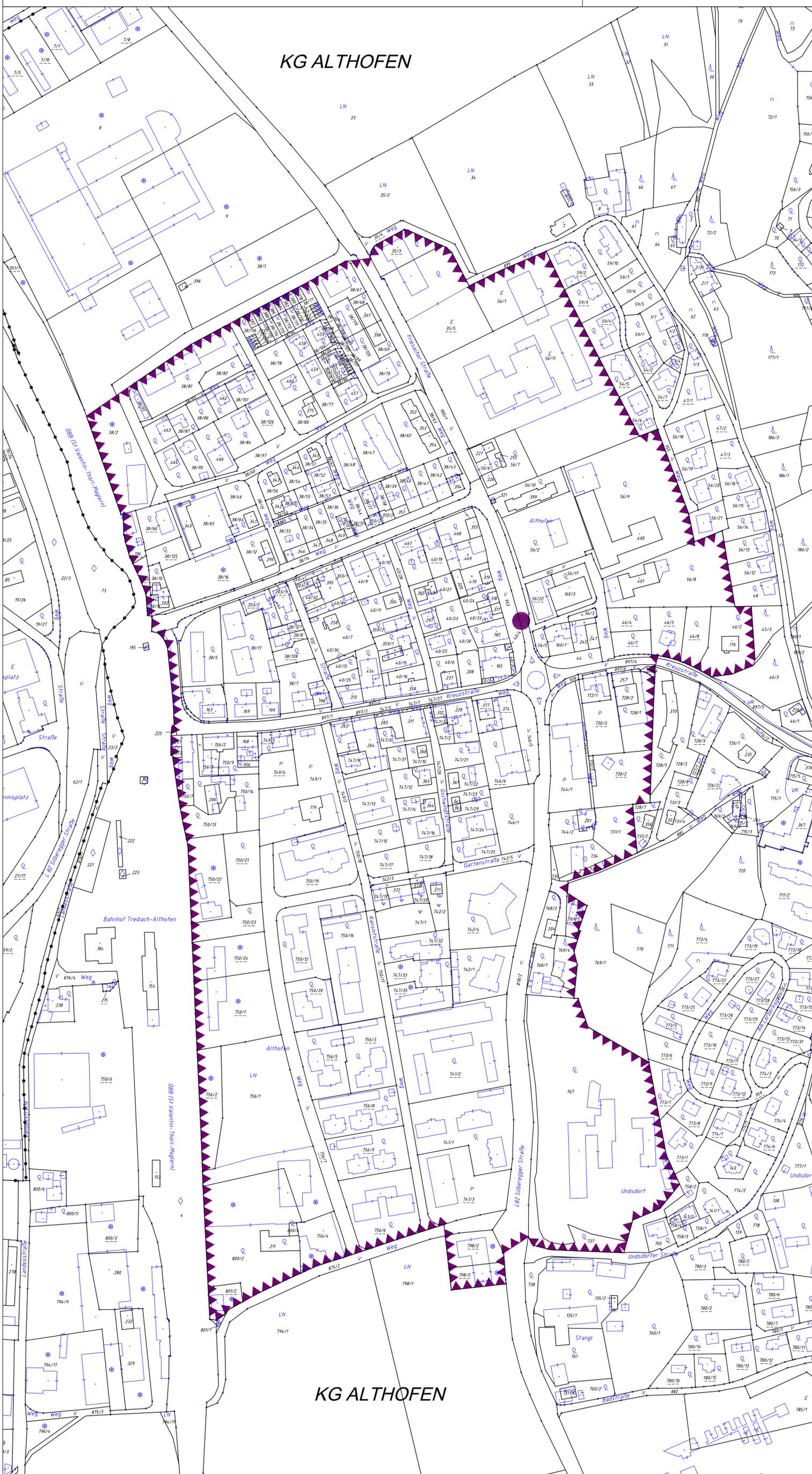
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1  
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512  
E-Mail: zt.kavallirek@aon.at

Datum: 27.04.2022 / 18.07.2023  
Kataster: DKM 10/2021

**KAVALIREK Consulting ZT e.U.**  
Raumordnung und Umweltplanung  
Bearbeitung: Kavallirek, Kubec



# KG ALTHOFEN



**LEGENDE**

- Kataster
- Katastralgemeindengrenze
- Ortsmittelpunkt
- Festlegung/Abgrenzung Stadtkern gemäß §31 K-ROG 2021

STADTGEMEINDE ALTHOFEN			
Plan 01: <b>FESTLEGUNG STADTKERN - UW 01/2022</b>			
Auftraggeber: Stadtgemeinde Althofen			
PROJMANAG:	Mag. C. Kavalirek	PROJEKT NR.:	46/2022
PLANUNG:	Mag. C. Kavalirek	DATUM:	18.07.2023
GEZ.LAYOUT:	Mag. A. Kubec	MAßSTAB:	1:2500
GRUNDLAGEN:	DKM 10/2022	FLÄCHE:	0,233 m <sup>2</sup>
		AUSFERTIGUNG:	1   2   3   4   5   6   7   8

**KAVALIREK Consulting ZT e.U.**  
Raumordnung und Umweltplanung

9020 Klagenfurt a.W.  
Bahnhofstraße 35b/91  
Tel.: 046331592  
E-Mail: o.kavalirek@kavalirek.at

Kundmachung:  
08.06.2023 bis 06.07.2023

Gemeinderatsbeschluss:  
18.07.2023

Genehmigungsbescheid  
Kärntner Landesregierung  
Datum: 25. Oktober 2023  
Zahl: 15-Ro-3-1/3-2023

0 25 50 75 100 m

**M 1 : 2 5 0 0**

