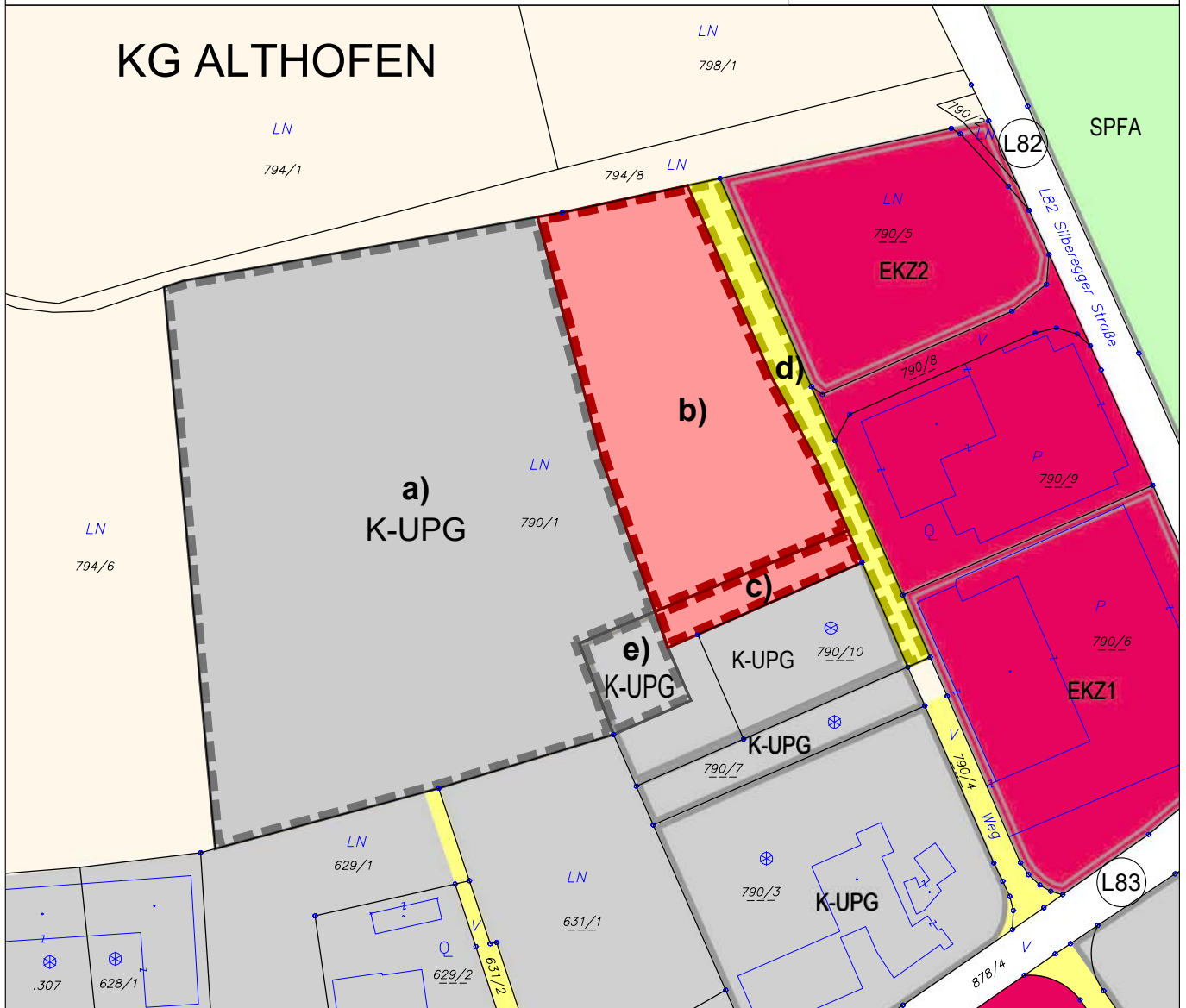


"Althofnerfeld 06/2025"

Plan 01 Umwidmungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

0 25 50 75 100 m

M 1 : 2 000



ÄNDERUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 06a/2025



a) Von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland in Bauland - Gewerbegebiet - Vorbehalt nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG bestimmt
KG Althofen 74001; Flächenausmaß lt. DKM

Kundmachung: Gst 790/1 zT. (21.171 m²)

Beschluss: wie Kundmachung

ÄNDERUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 06b/2025



b) Von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland in Bauland - Geschäftsgebiet

KG Althofen 74001; Flächenausmaß lt. DKM

Kundmachung: Gst 790/1 zT. (6.780 m²)

Beschluss: wie Kundmachung

ÄNDERUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 06c/2025



c) Von Bauland - Gewerbegebiet - Vorbehalt nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG bestimmt in Bauland - Geschäftsgebiet

KG Althofen 74001; Flächenausmaß lt. DKM

Kundmachung: Gst 790/1 zT. (723 m²)

Beschluss: wie Kundmachung

ÄNDERUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 06d/2025



d) Von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland in Verkehrsfläche - Allgemeine Verkehrsfläche

KG Althofen 74001; Flächenausmaß lt. DKM

Kundmachung: Gst 790/1 zT. (1.405 m²)

Beschluss: wie Kundmachung

FLÄCHENWIDMUNG - ÜBERNAHME RECHTSBESTAND 06e/2025



e) Bauland - Gewerbegebiet - Vorbehalt nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG bestimmt

KG Althofen 74001; Gst 790/1 zT. (748 m²); Flächenausmaß lt. DKM

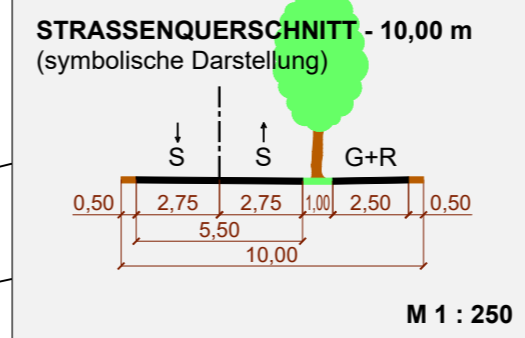
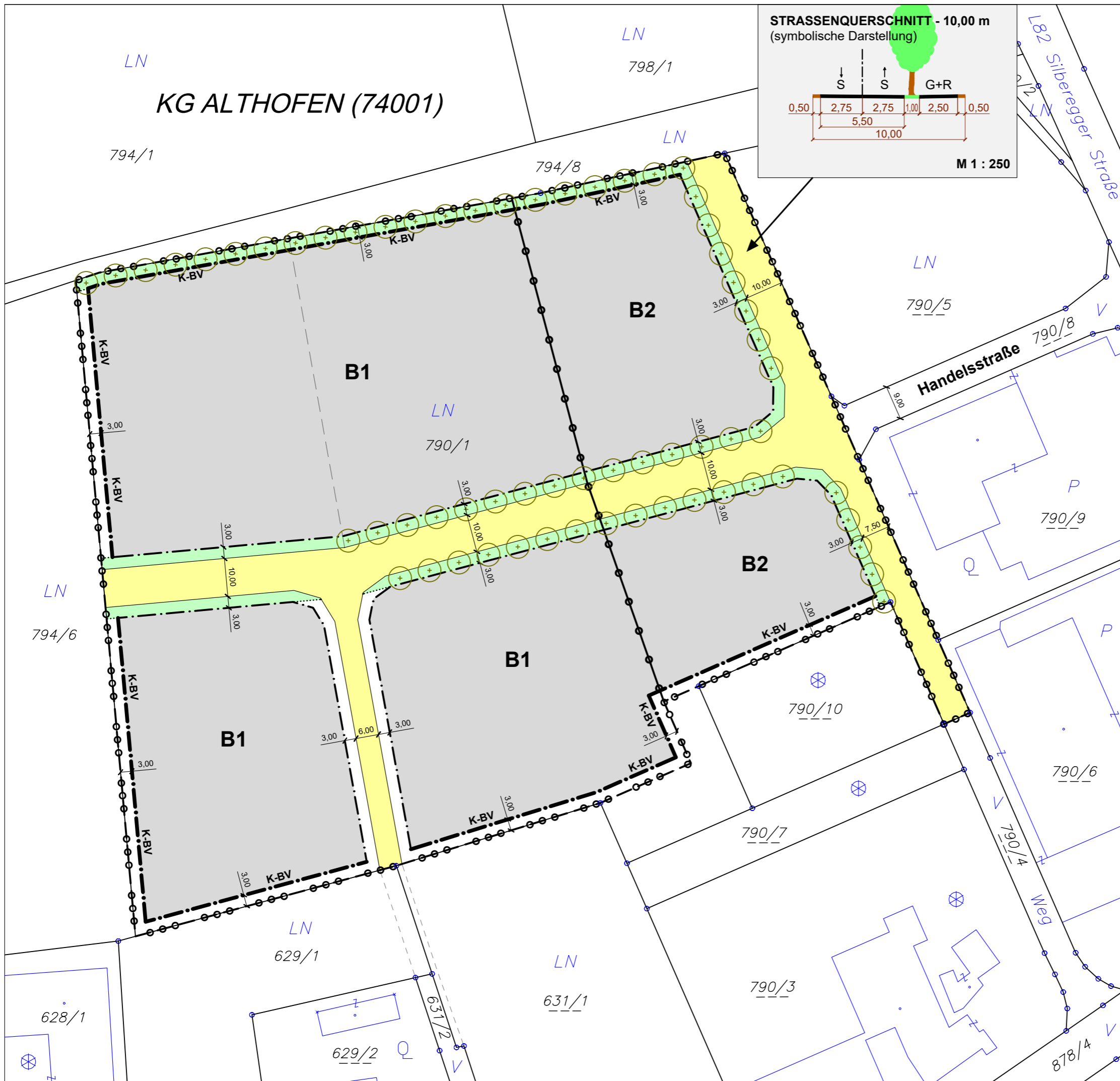


KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Ingenieurkonsultent Geographie - Einzelunternehmer (FN 3877051) - Mag. Christian Kavalirek

Bearbeitung: Mag. C. Kavalirek, Mag. A. Kubec
Katastergrundlage: DKM 04/2025, Projekt Nr.: 58/2025
Datum: 11.03.2026 / 04.05.2026

Kundmachung: 03.02.2026 bis: 06.03.2026
Gemeinderatsbeschluss: 11.03.2026

Genehmigungsbescheid Kärntner Landesregierung
Datum: 04.05.2026
Zahl: 07-RO-3-27317/2026-22



- ALLGEMEIN**
- Kataster
- BEBAUUNGSBEDINGUNGEN**
- ○ ○ Grenze Planungs-/Verordnungsraum
 - äußere Begrenzung Baugrundstück
 - - - mögliche interne Grundstücksteilung (nicht verbindlich)
 - K-BV** Baulinie - Einhaltung K-BV (V) § 7 Abs. 2
 - · - · Baulinie (V) § 7
 - Bereich innerhalb der Baulinien (V) § 7
 - B1-B2** Bebauungszone B1, B2
 - Grenze unterschiedlicher Bebauungszonen / Bebauungsbedingungen
 - Verkehrsfläche (V) § 8
 - Grünfläche (V) § 10 Abs. 2
 - ⊕ Lineares Bepflanzungsgebot - symbolische Darstellung (V) § 10 Abs. 3

Legende Nutzungsschablone:

Bebauungszone	Abkürzungen:
Mindestgröße Baugrundstück in m ²	BMZ ... Baumassenzahl
min./max. Baumassenzahl (BMZ)	o offene Bauweise
Dachform / max. Dachneigung	h halboffene Bauweise
Bebauungsweise	(V) insbesondere Hinweis auf den Verordnungstext
max. Bauhöhe in Meter	
Art der Nutzung	

Nutzungsschablone generell:

B1, B2	
1.000 m²	o, h (V) § 5
B1 = min. 1,00 B1 = max. 8,00	12,00
B2 = min. 1,00 B2 = max. 6,00	
(V) § 9	(V) § 11

"Althofnerfeld 06/2025"

Plan 02
Teilbebauungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

Auftraggeber:
Stadtgemeinde Althofen

PROJ.MANAG.: Mag. C. Kavalirek	PROJEKT NR.: 58/2025
PLANUNG: Mag. C. Kavalirek	DATUM: 11.03.2026 / 04.05.2026
GEZ./LAYOUT: Mag. A. Kubec	MAßSTAB: 1:1000
KATASTER: DKM 04/2025	FLÄCHE: DIN A3
	AUSFERTIGUNG: 1 2 3 4 5 6 7 8

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Ingenieurkonsulting Geographie - Einzelunternehmer (FN 387705) - Mag. Christian Kavalirek
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

9020 Klagenfurt a.W.
Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592

Kundmachung:
03.02.2026 bis 06.03.2026

Gemeinderatsbeschluss:
11.03.2026

Genehmigungsbescheid
Kärntner Landesregierung
Datum: 04.05.2026
Zahl: 07-RO-3-27317/2026-22

0 10 20 30 40 50 m

M 1 : 1 000

ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

A) Verordnungsfestlegungen

A1. GELTUNGSBEREICH – ad § 1

- Der Geltungsbereich bzw. der Verordnungsbereich umfasst 30.080 m² (Flächenausmaß lt. DKM – Stand 04/2025) und schließt organisch an die bestehende Gewerbe- und Geschäftszone des Althofnerfeldes, welches ein zentrales Stadtentwicklungsgebiet ist, an.

A2. FLÄCHENWIDMUNG – ad § 2

- Die Umwidmung in Bauland Gewerbegebiet bzw. untergeordnet in Bauland Geschäftsgebiet entspricht den Zielsetzungen des ÖEK 2017, welches in diesem Bereich eine organische Erweiterung der Gewerbe- und Geschäftszone Althofnerfeld vorsieht.
- Das gegenständliche Vorhaben grenzt im Süden an bestehendes Bauland Gewerbegebiet (z.T. mit Gewerbebetriebe bebaut) und im Osten an Bauland Geschäftsgebiet (Billa und geplantes Fachmarktzentrum entlang der Silberegger Straße) an. Mit der räumlich eingeschränkten Erweiterung der Baulandwidmung Geschäftsgebiet wird angrenzend an den Billa Markt und an das geplante Fachmarktzentrum das geschäftliche Standortpotential abgerundet und abgeschlossen.
- Gemäß den Intentionen des ÖEK 2017 und gemäß dem ÖEK-Entwurf 2025-2026 handelt es sich um einen funktionalen Siedlungsschwerpunkt gewerbliche bzw. geschäftliche Entwicklung. Damit verbunden sind Umwidmungen über 800 m² grundsätzlich möglich.
- Zwecks Sicherstellung einer geordneten funktionalen und baulichen Entwicklung wird anstelle von kleinräumigen Einzelerweiterungen eine flächenhafte Entwicklung mit Masterplan und integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung angestrebt.
- Aufgrund der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung und damit verbunden auch der Möglichkeit Nutzungen festzulegen, werden Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Weiterführung der zentralen Nord-Süd-Achse, nicht gesondert gewidmet, sondern es erfolgt eine zonale Baulandfestsetzung. Damit werden auch allfällige Unstimmigkeiten im Rahmen von nachfolgenden Detailplanungen und

Teilungen sowie „KAGIS-Digitalisierungen“ hintangehalten. Verkehrs- und Grünflächen werden gesondert im Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt.

- Der Vorbehalt „Vorbehaltsfläche nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG bestimmt“ soll UVP-pflichtige Projekte ausschließen und damit sollten Nutzungskonflikte und Dimensionsproblematiken generell und bereits vorab minimiert werden. Zudem soll die planungshoheitliche Gestaltungsmöglichkeit der Stadtgemeinde Althofen erhalten bleiben. Eine allfällige Aufhebung des Vorbehaltes wäre projektspezifisch zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

A3. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

Generell

- Die Umsetzung von im öffentlichen Interesse gelegenen planerischen Zielsetzungen und die intensive Bearbeitung für den räumlich eingeschränkten Verordnungsbereich (ca. 30.080 m²) führen dazu, dass Festlegungen zum Teil abweichend bzw. ergänzend zum textlichen Bebauungsplan (genereller Bebauungsplan) der Stadtgemeinde Althofen getroffen werden.
- Planerische Zielsetzungen siehe ad C).

Ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke, Begrenzung der Baugrundstücke

- Die festgelegten Mindestgrößen der Baugrundstücke entsprechen dem abschätzbaren Bedarf, den angestrebten Nutzungen und haben sich bei vergleichbaren örtlichen Gewerbe- und Geschäftszonen in der Praxis bewährt.
- Die maximal mögliche Begrenzung der Baugrundstücke ergibt sich durch die Begrenzung des Ordnungsraumes.

Ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- Die Festlegung der Baumassenzahl (BMZ) als Leitmaß für die bauliche Ausnutzung ist gegenständlich (vor allem Hallenbauten mit unterschiedlichen Geschoßhöhen) zweckmäßiger als die Geschoßflächenzahl (GFZ).
- Die festgelegte maximal zulässige BMZ für die Bebauungszonen 1 und 2 liegt im Bandbreitenbereich von ortsüblichen örtlichen Gewerbe- bzw. Geschäftszonen. Damit soll, mit Bedachtnahme auf das Ortsbild und die konkreten Lagebeziehungen, eine sparsame Verwendung von Grund und Boden ermöglicht werden. Zudem entspricht die für die Bebauungszone 1 (Gewerbe) festgelegte BMZ von 8,00 dem generellen Bebauungsplan 2017 für die Zone G (Gewerbe). Für

das Bauland Geschäftsgebiet erfolgt eine Abstufung (Bedachtnahme auf die westlich angrenzenden Geschäftsstrukturen).

- Die Festlegung eines Mindestausmaßes einer baulichen Entwicklung erfolgt zur Vermeidung von Unternutzungen von hochwertigen Gewerbe- und Geschäftspotentialen. Die festgelegte BMZ von 1,00 stellt eine entsprechende Mindestbebauung (Nutzung) sicher.

Ad § 5 Bebauungsweise

- Die Festlegung einer offenen und halboffenen Bebauungsweise ist für die bauliche und baulich-funktionale Entwicklung des gegenständlichen Verordnungsbereiches zweckmäßig.
- Dass die halboffene Bebauungsweise an eine gemeinsame Errichtung von Gebäuden gebunden ist, dient der Vermeidung von nachbarschaftlichen Unstimmigkeiten und dem Schutz des Ortsbildes.

Ad § 6 Geschoßanzahl, Bauhöhe

- Mit Bedachtnahme auf Hallenbauten mit unterschiedlichen Geschoßhöhen ist zur Begrenzung der Höhenentwicklung die Festlegung der max. zulässigen Bauhöhe zweckmäßiger als Festlegungen von maximal zulässigen Geschoßanzahlen.
- Die maximal zulässigen Bauhöhen entsprechen vergleichbaren örtlichen Gewerbe- und Geschäftszonen. Mit der maximal zulässigen Bauhöhe von 12,0 m wird den Anforderungen von Gewerbebauten und mehrgeschossigen Mischnutzungen von Handels- und Büroflächen entsprochen ohne dass damit negative Auswirkungen auf das Ortsbild verbunden sind. Zudem entspricht die Höhenfestlegung dem generellen Bebauungsplan 2017 für die Zone G (Gewerbe).

Ad § 7 Baulinien

- Die festgesetzten Baulinien sollen mit Bedachtnahme auf sonstige öffentliche Interessen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglichen.
- Zwecks Erhaltung eines Handlungsspielraumes für Betriebsansiedelungen und Detailplanungen erfolgt eine zonale Festlegung von Baulinien. Dies im Gegensatz zu punktuellen Festlegungen auf Basis von angedachten Grundstücksteilungen.
- Zwecks Sicherstellung einer Planungsflexibilität, ohne dass damit negative Auswirkungen auf das Ortsbild bzw. die Anrainer verbunden sind, erfolgt zu

Fremdgrundstücken (Bereich außerhalb des Verordnungsraumes) eine gesonderte Bedachtnahme auf die Einhaltung der Abstandsrichtlinien der Kärntner Bauvorschriften. Damit wird auch eine Besserstellung des Konsenswerbers hinsichtlich von baulichen Konsumationsmöglichkeiten vermieden.

- Das Übertagen von Vordächern udgl. ermöglicht zweckmäßige Gewerbebauten ohne dass damit negative Auswirkungen verbunden sind. Innerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien ist das Übertagen nicht beschränkt.
- Die Abstandsregelung für infrastrukturelle bzw. untergeordnete bauliche Anlagen ist zweckmäßig ohne dass damit negative Auswirkungen verbunden sind. Dies insbesondere im Bereich gewerblicher und geschäftlicher Nutzungen.
- Ad Abs. 5: Für die Ausnahmebestimmung gilt keine Längen- bzw. Flächenbeschränkung.

Ad § 8 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind dem abschätzbaren Bedarf und bestehenden Erfahrungswerten angepasst und ermöglichen einen geringfügigen Spielraum für die Projektumsetzung.
- Die Verlängerung der Handelsstraße und die Erschließungsstraße nach Norden werden mit einem kombinierten Rad-/Gehweg und einem mindestens 1,00 m breiten Grünstreifen, welcher den Rad-/Gehweg von der Straße trennt, zeitgemäß festgelegt. Damit wird die Anbindung des gegenständlichen Verordnungsbereiches an das bestehende lokale und regionale Rad-/Gehwegnetz (inkl. Anbindung an das Freizeitzentrum und das Stadtzentrum) sowie eine entsprechende Erschließung der im Westen und Norden angrenzenden Baulandpotentiale (Stadtentwicklungsbereiche) sichergestellt.
- Die Stellplatzvorschreibungen entsprechen praktischen Erfahrungswerten und ermöglichen eine Bedachtnahme auf die tatsächlichen betrieblichen Erfordernisse. Eine erhöhte Stellplatzvorschreibung gegenüber dem generellen Bebauungsplan 2017 der Stadtgemeinde Althofen ist damit nicht verbunden. Für Verkaufsflächen wurde die Stellplatzvorschreibung reduziert.
- Die Reduzierung von KFZ-Erschließungen pro Baugrundstück dient der Flüssigkeit des Verkehrs und der Minimierung von Grünflächenquerungen.

Ad § 9 Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- Mit den Vorgaben für die äußere Gestaltung soll insbesondere in Verbindung mit den festgelegten maximal zulässigen Bauhöhen (§ 6) und Grünanlagen- bzw. Bepflanzungsgeboten (§ 10) einem zeitgemäßen Gestaltungsbedarf entsprochen werden. Mit Bedachtnahme auf Erfordernisse eines Spielraumes für Detailplanungen, sollen weitgehend einheitliche Bebauungszonen entstehen.
- Bedachtnahmen auf Energiefassaden, Dachbegrünungen bzw. PV-Modulen am Dach und sogenannten Solarparkplätzen sind zeitgemäße Erfordernisse. Vordächer, welche nicht zusammenhängender Bestandteil des Daches von Hauptgebäuden sind, sind der Dachfläche des Hauptgebäudes nicht zurechenbar. Sollten PV-Module udgl. auf diesen Vordächern oder auf Nebengebäuden udgl. angebracht werden, so sind diese den Bestimmungen Abs. 2 (Mindestvorgabe) anzurechnen.
- Ad Abs.2. Eine Kombination von extensiven Begrünungen mit Solarmodulen bzw. PV-Modulen ist zulässig.

Ad § 10 Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Vorgaben für die Geländegestaltung

- Mit den gestalterischen Vorgaben soll hinsichtlich von Bepflanzungen, Grünanlagen und der Reduzierung von versiegelten Flächen zeitgemäßen Planungsintentionen entsprochen werden.
- Ad Abs.5: Versickerungsfähige gleichwertige Materialien umfassen z.B. auch ökologische Pflasterungen.

Ad § 11 Art der Nutzung, Nutzungseinschränkungen

- Die Realisierung von UVP-pflichtigen Vorhaben ist im Bauland Gewerbegebiet entsprechend der Festlegung des Vorbehaltes „Nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG bestimmt“ nicht zulässig. Damit sollten Nutzungskonflikte und Dimensionsproblematiken generell und bereits vorab minimiert werden.
- Gemäß § 20 Abs. 2 des K-ROG 2021 sind Wohnnutzungen im Bauland Gewerbegebiet generell ausgeschlossen. Daher ist der Ausschluss der Wohnnutzung zur Vermeidung von Nutzungskonflikten in der Verordnung nur für das Bauland Geschäftsgebiet erforderlich.
- Mit dem generellen Ausschluss von extensiven Flächennutzungen, welche wenige Arbeitsplätze aufweisen und welche z.T. auch lärmintensiv sind, wird einerseits auf

das hohe innerstädtische Standortpotential reagiert, andererseits sollten negative Umweltauswirkungen vermieden werden.

- Die Bestimmungen betreffend den Schallschutz resultieren aus dem Nahbereich zur Hauptbahnlinie und diesbezüglichen Lärmemissionen (siehe Graphik 06). Diese Bestimmungen ersetzen nicht darüber hinausgehende gesetzliche Schutzbestimmungen bezüglich Lärmemissionen.

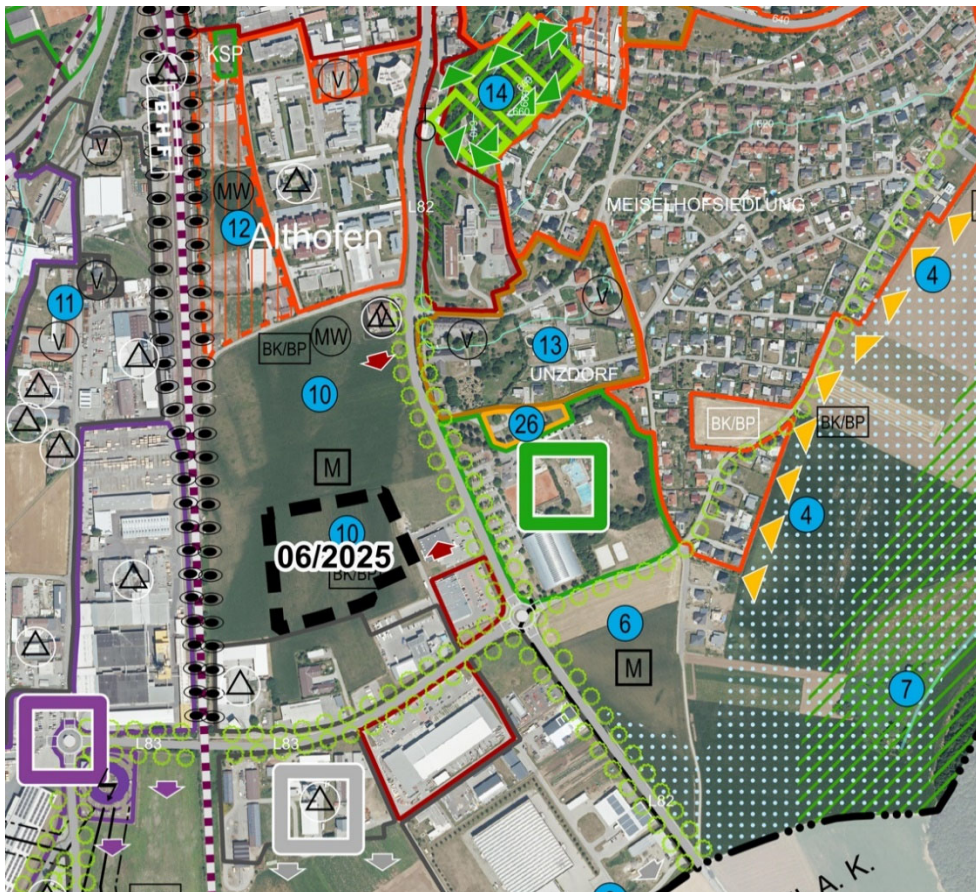
B) Gesetzliche Grundlagen K-ROG 2021, ÖEK, FLÄWI

B1) K-ROG 2021 (Kärntner Raumordnungsgesetz 2021)

- Gemäß K-ROG 2021 § 52 Abs. 2 hat der Gemeinderat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von 10.000 m² eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung zu beschließen. Mit einem Flächenausmaß von 30.080 m² wird der Schwellenwert von 10.000 m² überschritten.
- Abs. 3 normiert, dass im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmung der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen sind, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen.

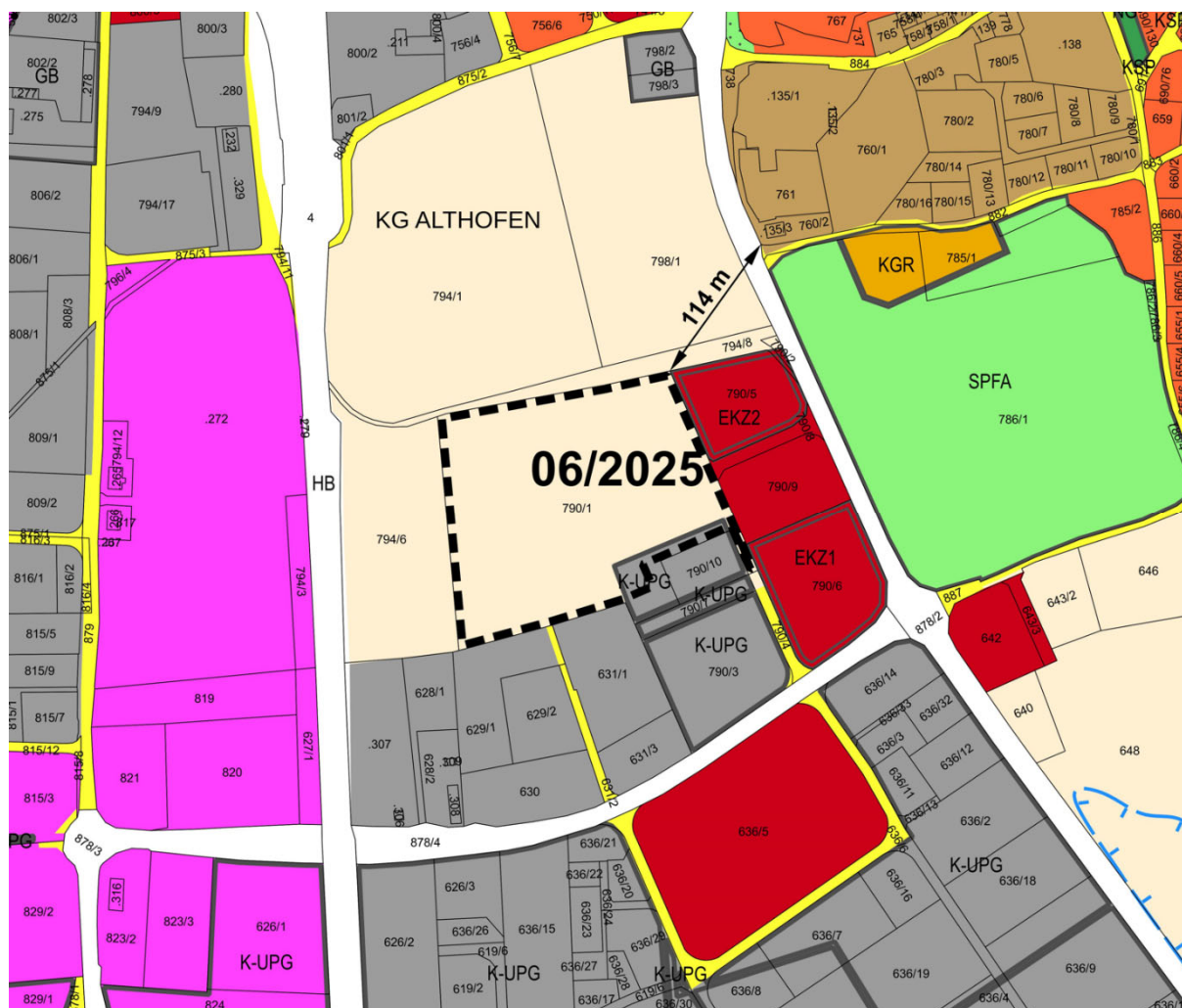
B2) Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) und Flächenwidmungsplan (FLÄWI)

Graphik 01: Auszug Plan 02 ÖEK 2017 Stadtgemeinde Althofen (eigene Bearbeitung)



- Das ÖEK 2017 der Stadtgemeinde Althofen sieht für den gegenständlichen innerstädtischen Verordnungsbereich mit der Positionsnummer 10 wie folgt vor: Detailabklärung der Entwicklungsmöglichkeit mittels Masterplan (funktionale Nutzung z.B. Geschoßwohnbau im Anschluss an das Zentrum, emissionsarmes Gewerbe, Handelsfunktion in Ergänzung zum Stadtzentrum entlang der Silberegger Straße) unter besonderer Berücksichtigung der Verkehrsinfrastruktur, öffentlicher Interessen und umwelttechnischer Aspekte (Abklärung Nutzungskonflikte – vor allem Lärm und heranrückende Wohnbebauung zum Industriestandort Tilly).
- Gemäß den Zielsetzungen des ÖEK 2017 und gemäß den konkreten innerstädtischen Lagebeziehungen handelt es sich um einen funktionalen Siedlungsschwerpunkt gemäß den Intentionen des K-ROG 2021. Damit verbunden sind Umwidmungen über 800 m² grundsätzlich möglich. Zudem ist der gegenständliche Bereich im ÖEK-Entwurf 2025 der Stadtgemeinde Althofen als funktionaler Siedlungsschwerpunkt Gewerbe (Inkl. Geschäfts- und Dienstleistungsfunktion) festgelegt.
- Mit der Erstellung von Masterplan und der gegenständlichen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung und damit verbunden z.B. mit verbindlichen Gestaltungs- und Nutzungsvorgaben wird den Zielsetzungen des ÖEK 2017 und generellen Intentionen der örtlichen Raumplanung entsprochen.

Graphik 02: Auszug FLÄWI - eigene Bearbeitung – Datengrundlage KAGIS



- Der gegenständliche Verordnungsbereich ist, mit Ausnahme einer kleinen Fläche (UW 06e/2025), als Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland gewidmet und grenzt im Süden an Bauland Gewerbegebiet (z.T. mit Vorbehalt nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG bestimmt) und im Osten an Bauland Geschäftsgebiet (z.T. Sonderwidmung EKZ II) an.
- Die Voraussetzungen für eine Änderung der Flächenwidmung lt. K-ROG 2021 sind aus nachfolgenden und im öffentlichen Interesse gelegenen Gründen gegeben:
 - Das Vorhaben der Verbesserung z.B. des Arbeitsplatzangebotes, der Kommunalsteuereinnahmen und der zentralörtlichen Ausstattung der Stadtgemeinde Althofen entspricht den Zielsetzungen des ÖEK 2017 und auch den Zielsetzungen des Regionalprogrammes für den politischen Bezirk St. Veit an der Glan, nachdem der zentrale Ort Althofen als Unterzentrum so zu entwickeln ist, dass er vor allem seine regionale Funktion auch als Entwicklungszentrum für den nördlichen Bereich des Bezirkes erfüllen kann.

Eine Schwächung der Innenstadt ist mit dem gegenständlichen Vorhaben absehbar nicht verbunden.

- Das Vorhaben entspricht den konkreten Planungszielsetzungen des ÖEK 2017. Eine innerstädtische Lage sowie ein Bauland- und Bebauungsanschluss sind gegeben.
- Für das gegenständliche Vorhaben ähnlich sehr gut geeignete und verfügbare Baulandreserven sind im Gemeindegebiet nicht gegeben. Die Bauflächenbilanz für das Bauland Gewerbegebiet und das Bauland Geschäftsgebiet entsprechen einem Bedarf von unter 10 Jahren (laufende Änderung aufgrund von Bebauungen).
- Die Anbindung an das regionale Straßennetz und die Anbindung an das bestehende Rad-/Gehwegnetz (inkl. Anbindung ins Stadtzentrum Althofen) sind gegeben.
- Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind an der Verordnungsgrenze gegeben und wirtschaftlich herstellbar.
- Die Baulandeignung ist grundsätzlich gegeben. Die schadlose Verbringung der Oberflächenwässer ist im Bauverfahren gemäß den OIB-Richtlinien sicherzustellen. Auf die Problematik von Lärmimmissionen durch die Bahnstrecke wird in der Verordnung reagiert.
- Entsprechend den Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung sind Nutzungskonflikte und negative Umweltauswirkungen absehbar nicht gegeben.
- Da es sich bei der gegenständlichen Fläche um eine innerstädtische Verdichtungsfläche mit entsprechendem gewerblichen bzw. geschäftlichen Standortpotential handelt, überwiegt jedenfalls das öffentliche Interesse am gegenständlichen Vorhaben (z.B. Arbeitsplätze, Kommunalsteuereinnahmen, zentralörtliche Stärkung des Unterzentrums Althofen) das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Produktionsfunktion Boden (hochwertige Agrarböden gemäß KAGIS).

C) Vorhaben und Planungszielsetzungen

Vorhaben

- Entsprechend den Zielsetzungen des ÖEK 2017 und zwecks Sicherstellung einer geordneten funktionalen und baulichen Entwicklung wird anstelle von kleinräumigen Einzelerweiterungen eine organische und flächenhafte gewerbliche bzw. z.T. geschäftliche Erweiterung der Gewerbe- und Geschäftszone Althofnerfeld mit Masterplan und integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung angestrebt.

- Mit dem gegenständlichen Vorhaben wird, da die Grundflächen im Eigentum der Stadtgemeinde Althofen sind, ein gewerbliches Baulandmodell umgesetzt.

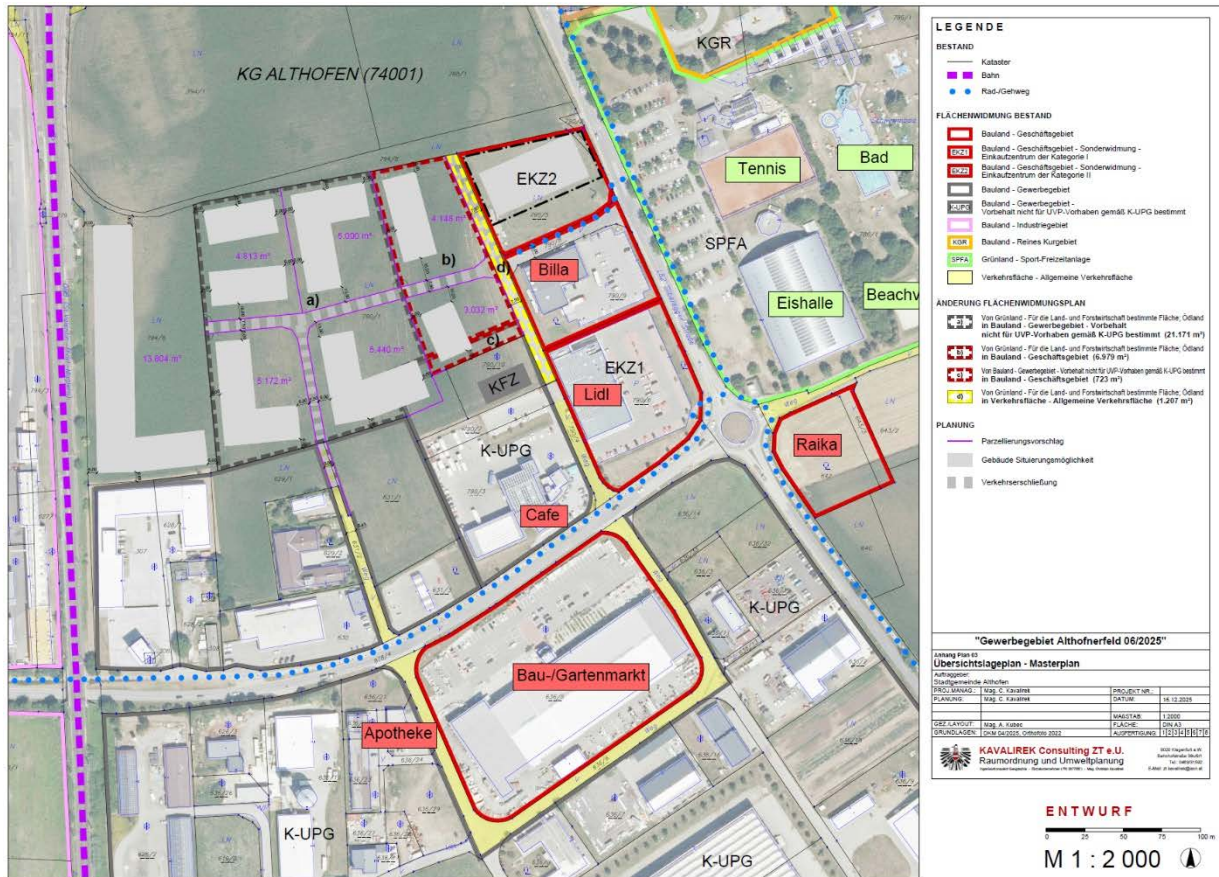
Planungszielsetzungen

Wesentliche Planungszielsetzungen sind:

- Entsprechend dem hohen Standortpotential werden im öffentlichen und strategischen Interesse liegende arbeitsplatzintensive gewerbliche und z.T. geschäftliche Betriebe angestrebt. Betriebe mit extensiven Flächennutzungen und damit verbunden wenigen Arbeitsplätzen sowie lärmintensive Betriebe werden ausgeschlossen.
- Ermöglichung einer räumlich eingeschränkten Abrundung des geschäftlichen Standortpotentials direkt angrenzend an den Billa Markt und das geplante Fachmarktzentrum (Festlegung Widmung Bauland Geschäftsgebiet).
- Ausschluss jeglicher Wohnnutzung (Vermeidung von Nutzungskonflikten).
- Nutzung und Verlängerung bestehender Verkehrserschließungen und Sicherstellung der Verkehrserschließung der im Norden und Westen angrenzenden Potentialflächen (private Grundeigentümer).
- Beschränkung der Höhenentwicklung analog zur Gewerbezone Althofen Süd bzw. zum generellen Bebauungsplan 2017.
- Sicherstellung einer ansprechenden Durchgrünung und Bepflanzung der Gewerbezone und Reduzierung von versiegelten Flächen.
- Sicherstellung eines attraktiven architektonisch-gestalterischen baulichen Erscheinungsbildes mit zonalen Vorgaben. In Verbindung mit Grünraum- und Bepflanzungsvorgaben soll ein attraktiver Wirtschaftsraum, welcher entsprechend in das Stadtbild integriert ist, entstehen.
- Bedachtnahme auf zeitgemäße energietechnische Thematiken und auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.
- Erschließung mit zeitgemäßen Rad-/Gehwegen, welche von der Fahrbahn mit einem bepflanzten Grünstreifen getrennt sind.
- Abwägung unterschiedlicher öffentlicher Interessen. Da es sich bei der gegenständlichen Fläche um eine innerstädtische Verdichtungsfläche mit

entsprechendem gewerblichen bzw. geschäftlichen Standortpotential handelt, überwiegt jedenfalls das öffentliche Interesse am gegenständlichen Vorhaben (z.B. Arbeitsplätze, Kommunalsteuereinnahmen, zentralörtliche Stärkung des Unterzentrums Althofen) das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Produktionsfunktion Boden (hochwertige Agrarböden gemäß KAGIS).

Graphik 03: Übersichtslageplan und Masterplan – Eigene Bearbeitung (Datengrundlage z.T. KAGIS)



D) Bestand - Umgebung

Verordnungsbereich

- Der gegenständliche Verordnungsbereich (30.080 m²) befindet sich im südlichen Stadtbereich von Althofen, welches landläufig als Althofnerfeld bezeichnet wird. Im Osten grenzt der Verordnungsbereich an Bauland Geschäftsgebiet (Billa und geplantes Fachmarktzentrum entlang der Silberegger Straße) und im Süden an bestehendes Bauland Gewerbegebiet (z.T. mit Gewerbebetriebe bebaut) an. Ansonsten grenzt der Verordnungsbereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen (Widmung Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland) an.
- Der Verordnungsbereich, welcher im Eigentum der Stadtgemeinde Althofen ist, wird aktuell zur Gänze als landwirtschaftliche Nutzfläche (v.a. Ackerland) genutzt (überwiegend Widmung Grünland-Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland) und ist weitgehend als ebene Fläche zu beurteilen.

Graphik 04: Orthofoto mit Höhengschichtlinien (KAGIS und eigene Bearbeitung, 1,0 m Höhengschichtlinien)

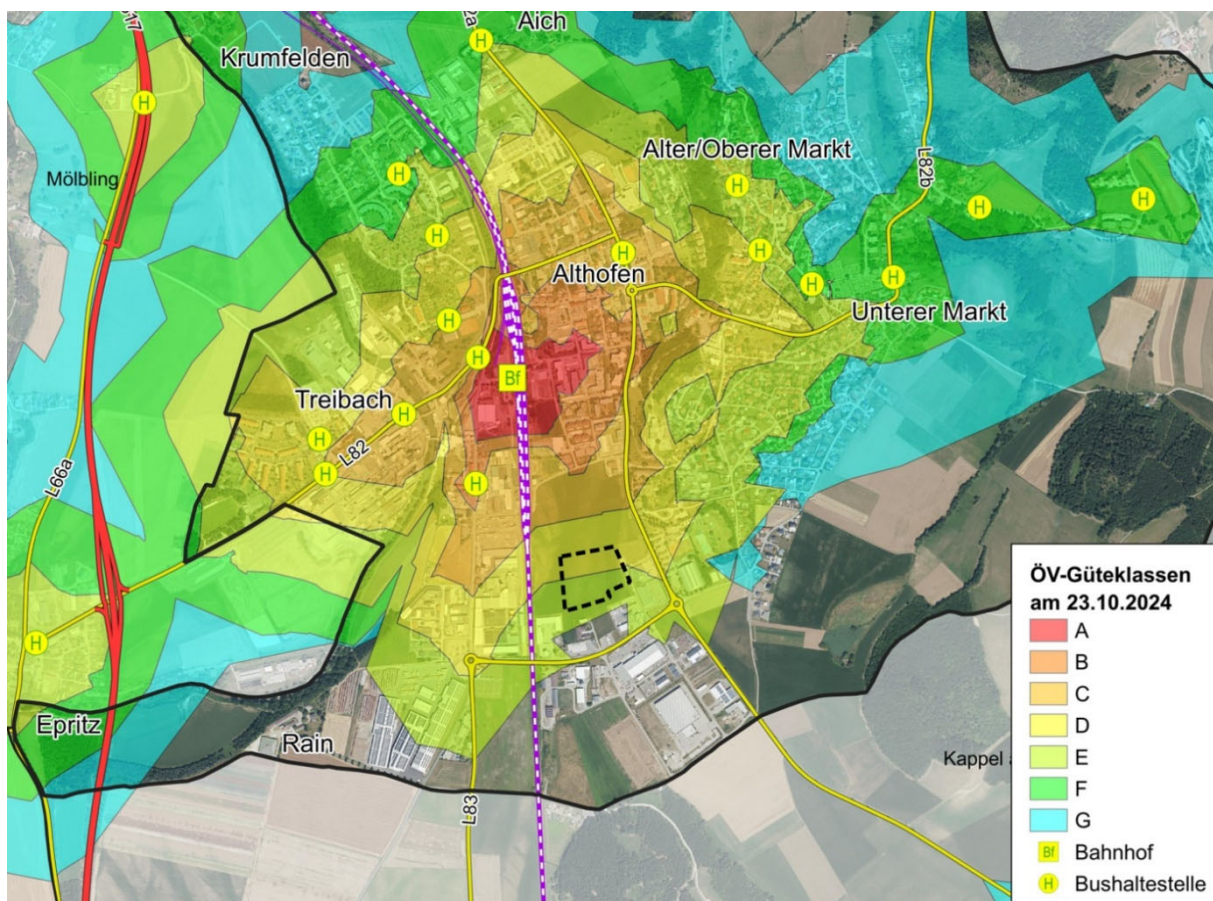


- Das nächstgelegene Bauland mit potentieller Wohnnutzung ist ca. 114 m (Bauland Dorfgebiet, Gst. 760/2, KG Althofen, Ortsbereich Unzdorf) entfernt (siehe Graphik 02). Punktuelle Wohnnutzungen in den angrenzenden Bauland Gewerbegebieten (Widmungen ohne integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen) können nicht ausgeschlossen werden.
- Bei den umliegenden Bebauungen handelt es sich um gewerbliche (inkl. geschäftliche) Zweckbauten mit überwiegend Flachdächern und vereinzelt mit Sattel- und Pultdächer. Die Bauhöhen der Hauptbaukörper betragen von ca. 5,0 m (ingeschoßige Hallenbauten) bis ca. 13,40 m (punktuell viergeschoßiges Bürogebäude am Grundstück .307, KG Althofen). Die Fassaden sind grundsätzlich mit Grautönen und z.T. mit Glas bzw. mit Erdtönen (Billa) gestaltet.

Verkehrsanbindung

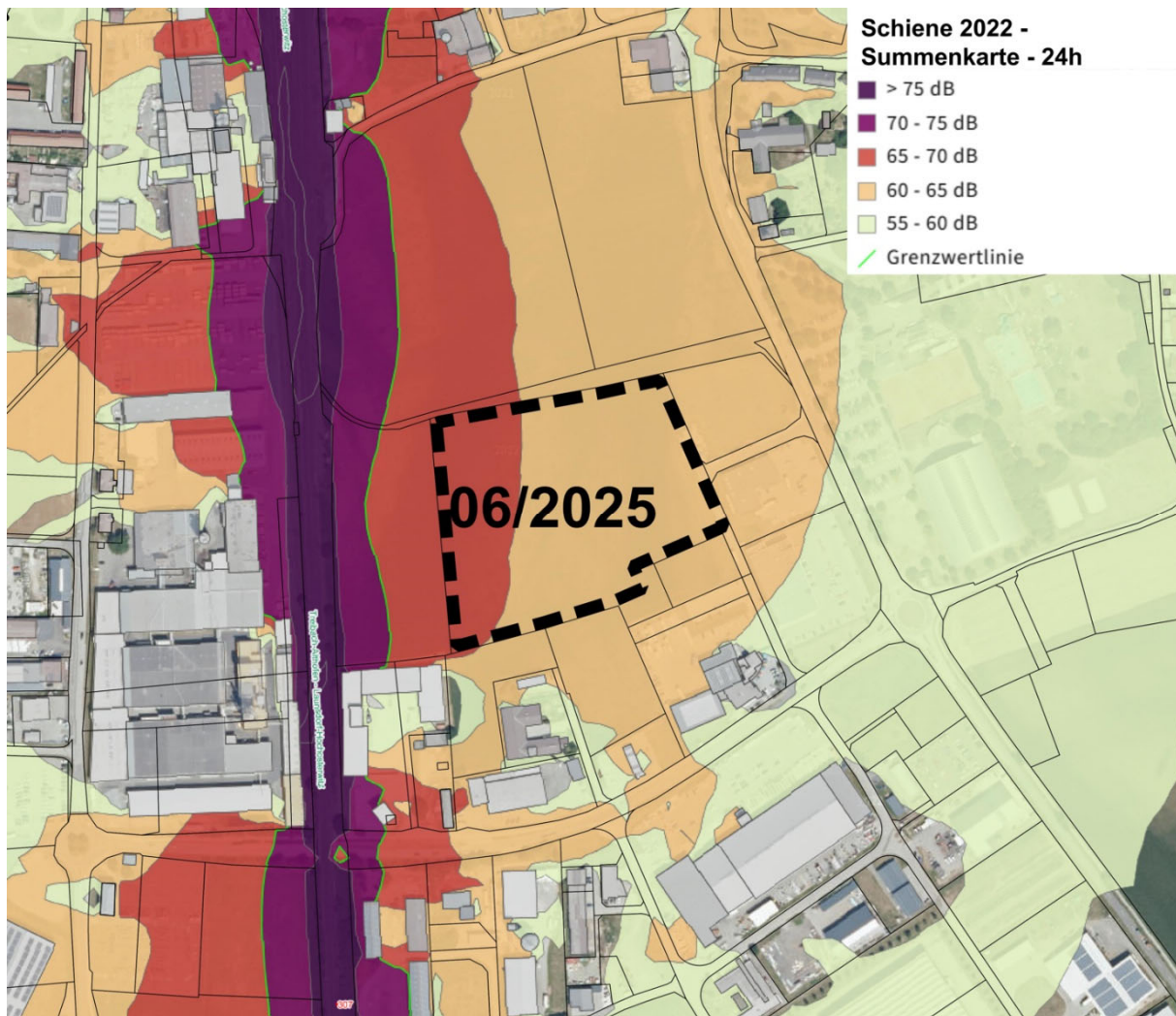
- Die Verkehrsanbindung des Verordnungsbereiches zum regionalen Straßennetz erfolgt über die Handelsstraße zur Silberegger Straße (L82) im Osten und über zwei Anbindungen zur Eisenstraße im Süden (Siehe Graphik 03). Das bestehende Straßennetz wird logisch verlängert. Damit werden sowohl eine ringförmige Erschließung als auch die Erschließung der im Westen und Norden angrenzenden Potentialflächen sichergestellt.
- Über die Handelsstraße ist eine Gehweganbindung zum Rad-/Gehwegnetz (inkl. Anbindung Innenstadt und Freizeitzentrum) gegeben.
- Die Anbindung an den Personennahverkehr ist gegeben. Direkt gegenüber der Handelsstraße, beim Freizeitzentrum bzw. der Stadthalle, ist eine Haltestelle geplant (Umsetzung noch 2026). Damit wird die Unterversorgung in diesem Bereich behoben.

Graphik 05: Öffentlicher Verkehr – Haltestellen und ÖV-Güteklassen



Bahnlärm

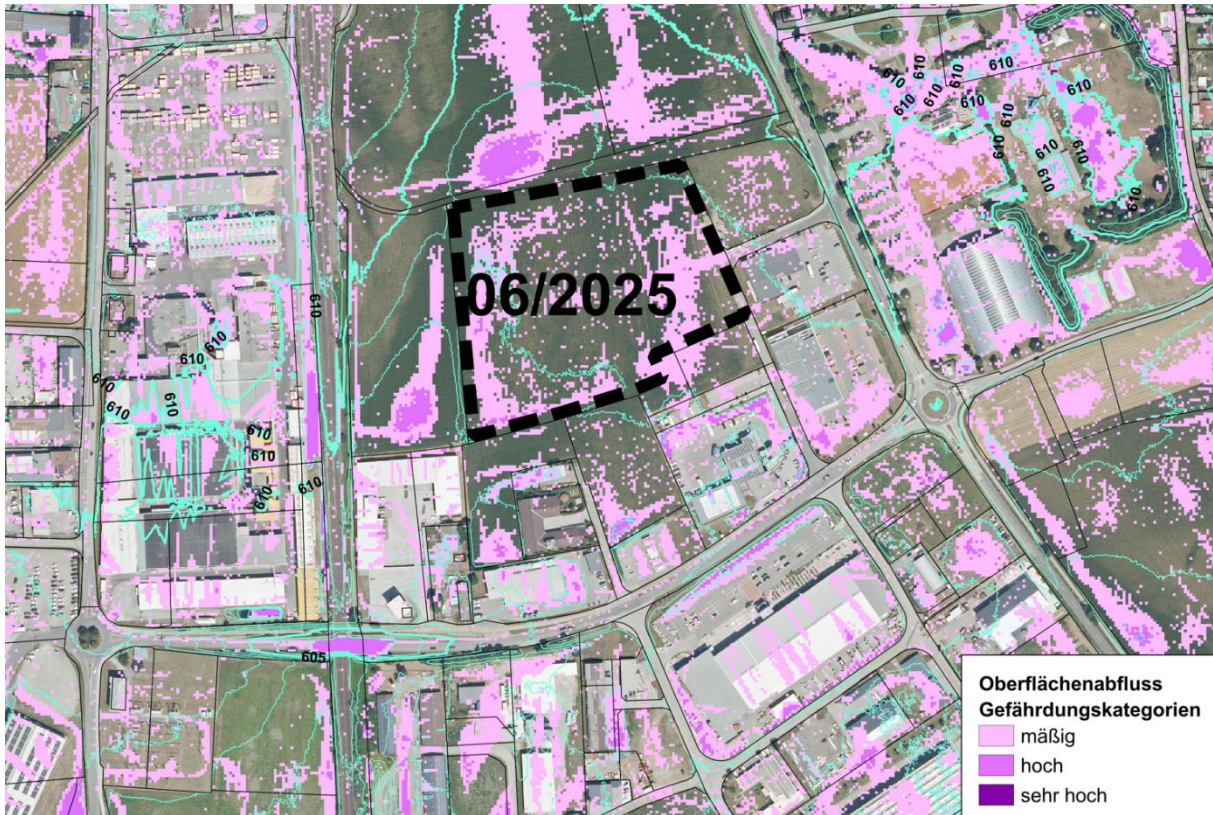
Graphik 06: Bahnlärm (Lärminfo.at)



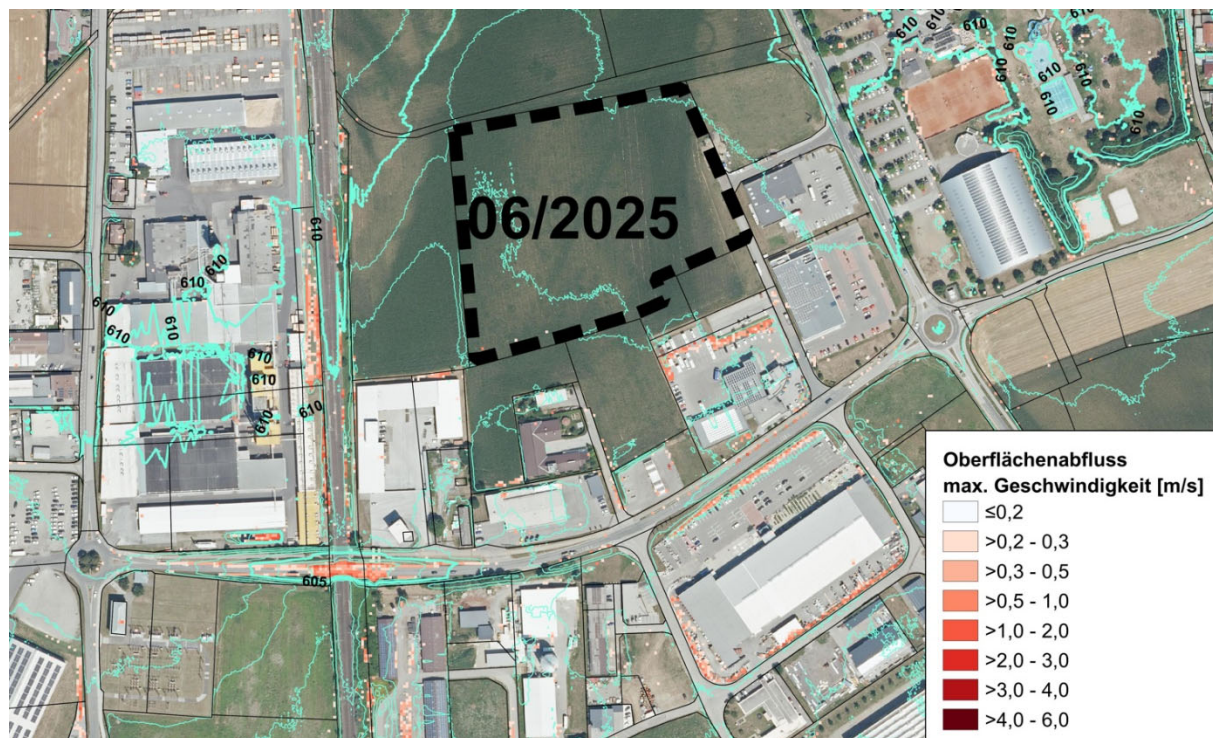
- Der Verordnungsbereich wird von Lärmimmissionen der westlich des Vorhabens verlaufenden Hauptbahnstrecke (Entfernung zur Grenze des Verordnungsbereiches ca. 87 m) mit einer von Westen nach Osten abnehmenden Intensität beeinflusst.
- Mit der OIB-Richtlinie 5 (Schallschutz von Außenbauteilen) wird in der gegenständlichen Verordnung auf die Lärmimmissionen der Bahn reagiert.

Versickerung - Oberflächenwässer

Graphik 07: Auszug Oberflächenabfluss – Gefährdungskategorien (KAGIS)



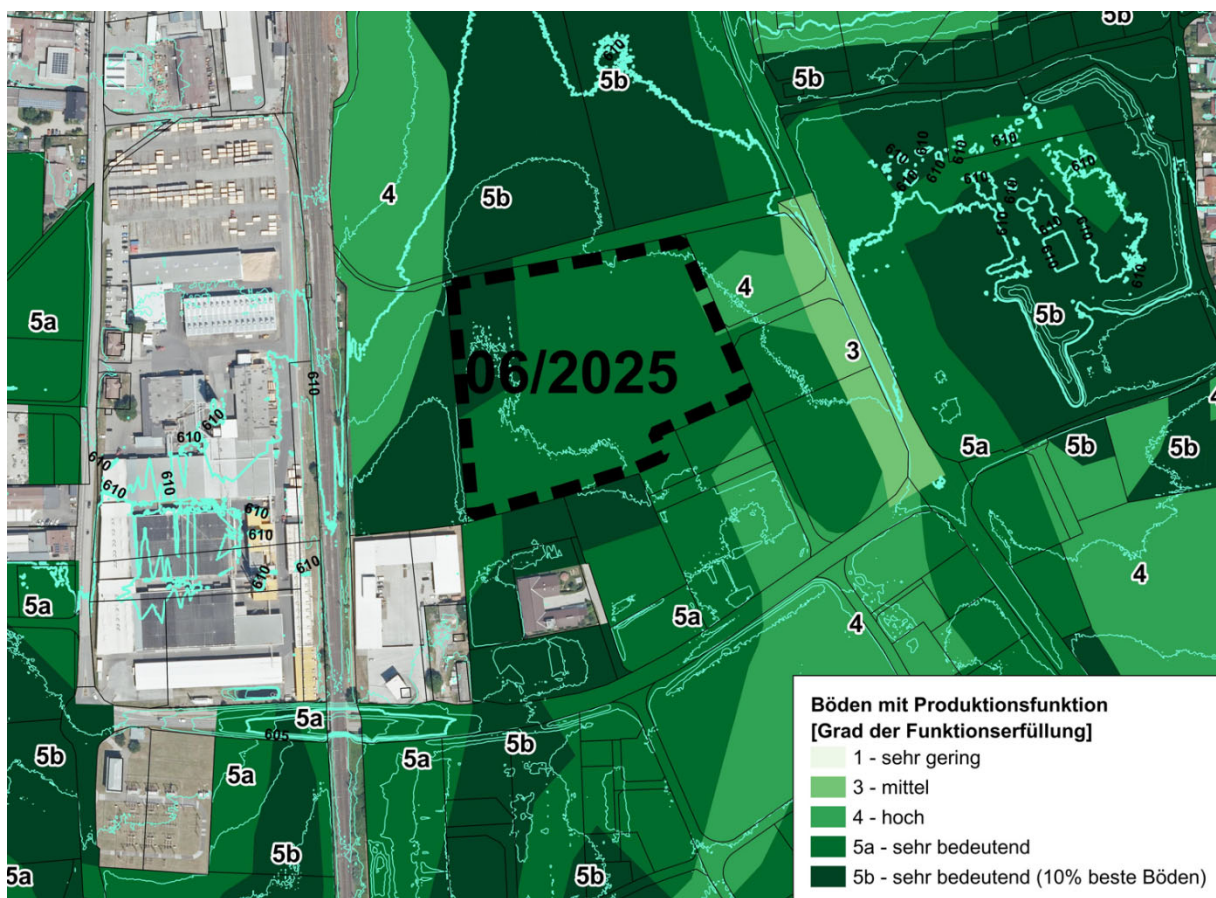
Graphik 08: Auszug Oberflächenabfluss/Geschwindigkeit (KAGIS)



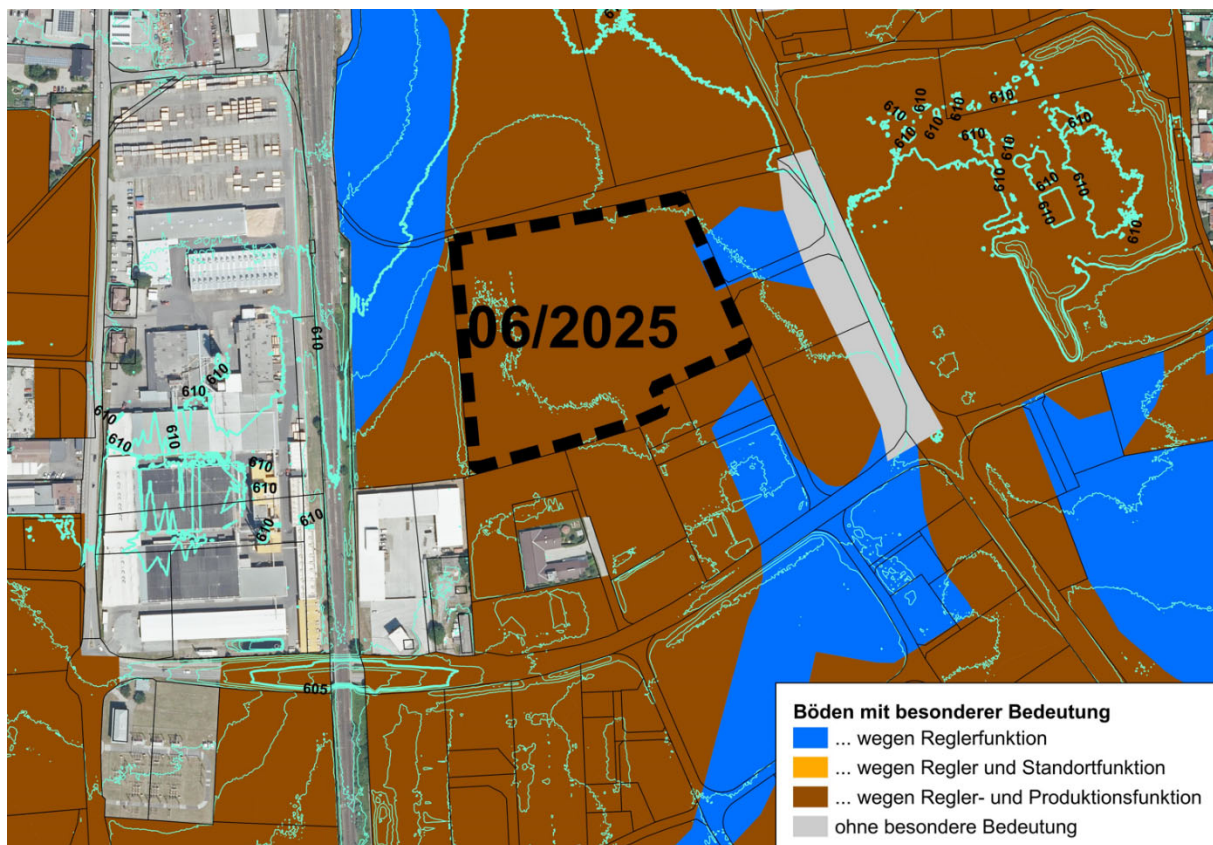
- Der Verordnungsbereich wird gemäß KAGIS z.T. von Oberflächenwässern (mäßige Gefährdung) beeinträchtigt.
- Aufgrund der ebenen Lage (keine externe Einbringung von Oberflächenwässern) und der grundsätzlichen Versickerungsfähigkeit des Bodens ist die schadlose Verbringung der Oberflächenwässer entsprechend einschlägigen Normen im Bauverfahren abzuklären.

Boden

Graphik 09: Auszug Bodenproduktionsfunktion – KAGIS (eigene Bearbeitung)



Graphik 10: Auszug Böden mit besonderer Bedeutung - KAGIS (eigene Bearbeitung)



- Gemäß KAGIS sind vom Vorhaben die zwei besten Bodenkategorien (5a und 5b) und Böden mit besonderer Bedeutung betroffen. Diese stellen für den Stadtbereich und den Raum Althofen bzw. das Krappfeld jedenfalls keine besonderen bzw. außergewöhnlichen Bodenqualitäten dar. Angrenzend an das bebaute Stadtgebiet von Althofen sind mit Ausnahme von Wald- und Moorflächen sowie steile Hanglagen, welche für eine Bebauung nicht in Frage kommen, kaum Böden mit einer geringeren Fruchtbarkeit, als gegenständlich in Anspruch genommen werden, gegeben.
- Die Bodenfruchtbarkeit/Bodenproduktionsfunktion ist raumordnungsfachlich nicht für sich isoliert, sondern im gesamtheitlichen Umfeld, in Abwägung mit diversen anderen Planungszielsetzungen und hinsichtlich eines erforderlichen Erhalts der Produktionsfunktion Boden auch regional und damit über die Gemeindegrenzen hinweg zu betrachten. Widrigenfalls wäre weder eine Verdichtung der Stadt Althofen – wie gegenständlich - noch eine Abrundung bzw. Erweiterung möglich. Dies würde jedenfalls im Widerspruch zu gesetzlichen Vorgaben wie z.B. für die Entwicklung des Unterzentrums Stadtgemeinde Althofen als auch im Widerspruch zu sonstigen generellen Zielsetzungen des K-ROG 2021 stehen und einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt

darstellen. Eine Abwägung unterschiedlicher Nutzungsansprüche ist grundsätzlich immer erforderlich.

- Entsprechend den Planungsintentionen der Stadtgemeinde Althofen, welche in Form einer Stadtverdichtung eine gewerbliche bzw. geschäftliche Entwicklung und damit verbunden eine Verbesserung z.B. des Arbeitsplatzangebotes, der Kommunalsteuereinnahmen, der zentralörtlichen Ausstattung des Unterzentrums Althofen vorsehen, überwiegt gegenständlich das öffentliche Interesse an der gewerblichen und geschäftlichen Entwicklung das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Bodenfunktion. Für die Erhaltung von als hochwertig qualifizierten Böden sind im Gemeindegebiet und vor allem in der Region ausreichend Flächen gegeben, welche für Bebauungen nicht wie gegenständlich bestens geeignet sind.
- Die Bodenkarte KAGIS hat bezüglich der ökologischen Wertigkeit des Bodens und entsprechenden Belastungen (Kontaminierungen) aufgrund der intensiven Nutzung, Düngung udgl. sowie aufgrund externer Umwelteinflüsse (z.B. Emissionen durch Industrie und Verkehr) keine Aussagekraft.
- Dass z.B. die 2002 errichtete Stadthalle bzw. das Freizeitzentrum in den KAGIS Plänen nach wie vor eine wesentliche Bodenproduktionsfunktion und hochwertige Böden aufweisen erschließt sich fachlich nicht. Dies ist aber typisch für die Oberflächlichkeit derartiger Bearbeitungen und stellt die sachlich-fachliche Richtigkeit derartiger Ausweisungen generell in Frage.

E) Kärntner Umweltplanungsgesetz - Umwelterheblichkeitsprüfung

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz (K-UPG 2004) in der Fassung LGBL. Nr. 76/2022 unterliegen Teilbebauungspläne nach § 48 K-ROG 2021, soweit das K-UPG 2004 nicht anderes bestimmt, einer strategischen Umweltprüfung.

Ein Umweltprüfungsverfahren gemäß 2. Abschnitt des K-UPG 2004 ist nicht anzuwenden, wenn der Plan:

- keine Grundlage für ein künftiges UVP-pflichtiges Projekt sein kann oder
- voraussichtlich keine Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat oder
- voraussichtlich keine sonstigen erheblichen Umweltauswirkungen hat

Umweltrelevanzprüfung:

Das gegenständliche Vorhaben, welches inklusive der Verkehrsflächen 30.080 m² umfasst, ist entsprechend den Bestimmungen der Verordnung (inkl. Festlegung Vorbehalt nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG bestimmt) nicht geeignet eine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt zu sein.

Die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung schränkt generell für Gebiete, für welche eine Baulandwidmung und damit verbunden eine spezifische Baulandnutzung festgelegt wird, mögliche Bebauungen auf ein gegenüber dem Flächenwidmungsplan (der Baulandwidmung) und dem generellen Bebauungsplan reduziertes Maß ein (z.B. Ausschluss von extensiven Flächennutzungen und emissionsintensiven Betrieben).

Damit verbunden sind mit der gegenständlichen Verordnung im Zuge einer Bebauung grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen möglich.

Eine negative Beeinflussung von Natura 2000-Gebieten kann, da keine im Nahbereich liegen, ausgeschlossen werden. Auch sind sonstige für den Naturschutz relevante Flächen vom gegenständlichen Vorhaben nicht betroffen.

Belange des Ortsbildschutzes sind insbesondere hinsichtlich der baulichen Höhenentwicklung, der Fassadengestaltung und der Grünraumgestaltung wesentliche Zielsetzungen und Elemente der Verordnung. Erheblich negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind mit dem gegenständlichen Vorhaben nicht verbunden. Ebenso nicht auf das Nachbarschaftsgefüge.

Das nächstgelegene Bauland mit potentieller Wohnnutzung ist ca. 114 m (Bauland Dorfgebiet, Gst. 760/2, KG Althofen, Ortsbereich Unzdorf) entfernt (siehe Graphik 02). Punktuelle Wohnnutzungen in den angrenzenden Bauland Gewerbegebieten

(Widmungen ohne integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen) können nicht ausgeschlossen werden.

Die Anbindung an das regionale Straßennetz wird ohne Nutzungskonflikte - wie z.B. mit Wohnanrainern - hergestellt.

Mit der OIB-Richtlinie 5 (Schallschutz von Außenbauteilen) wird auf die Lärmimmissionen der Bahn reagiert.

Da es sich bei der gegenständlichen Fläche um eine innerstädtische Verdichtungsfläche mit entsprechendem gewerblichen bzw. geschäftlichen Standortpotential handelt, überwiegt jedenfalls das öffentliche Interesse am gegenständlichen Vorhaben (z.B. Arbeitsplätze, Kommunalsteuereinnahmen, zentralörtliche Stärkung des Unterzentrums Althofen) das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Produktionsfunktion Boden (hochwertige Agrarböden gemäß KAGIS).

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen auf diverse Schutzgüter im Sinne des K-UPG 2004 resultierend aus der gegenständlichen Verordnung sind absehbar nicht gegeben.

Aufgrund der erfolgten Relevanzprüfung (keine erheblichen Umweltauswirkungen) ist aus raumordnungsfachlicher Sicht keine gesonderte Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 K-UPG 2004 in der Fassung LGBL. Nr. 76/2022 erforderlich. Das Ergebnis entspricht auch den Erfahrungswerten (inkl. Umsetzung) im Zuge der Erstellung von integrierten Verfahren bzw. Teilbebauungsplänen für ortsübliche Gewerbezonnen in den letzten 20 Jahren.