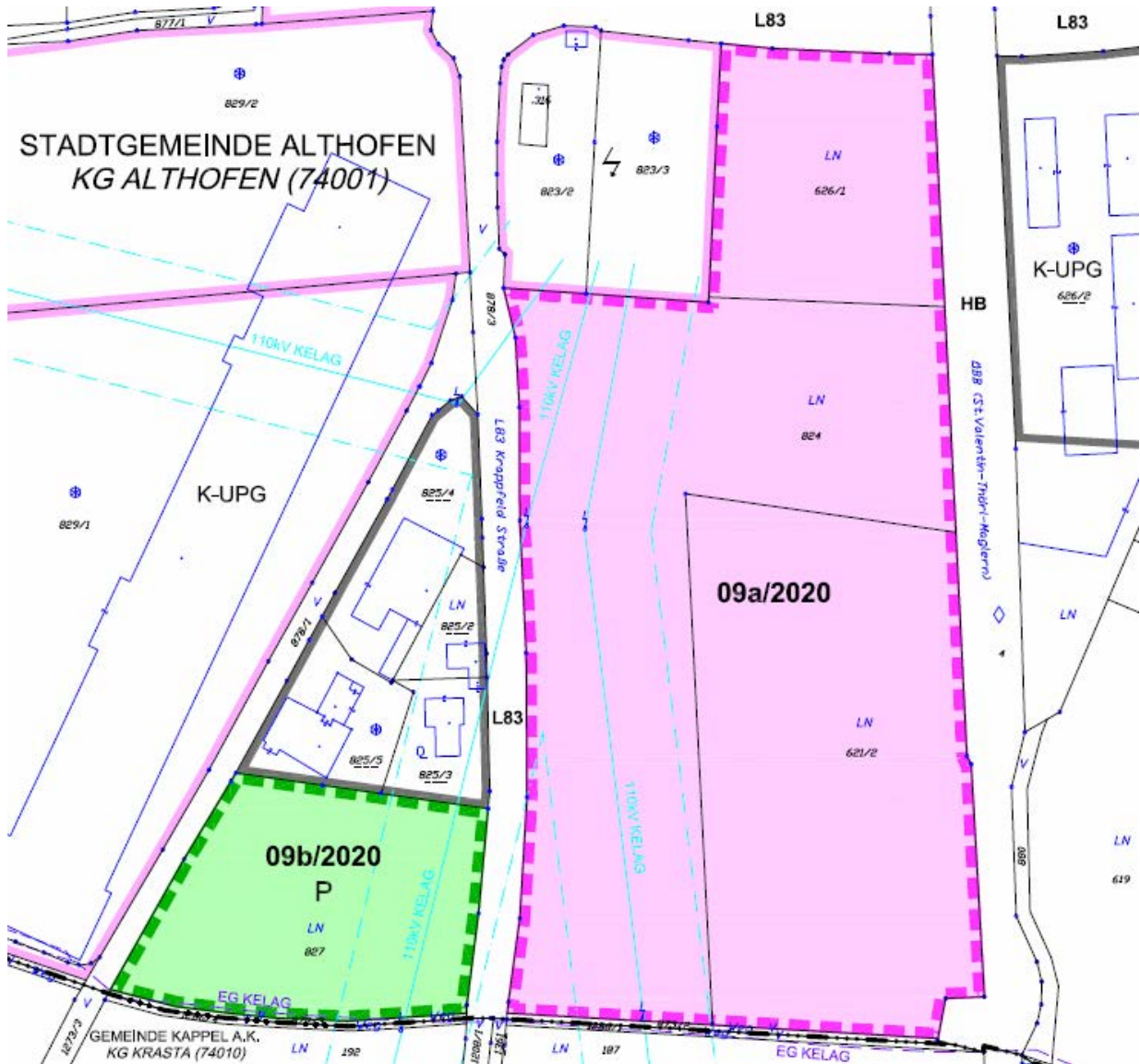




STADTGEMEINDE ALTHOFEN

9330 Althofen



VERORDNUNG

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

„Althofen Tilly - Erweiterung 09/2020“

GR, 21.12.2021

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Althofen
vom 21.12.2021
Zahl: 031-2/2020-9a-9b

mit der die **integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung**

„Althofen Tilly – Erweiterung 09/2020“

für die Grundstücke 621/2, 626/1, 824, und 827, jeweils KG Althofen (74001),
erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner
Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995), LGBl.Nr. 23/1995, zuletzt
geändert durch LGBl.Nr. 71/2018, wird verordnet

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

1. Diese Verordnung gilt für die Grundstücke 621/2, 626/1, 824, und 827, jeweils KG Althofen 74001, welche in der zeichnerischen Darstellung (Plan 02 Teilbebauungsplan - Bebauungsbedingungen) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichnet sind.
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung Widmungsänderung (Plan 01 Umwidmungsplan), den zeichnerischen Darstellungen (Plan 02 Teilbebauungsplan – Bebauungsbedingungen und Plan 03 Teilbebauungsplan – lärmtechnische Zonierung) sowie den Erläuterungen zur Verordnung Kapitel A (A1 und A2) Verordnungsfestlegungen.
Sonstige Erläuterungen und der Anhang Plan 04 Masterplan - Bestandsplan sind ergänzende Projektgrundlagen und dienen der generellen Erläuterung des Vorhabens und der Visualisierung des geplanten Vorhabens und der funktionalen Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit dem Umland.

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Althofen wird in der KG Althofen 74001 nachfolgend wie folgt abgeändert:

09a/2020

Umwidmung der Grundstücke 621/2 (21.025 m²), 626/1 (8.241 m²), 824 (26.437 m²)

im Gesamtausmaß von 55.703 m²

von Grünland Land- und Forstwirtschaft

in Bauland Industriegebiet Vorbehalt nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG bestimmt

09b/2020

Umwidmung des Grundstückes 827

im Ausmaß von 10.327 m²

von Grünland Land- und Forstwirtschaft

in Grünland Parkplatz

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße von Baugrundstücken wird mit 5.000 m² festgelegt. Davon ausgenommen sind Grundstücksteilungen für infrastrukturelle Erfordernisse wie z.B. Verkehrsflächen und Trafostationen.
2. Ein Baugrundstück ist ein im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Althofen zur Gänze bzw. zum Teil als Bauland gewidmetes Grundstück.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

1. Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird mit der Baumassenzahl (BMZ) 8,00 festgelegt.
2. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse in m³ zur Größe des Baugrundstückes in m². Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zur äußeren Begrenzung des Baukörpers.
3. Für die Berechnung der BMZ ist als Größe des Baugrundstückes der im gegenständlichen Verordnungsbereich als Bauland festgelegte Bereich von 55.703 m² maßgebend.

§ 5

Bebauungsweise

1. Es ist die offene Bebauungsweise zulässig.
2. Offene Bebauungsweise bedeutet, dass Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung von Abständen zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Baugrundstücksgrenze). Eine Überbauung von Baugrundstücksgrenzen gilt als offene Bebauungsweise.

§ 6

Geschossanzahl, Bauhöhe

1. Die maximal zulässige Bauhöhe von Gebäuden und gebäudeähnlichen baulichen Anlagen (h1) sowie von technischen Aufbauten (h2) sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Die Festlegung erfolgt gemäß unterschiedlichen Bebauungszonen (B1 bis B8).
2. Die Bauhöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem erdgeschossigen Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projektierten Gelände) und der Firsthöhe bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes (z.B. Attika bei Flachdach), einer gebäudeähnlichen baulichen Anlage bzw. von technischen Aufbauten ergibt.
3. Der Schnittpunkt mit dem projektierten Gelände darf die Seehöhe von 605,70 m nicht überschreiten.

§ 7 Baulinien

1. Baulinien sind jene Linien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen, die einem Gebäude ähnlich sind, errichtet werden dürfen.
2. Baulinien sind im Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Es handelt sich um Kann-Baulinien ohne Anbauverpflichtung.
3. Vordächer udgl. dürfen die Baulinien um max. 1,30 m überragen.
4. Außerhalb der festgelegten Baulinien sind infrastrukturelle bzw. untergeordnete Baulichkeiten wie z.B. Trafos, Überdachungen für Müllsammelplätze udgl., Lärmschutzeinrichtungen, Sammelankünder, Böschungsbefestigungen, Stützmauern, Rampen zur Überwindung von Geländehöhen udgl. zulässig.

§ 8 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Das Ausmaß, der Verlauf und die Mindestbreite der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Im Rahmen der Errichtung und Teilung sind geringfügige Änderungen des Verlaufes der Verkehrsflächen, sofern der grundsätzliche Charakter der Erschließung nicht beeinträchtigt wird, zulässig. Eine Fahrbahnverbreiterung ist in Kurven-, Einbindungs-, Umkehr- oder Kreuzungsbereichen entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen zu berücksichtigen.
2. Zu Abs. 1 ergänzende interne Verkehrserschließungen für den ruhenden und fließenden Verkehr sind entsprechend dem Bedarf zulässig. Davon ausgenommen sind Flächen, die lt. Plan 02 Teilbebauungsplan als Grünfläche bzw. als Zone Sichtschutzwall vorgesehen sind. Die Errichtung von Rad- und Gehwegen im Bereich von festgelegten Grünzonen ist zulässig.
3. In Plan 02 Teilbebauungsplan ist die Mittelachse des geplanten Betriebsgleises (Verladegleis) festgelegt.
4. Mitarbeiter- und Kundenparkplätze sowie LKW-Abstellplätze sind auf Eigengrund anzuordnen und im Bauverfahren entsprechend den abschätzbaren betrieblichen Gegebenheiten vorzuschreiben.

§ 9

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Als Dachform sind das Flachdach, das Pultdach, das Satteldach bis 15 Grad Neigung und sich aus der technischen Konstruktion ergebende Sonderdachformen zulässig.
2. Grundsätzlich hat sich das äußere Erscheinungsbild an der angrenzenden grauen Tilly Halle sowie an den natürlichen Farben der verwendeten Materialien zu orientieren.
3. Die Fassadengestaltung des Kraftwerkes (KWK), von Hallen und Betriebsgebäuden hat in grauen Tönen und in hoher Qualität analog zu der bestehenden Tilly Halle entlang der Eisenstraße zu erfolgen. Eine hohe Fassadenqualität ist für das KWK und für Gebäude im Nahbereich zur L 83 erforderlich. Die konkrete Farbgestaltung des KWK ist vor der Ausführung mit der Ortsbildpflegekommission zu bemustern.
4. Der Kamin des KWK (Bebauungszone 7 gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan) ist durchgehend in einem dunkelgrauen Ton auszuführen.
5. Pelletssilos (Bebauungszone 2 gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan) sind in verzinkter Ausführung herzustellen und gruppenweise (nicht linear) anzuordnen.
6. Rohstoffsilos (Bebauungszone 6 gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan) sind farblich unbehandelt in Beton herzustellen, mit einem mindestens 2,00 m hohen Rankgerüst zu versehen und mit Efeu zu bepflanzen.
7. Technisch erforderliche Aufbauten auf Betonsilos (Bebauungszone 6 gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan) sind beruhigt auszuführen. Sofern die Höhe der Aufbauten mehr als 2,00 m beträgt, sind diese zur Gänze mit dunklen, filterhaften Lamellen zu versehen.
8. In der Bebauungszone 8 gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan sind Dachflächen mit einem Flächenausmaß von mehr als 1.000 m² mit blendarmen Photovoltaikerelementen in dachparalleler Anordnung zu versehen.

§ 10

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Geländegestaltung, Einfriedung

1. Im Bereich der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten linearen Bepflanzungsgebote ist in weitgehend linearer Anordnung mindestens alle 8,0 m ein mindestens 3,0 m hoher und heimischer Laubbaum mit mindestens 20 cm Stammumfang, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen. Die Wuchshöhe der Bäume hat 20 bis 25 m zu betragen. Die Bepflanzung hat mit unterschiedlichen Baumarten zu erfolgen.
2. Im Bereich der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten gruppenweise Bepflanzungen sind Baumgruppen mit mindestens drei heimischen Laubbäumen gemäß den Vorgaben in Abs. 1 zu pflanzen. Ergänzend dazu sind im Bereich der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Zone Parkplatz zwei Grünzonen mit gruppenweise Bepflanzungen herzustellen.
3. Im Bereich der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Zone Sichtschutzwall ist ein begrünter Erdwall mit folgender Ausgestaltung zu errichten: Mindesthöhe 1,00 m über Niveau angrenzendem Rad-/Gehweg; max. Neigung 2:3 (ca. 33 Grad); die Böschungskrone ist mit durchgehenden, gemischten und blickdichten heimischen Heckenpflanzen zu bepflanzen.
4. Die festgelegten Wälle, Bepflanzungen und Grünanlagen sind nicht nur herzustellen, sondern auch als solche zu erhalten.
5. Die in Plan 02 Teilbebauungsplan für die schadlose Verbringung von Oberflächenwässern festgelegten Flächen sind vorrangig für diesen Zweck zu nutzen. Die darüber hinausgehende Inanspruchnahme sonstiger Flächen ist zulässig.
6. Die maximal zulässige Einfriedungshöhe (inkl. Sockelkonstruktion) wird mit 2,00 m festgelegt. Davon ausgenommen sind erforderliche Lärmschutzwände.
7. Innerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien darf das Geländeniveau (projektiertes Gelände) die Kote 607,00 m Seehöhe nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind der Grünraumgestaltung dienende Flächen.

§ 11

Art der Nutzung, Nutzungseinschränkungen

1. Zulässig im Rahmen eines gewerblich/industriellen Betriebes sind die Lagerung und die Verarbeitung von Holz und Holzabfallprodukten inkl. branchenüblicher Nebeneinrichtungen und die energietechnische Verwertung von Holz und Holzabfallprodukten.

2. Verbindliche räumlich-funktionale Festlegungen sind in Plan 02 Teilbebauungsplan ausgewiesen.
3. Nutzungseinschränkungen (inkl. reduzierte Höhenentwicklung) im Servitutsbereich der Hochspannungsleitung und im Umfeldbereich des Umspannwerkes sind im Bauverfahren gesondert zu berücksichtigen.
4. Für den Umwidmungspunkt 09a/2020 (Umwidmung in Bauland Industriegebiet) wird der Vorbehalt „Nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG bestimmt“ festgelegt.
5. Der maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel $L_{W,A}$ wird für den Verordnungsbereich zonenweise gemäß Plan 03 Teilbebauungsplan – lärmtechnische Zonierung festgelegt.
6. Die Errichtung von Wohngebäuden und Wohnungen ist nicht zulässig. Dies gilt auch für das Aufsichts- und Wartungspersonal.

§ 12

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung ihrer Genehmigung im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes Kärnten in Kraft.

Althofen, am

Der Bürgermeister:

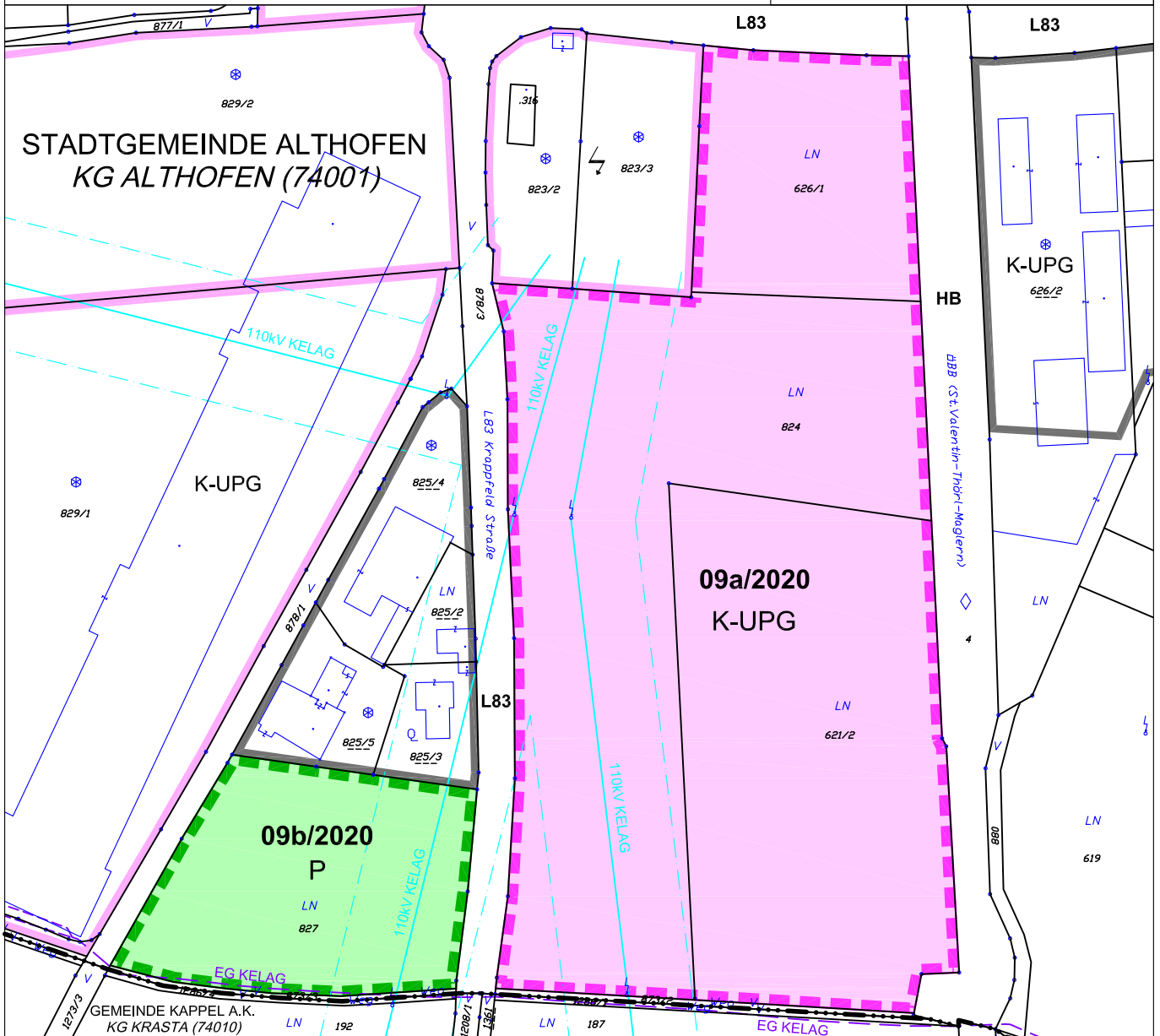
Dr. Walter Zemrosser

"Althofen Tilly - Erweiterung 09/2020"

Plan 01 Umwidmungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

0 25 50 75 100 m

M 1 : 2 500



ÄNDERUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 09a/2020



**Von Grünland Land- und Forstwirtschaft
In Bauland Industriegebiet Vorbehalt nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG bestimmt**

KG Althofen 74001; Flächenausmaß lt. GDB

Kundmachung: Gst 621/2 (21.025 m²), 626/1 (8.241 m²), 824 (26.437 m²) im Gesamtausmaß von 55.703 m²

Beschluss: wie Kundmachung

ÄNDERUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 09b/2020



**Von Grünland Land- und Forstwirtschaft
In Grünland Parkplatz**

KG Althofen 74001; Flächenausmaß lt. GDB

Kundmachung: Gst 827 (10.327 m²)

Beschluss: wie Kundmachung

Kundmachung: 22.10.2021 bis: 19.11.2021

Gemeinderatsbeschluss: 21.12.2021

Genehmigungsvermerk:



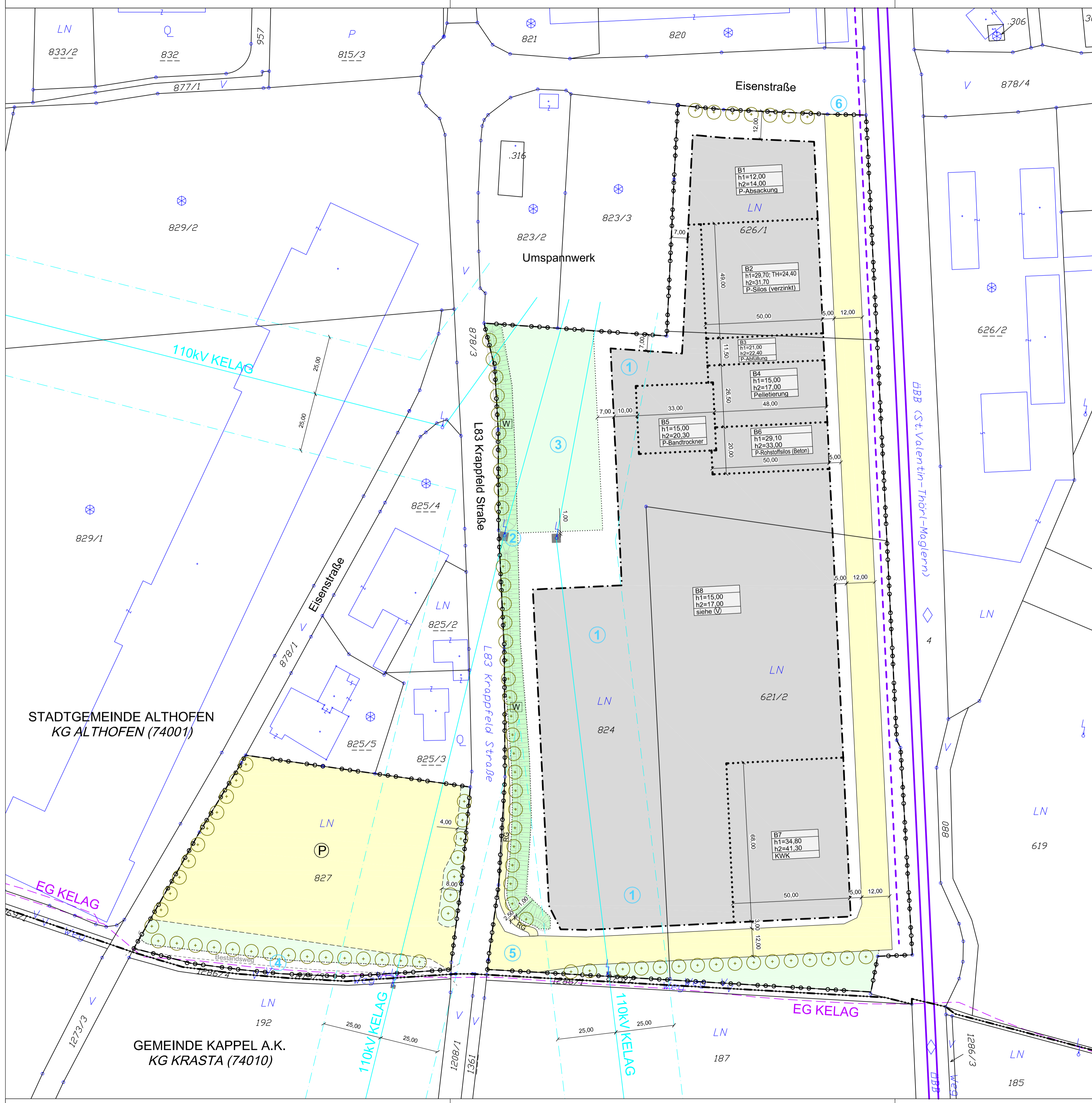
KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Ingenieurkonsultent Geographie - Einzelunternehmer (FN 3877051) - Mag. Christian Kavalirek

Bearbeitung: Mag. C. Kavalirek, Mag. A. Kubec

Katastergrundlage: DKM 10/2020, Projekt Nr.: 60/2020

Datum: 21.12.2021

GR, 21.12.2021



LEGENDE

BESTAND

- Kataster
- Gemeindegrenze
- Hochspannungsfreileitung mit Gefährdungsbereich ①
- Leitungsmast
- Erdgasleitung
- Bahnleitschneise

BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- Grenze Planungs-/Verordnungsraum (äußere Begrenzung Baugrundstück)
- Baulinie - äußere Begrenzung
- Bereich innerhalb der Baulinien
- Grenze unterschiedlicher Bebauungsbedingungen / Bebauungszonen
- Verkehrsfläche
- RG ... Rad-/Gehweg
- Parkplatz
- Achse Betriebsgleis (Verladegleis)
- Zone Sichtschutzwand (Mindesthöhe 1,00 m)
- Grünfläche
- Lineares Bepflanzungsgebot - symbolische Darstellung ⑤

① Nutzungseinschränkungen (inkl. reduzierte Höhenentwicklung) im Servitutsbereich der Hochspannungsfreileitung und im Umfeldbereich des Umspannwerkes sind im Bauverfahren gesondert zu berücksichtigen.
 ② Berücksichtigung Strommasten Bestand im Zuge der Detailplanung
 ③ Grünzone mit Versickerungsbecken
 ④ Vermessung bzw. Lösung öffentlicher Weg erforderlich
 ⑤ Allfällige Grundabtretung an Landesstraße und Einbindung in den öffentlichen Weg gemäß Detailprojekt
 ⑥ Überbrückung Eisenstraße

Legende Nutzungsschablone:

Bebauungszone	Mindestgröße der Baugrundstücke in m²	Bebauungsweise
B1 - B8	5.000 m²	o
BMZ 8,0	siehe Einzel- festlegungen	siehe Einzel- festlegungen
⑤	siehe Einzel- festlegungen	siehe Einzel- festlegungen

Abkürzungen:
 BMZ ... Baumassenzahl
 h1 ... ⑤ max. zulässige Bauhöhe von Gebäuden gebäudeähnlicher baulicher Anlagen, Silos udgl.
 h2 ... ⑤ max. zulässige Bauhöhe von technischen Aufbauten (inkl. Kamine)
 TH ... Traufhöhe
 o ... offene Bebauung
 P ... Pellets
 ⑤ ... Hinweis auf den Verordnungstext

Nutzungsschablone generell:

Bebauungszone	Mindestgröße der Baugrundstücke in m²	Bebauungsweise
B1 - B8	5.000 m²	o
BMZ 8,0	siehe Einzel- festlegungen	siehe Einzel- festlegungen
⑤	siehe Einzel- festlegungen	siehe Einzel- festlegungen

Nutzungsschablone Einzelfestlegungen (siehe Plan):

Bebauungszone	max. Bauhöhe h1 in Meter	max. Bauhöhe h2 in Meter	Spezifische Nutzung
B1 - B8	15,00	17,00	

STADTGEMEINDE ALTHOFEN
KG ALTHOFEN (74001)

GEMEINDE KAPPEL A.K.
KG KRASTA (74010)

"Althofen Tilly - Erweiterung 09/2020"

Plan 02
Teilbebauungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

Auftraggeber:
 Stadtgemeinde Althofen

PROJ. MANAG.:	Mag. C. Kavalirek	PROJEKT NR.:	60/2020
PLANUNG:	Mag. C. Kavalirek	DATUM:	21.12.2021
GEZ./LAYOUT:	Mag. A. Kubec	MAßSTAB:	1:1000
GRUNDLAGEN:	DKM 10/2020	FLÄCHE:	0,28 m²
		AUSFERTIGUNG:	1 2 3 4 5 6 7 8

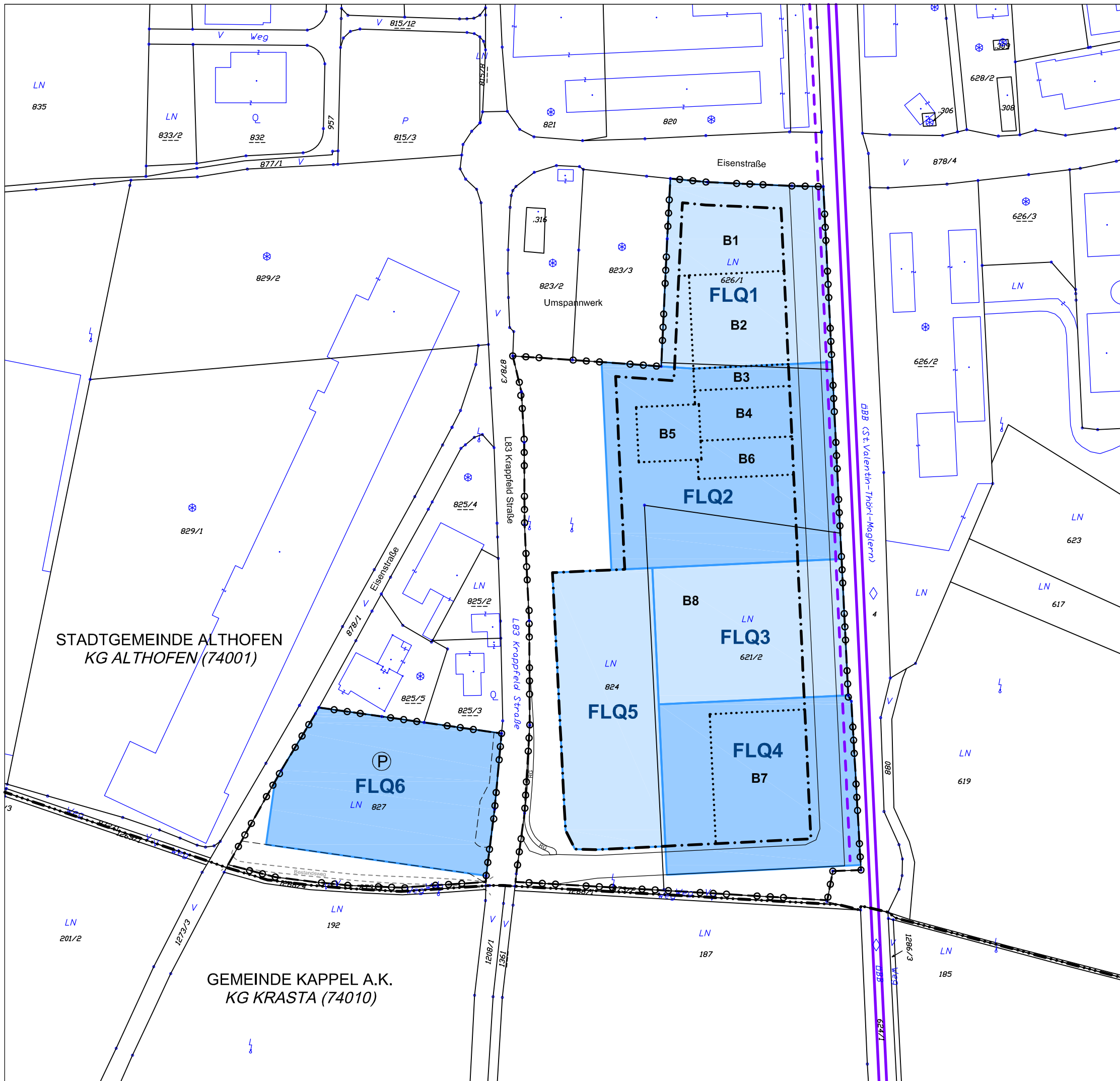
KAVALIREK Consulting ZT e.U.
 Raumentwicklung und Umweltplanung
 9020 Klagenfurt a.W.
 Bahnhofstraße 36/91
 Tel. 0463 31992
 E-MAIL: sk@kavalirek.com.at

Kundmachung:
 22.10.2021 bis 19.11.2021 **GR, 21.12.2021**

Gemeinderatsbeschluss:
 21.12.2021

0 10 20 30 40 50 m

M 1 : 1 000



STADTGEMEINDE ALTHOFEN
KG ALTHOFEN (74001)

GEMEINDE KAPPEL A.K.
KG KRASTA (74010)

LEGENDE

BESTAND

- Kataster
- Gemeindegrenze
- Bahngleisachse

BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- Grenze Planungs-/Verordnungsraum (äußere Begrenzung Baugrundstück)
- Baulinie - äußere Begrenzung
- Grenze unterschiedlicher Bebauungsbedingungen / Bebauungszonen
- B1-B8 Bebauungszonen
- Verkehrsfläche
RG ... Rad-/Gehweg
- Parkplatz
- Achse Betriebsgleis (Verladegleis)

Lärmtechnische Zonierung - flächenbezogener Schalleistungspegel Lw'A für Tag (06-19 Uhr) / Abend (19-22 Uhr) / Nacht (22-06 Uhr) in dB(A)/m²

Teilfläche	Wochentags (Mo-Fr)	Wochenende (Sa-So, Feiertag)
FLQ1	60 / 55 / 50	50 / 50 / 50
FLQ2	65 / 60 / 55	55 / 55 / 55
FLQ3	60 / 55 / 50	50 / 50 / 50
FLQ4	65 / 60 / 55	55 / 55 / 55
FLQ5	60 / 55 / -	- / - / -
FLQ6	65 / 60 / -	- / - / -

"Althofen Tilly - Erweiterung 09/2020"

Plan 03
Teilbebauungsplan - lärmtechnische Zonierung (Verordnung - Integriertes Verfahren)

Auftraggeber:
Stadtgemeinde Althofen

PROJ.MANAG.:	Mag. C. Kavallirek	PROJEKT NR.:	60/2020
PLANUNG:	Mag. C. Kavallirek	DATUM:	21.12.2021
GEZ./LAYOUT:	Mag. A. Kubec	MAßSTAB:	1:2000
GRUNDLAGEN:	DKM 10/2020	FLÄCHE:	DIN A3
		AUSFERTIGUNG:	1 2 3 4 5 6 7 8

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Ingenieurkonsultant Geographie - Städtebauingenieur (FH 387/09) - Mag. Christian Kavallirek

9020 Klagenfurt a.W.
Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592
E-Mail: zt.kavallirek@gaon.at

Kundmachung:
22.10.2021 bis 19.11.2021

Gemeinderatsbeschluss:
21.12.2021

GR, 21.12.2021

0 25 50 75 100 m

M 1 : 2 000

ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

A) Verordnungsfestlegungen

A1. GELTUNGSBEREICH UND FLÄCHENWIDMUNG

- Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung umfasst räumlich das geplante Vorhaben „Betriebserweiterung Tilly Althofen - nachhaltige Energie“ mit insbesondere folgenden Teilvorhaben: Errichtung Pelletieranlage (150.000 to/a), Errichtung KWK Anlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Leistung 20 MWth bzw. 34 t Dampf, Kesselleistung 28 MW), Errichtung Hackgut- und Holzlagerplätze, Errichtung Gleisanbindung (Verlängerung Werksgleis vom Betriebsareal im Norden über die L 83/Eisenstraße, Errichtung interne Verkehrsanbindung über die L 83/Eisenstraße (Brücke, wie Gleisanschluss) zum bestehenden Betriebsareal im Norden, Errichtung zentrale Verkehrsanbindung von der L 83 und Errichtung von 21 LKW-Abstellplätzen westlich der L 83.
- Die gegenständliche Betriebserweiterung befindet sich im südlichen Stadtbereich von Althofen, in einer Industrie-/Gewerbezone und direkt an der Gemeindegrenze zu Kappel am Krappfeld. Bestehende Betriebsareale der Firma Tilly grenzen im Westen und Norden, getrennt lediglich durch die L 83 bzw. die Eisenstraße, an. Damit handelt es sich um eine organische Betriebserweiterung.
- Der gegenständliche Verordnungsbereich im Ausmaß von 66.030 m² wird von Grünland Land- und Forstwirtschaft in Bauland Industriegebiet Vorbehaltsfläche nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG bestimmt (55.703 m²) bzw. in Grünland Parkplatz (10.327 m²) umgewidmet. Aktuell werden die gegenständlichen Flächen landwirtschaftlich genutzt. Das ÖEK 2017 der Stadtgemeinde Althofen sieht in diesem Bereich auf Basis eines Masterplanes, Parzellierungs-Erschließungskonzeptes oder Teilbebauungsplanes eine industrielle Entwicklung vor (Vorrangstandort gewerbliche/industrielle Funktion).
- Die Umwidmung in die „Grundwidmung“ Bauland Industriegebiet ist für das geplante bauliche Vorhaben entsprechend dem K-GplG 1995 § 3 Abs. 9 erforderlich. Der Vorbehalt soll ein UVP-pflichtiges Projekt 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 ist projektspezifisch zu einem späteren Zeitpunkt möglich.
- Die Umwidmung in Grünland Parkplatz betrifft ausschließlich den zentralen LKW-Abstellplatz westlich der L 83. In diesem Bereich sind keine Hochbauten beabsichtigt. Die geplanten 21 LKW-Abstellplätze dienen nicht nur dem

gegenständlichen Vorhaben, sondern dem gesamten Betrieb der Firma Tilly in Althofen.

- Die Umwidmung mittels integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung ist aufgrund des Flächenausmaßes (über 10.000 m²) entsprechend den Bestimmungen des K-Gplg 1995 zwingend erforderlich. Damit verbunden ergeben sich sowohl die Möglichkeiten Festlegungen über die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes hinaus zu treffen als auch Gestaltungsvorgaben zu tätigen und Nutzungseinschränkungen festzulegen. Damit können die raumplanerischen Rahmenbedingungen seitens der Stadtgemeinde Althofen für die Umsetzung des gegenständlichen Vorhabens überhaupt erst geschaffen werden.
- Das Flächenausmaß der Grundstücke (Umwidmungsfläche) entspricht der Festlegung im Grundbuch. Abweichungen zum Flächenausmaß lt. DKM (digitaler Polygon) sind gegeben.

A2. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- Das nicht alltägliche Vorhaben der gegenständlichen Betriebserweiterung erfordert, dass im Vorfeld sowohl umwelttechnische Abklärungen als gestalterische Abklärungen erfolgen und über den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes (Generalbebauungsplan) der Stadtgemeinde Althofen hinaus spezifische Festlegungen zu treffen sind.
- Planerische und gestalterische Zielsetzungen und Bedachtnahmen auf den Umweltschutz siehe vor allem ad E).

Ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

- Die Festlegung der Mindestgröße soll eine kleinräumige Teilung des Verordnungsbereiches, welche nicht der industriellen Konzeption entspricht, hintanhaltend.
- Die maximal mögliche Begrenzung der Baugrundstücke ergibt sich durch die Begrenzung des Verordnungsbereiches.

Ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- Die Festlegung der max. zulässigen baulichen Ausnutzung mit der BMZ ist, da es sich um die Erweiterung eines Industriebetriebes handelt, gegenüber einer Festlegung mit der GFZ, zweckmäßig und praxistauglich.

- Die Festlegung der BMZ mit 8,0 ermöglicht, unter Berücksichtigung der konkreten Lagebeziehungen, eine entsprechende bauliche Ausnutzung unter den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes (Generalbebauungsplan) der Stadtgemeinde Althofen für ein Industriegebiet (max. BMZ 10)
- In die Baumasse einzubeziehen sind jedenfalls auch Silos udgl. Nicht einzubeziehen sind Blechkamine udgl.
- Dass die in Summe gewidmete Fläche des Bauland Industriegebietes maßgebend für die Berechnung der BMZ ist, soll eine vereinfachte Berechnung gewährleisten. Die festgelegten 55.703 m² gelten auch bei allfälligen späteren Grundabtretungen (öffentliche Wege, Landesstraße, Bahn) bzw. bei einer Vermessung (z.B. Überführung in den Grenzkataster).

Ad § 5 Bebauungsweise

- Da es sich um ein Gesamtbauvorhaben eines Betriebes handelt, ist die Festlegung einer offenen Bebauungsweise zweckmäßig.

Ad § 6 Geschossanzahl, Bauhöhe

- Für Industriebauten ist eine Begrenzung der max. zulässigen Höhenentwicklung mit der Bauhöhe zweckmäßig. Dies im Gegensatz zu einer Vorgabe mit der Geschossanzahl, welche bei Hallenbauten und technischen Anlagen in der Praxis nicht umsetzbar ist.
- Die Begrenzung der Höhenentwicklung erfolgt zum Schutz des Ortsbildes sowohl für Gebäude als auch für technische Anlagen wie z.B. Kamine und Aufbauten. Zudem erfolgt eine Begrenzung der Höhenentwicklung über das maximal zulässige Geländenniveau (projektiertes Gelände).
- Die maximal zulässige Höhenentwicklung ist zonenweise festgelegt, entspricht funktionalen Erfordernissen und entspricht der positiven Begutachtung der Ortsbildpflegekommission. Gegenüber den begutachteten Projektunterlagen wird ein Spielraum für Detailplanungen und geringfügige Adaptionen von 30 cm berücksichtigt.
- Die max. zulässige Basishöhe von 15,00 m (Bebauungszone 8 gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan) entspricht den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes (Generalbebauungsplan) der Stadtgemeinde Althofen.
- Mit den zonenweisen Festlegungen maximal zulässiger Bauhöhe wird sowohl den funktionalen und betrieblichen Erfordernissen als auch den öffentlichen Interessen des Ortsbildschutzes entsprochen. Die max. zulässigen Bauhöhen

überschreiten nicht wesentlich die punktuellen Bauhöhen der im Norden angrenzenden Industriezone Tilly mit Lagerhaus. Silohöhen bis knapp 32 m und mit Aufbauten bis zu 42 m.

Ad § 7 Baulinien

- Die Baulinien umfassen das geplante Vorhaben und berücksichtigen auch eine Bebauung des aktuell geplanten Holzlagerplatzes sowie eine allfällige Verlegung von Hochspannungsleitungen (Verlegung des angrenzenden Umspannwerkes ist angedacht).
- Nutzungseinschränkungen (inkl. reduzierte Höhenentwicklung) im Servitutsbereich der Hochspannungsleitungen sind im Bauverfahren gesondert zu berücksichtigen.

Ad § 8 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- Das Mindestausmaß (Verbreiterung möglich) und der Verlauf der Verkehrsflächen (inkl. Gleisanschluss und Anbindung an die L 83) sind einem nachvollziehbaren funktionalen Konzept und dem abschätzbaren Bedarf angepasst (Basis verkehrstechnische Planung CCE) und sollen eine praxisgerechte Entwicklung des Standortes ermöglichen.
- Die Bestimmungen Abs. 4 (Mitarbeiter- und Kundenparkplätze) können aufgrund von angrenzenden Arealen der Firma Tilly und damit bestehender Parkplätze auch außerhalb des gegenständlichen Verordnungsraumes umgesetzt werden.

Ad § 9 Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

Ad § 10 Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Geländegestaltung, Einfriedung

- In Verbindung mit der in § 6 festgelegten max. zulässigen Höhenentwicklung sollen die gestalterischen Vorgaben, welche weitgehend seitens der Ortsbildpflegekommission gefordert wurden, eine entsprechende Einbindung der Betriebserweiterung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten.
- Unter Nahbereich ist ein Abstand bis zu 30 m zu verstehen.
- Der Kerngedanke der Fassadengestaltung beruht vor allem auf einer farblich beruhigten (unauffälligen) Bebauungszone analog zur bestehenden im Westen angrenzenden Tillyhalle und darauf, dass mit der Farbgebung eine Betonung der besonderen Höhenentwicklung ausgeschlossen werden soll.

- Der Kerngedanke der Grünraumgestaltung beruht vor allem darauf, dass mit einem Sichtschutzwall (inkl. Heckenbepflanzung) zur L 83 (inkl. Rad-/Gehweg) eine optische Abschirmung des Betriebsareals erfolgt und dass das Betriebsareal (inkl. entlang der L 83) umfassend mit hochwüchsigen Baumbepflanzungen zu begrenzen ist (Reduzierung Einsehbarkeit der Industrieanlagen).
- Unter heimischen Laubbäume sind insbesondere Winterlinden, Sommerlinden, Stieleiche, Bergulme und Feldahorn zu verstehen. Entsprechend den Bestimmungen der Verordnung sind ca. 80 Bäume zu pflanzen.
- Unter heimischen Hecken sind Heckenpflanzen wie z.B. Kornelkirsche, Weißdorne, Schleddorn, Rotbuche oder Beerensträucher zu verstehen. Spaliere mit Rankgerüsten für Kletterpflanzen sind zulässig.

Ad § 11 Art der Nutzung, Nutzungseinschränkungen

- Die generelle Nutzungsfestlegung entspricht der betrieblichen Ausrichtung der Firma Tilly und in Verbindung mit den bestehenden Betriebsarealen auch der zonalen Bestandssituation und den Zielsetzungen des ÖEK 2017. Gleichzeitig sollen damit aber auch andere Betriebsformen wie z.B. chemische Betriebe in diesem Stadtbereich ausgeschlossen werden (Vermeidung von Nutzungskonflikten).
- Die räumlichen Festlegungen betreffend spezifische Nutzungen wie KWK und Teilbereiche des Pelletswerkes ergeben sich aufgrund der Bedachtnahme auf den Anrainerschutz und in Verbindung mit der Höhenentwicklung auch auf den Ortsbildschutz.
- Die zonenweisen Festlegungen von max. zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegeln und damit die Intensitätsabstufungen erfolgen entsprechend dem lärm- und lufttechnischen Gutachten von DI Dr. Erich Moschik vom 30.08.2021. Mit diesen Festlegungen sollte ein entsprechend hoher Anrainerschutz gewährleistet werden.
- Die Realisierung von UVP-pflichtigen Vorhaben ist im Bauland Industriegebiet 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.
- Jegliche Wohnnutzung (inkl. Betriebswohnung) wird zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und damit zur langfristigen Sicherstellung einer gewerblichen Nutzung ausgeschlossen
- Die Bedachtnahme auf die 110 KV-Leitungen und das Umspannwerk (Verlegungen angedacht) ergibt sich aus der aktuellen Bestandssituation.

B) Gesetzliche Grundlagen Kärntner Gemeindeplanungsgesetz (K-GPLG 1995)

- Gemäß § 31a Abs. 1a lit b K-GplG 1995 hat der Gemeinderat mit Verordnung für Umwidmungen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchzuführen. Mit 66.030 m² wird für die gegenständliche Umwidmung der Schwellenwert von 10.000 m² überschritten.
- Abs. 2 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. Gemäß § 25 Abs. 1 sind im Rahmen der Bebauungsplanung wie folgt festzulegen:
 - a) die Mindestgröße der Baugrundstücke,
 - b) die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke,
 - c) die Bebauungsweise,
 - d) die Geschossanzahl oder die Bauhöhe,
 - e) das Ausmaß der Verkehrsflächen.

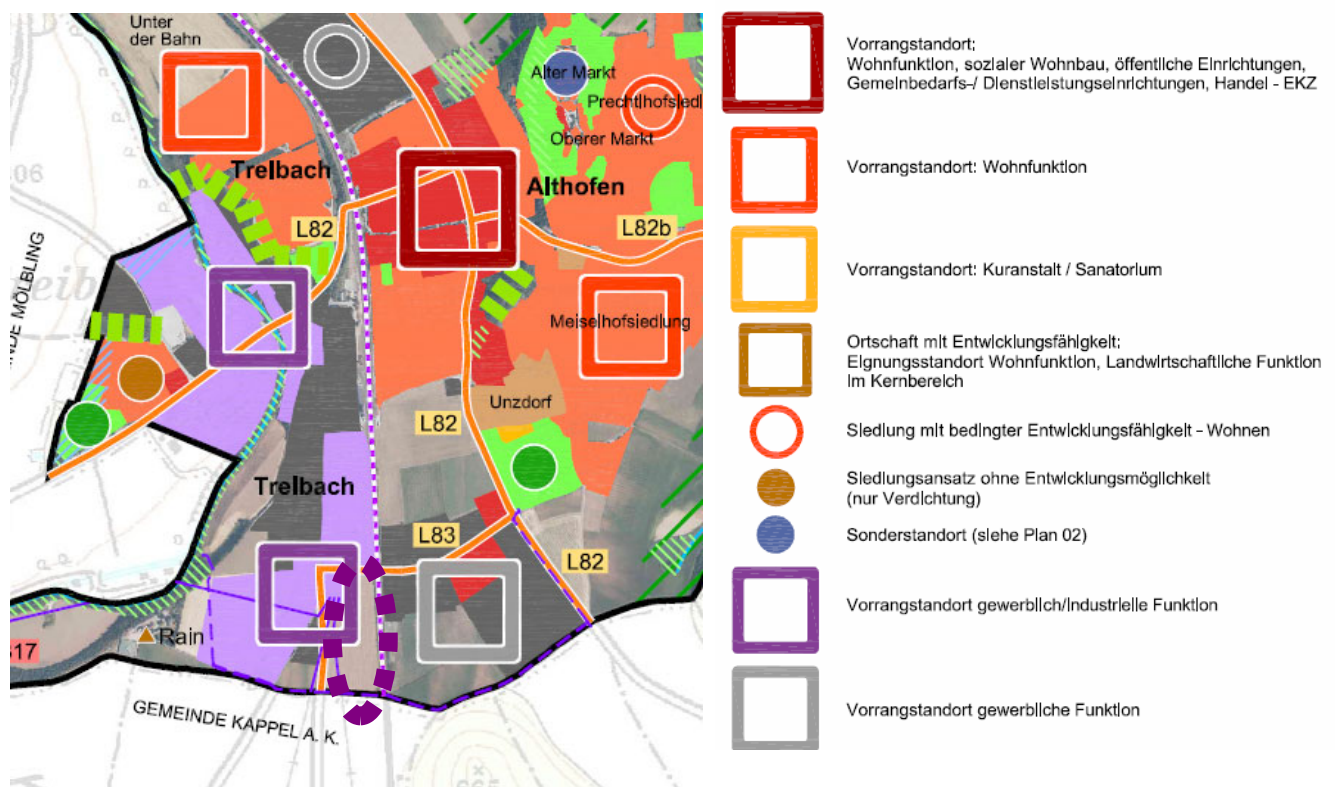
Im Teilbebauungsplan dürfen gemäß § 25 Abs.2 je nach den örtlichen Erfordernissen folgende weitere Bebauungsbedingungen festgelegt werden:

- a) der Verlauf der Verkehrsflächen,
- b) die Begrenzung der Baugrundstücke,
- c) die Baulinien, das sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen,
- d) die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung,
- e) die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen,
- f) Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung u. ä.),
- g) die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u. ä.,
- h) die Art der Nutzung von Gebäuden (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u. ä.) und der Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen,
- i) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung,
- j) Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungszonen).

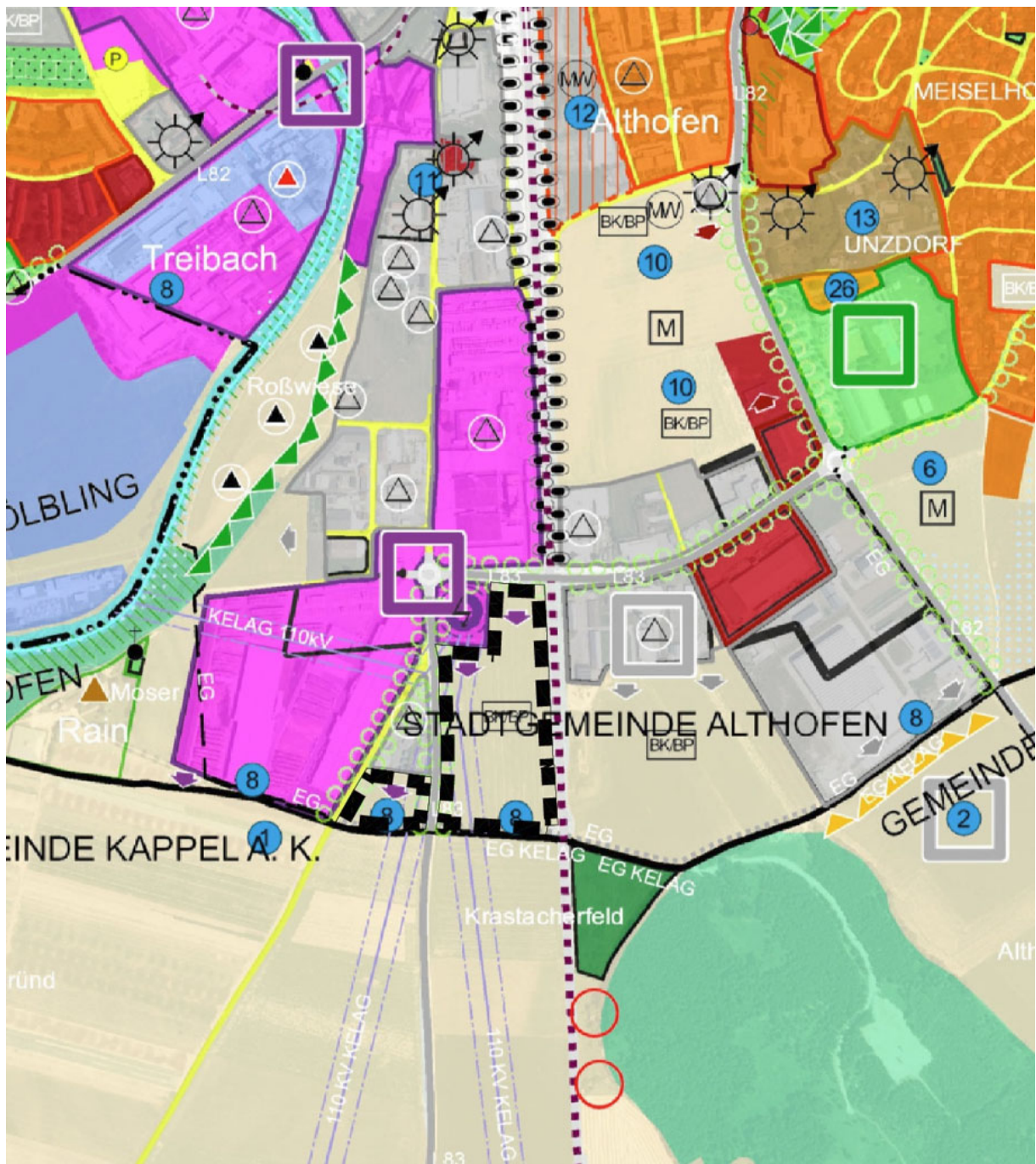
- Gemäß § 25 Abs. 8 sind die Bebauungsbedingungen nach Abs. 2 lit. a bis c im Teilbebauungsplan jedenfalls festzulegen, wobei die Bebauungsbedingungen nach Abs. 2 lit. a und lit. b jedenfalls zeichnerisch darzustellen sind.
- Zur Sicherstellung von öffentlichen Interessen wie v.a. des Anrainerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes sind zum Teil (v.a. lit a, c, d, f, g, h) Festlegungen gemäß § 25. Abs. 2 erforderlich.

C) Örtliches Entwicklungskonzept – öffentliches Interesse

Graphik: Auszug Plan 01 Funktionale Gliederung ÖEK 2017 Stadtgemeinde Althofen



Graphik: Auszug Plan 02 ÖEK 2017 Stadtgemeinde Althofen (KAGIS mit Nachbearbeitung)

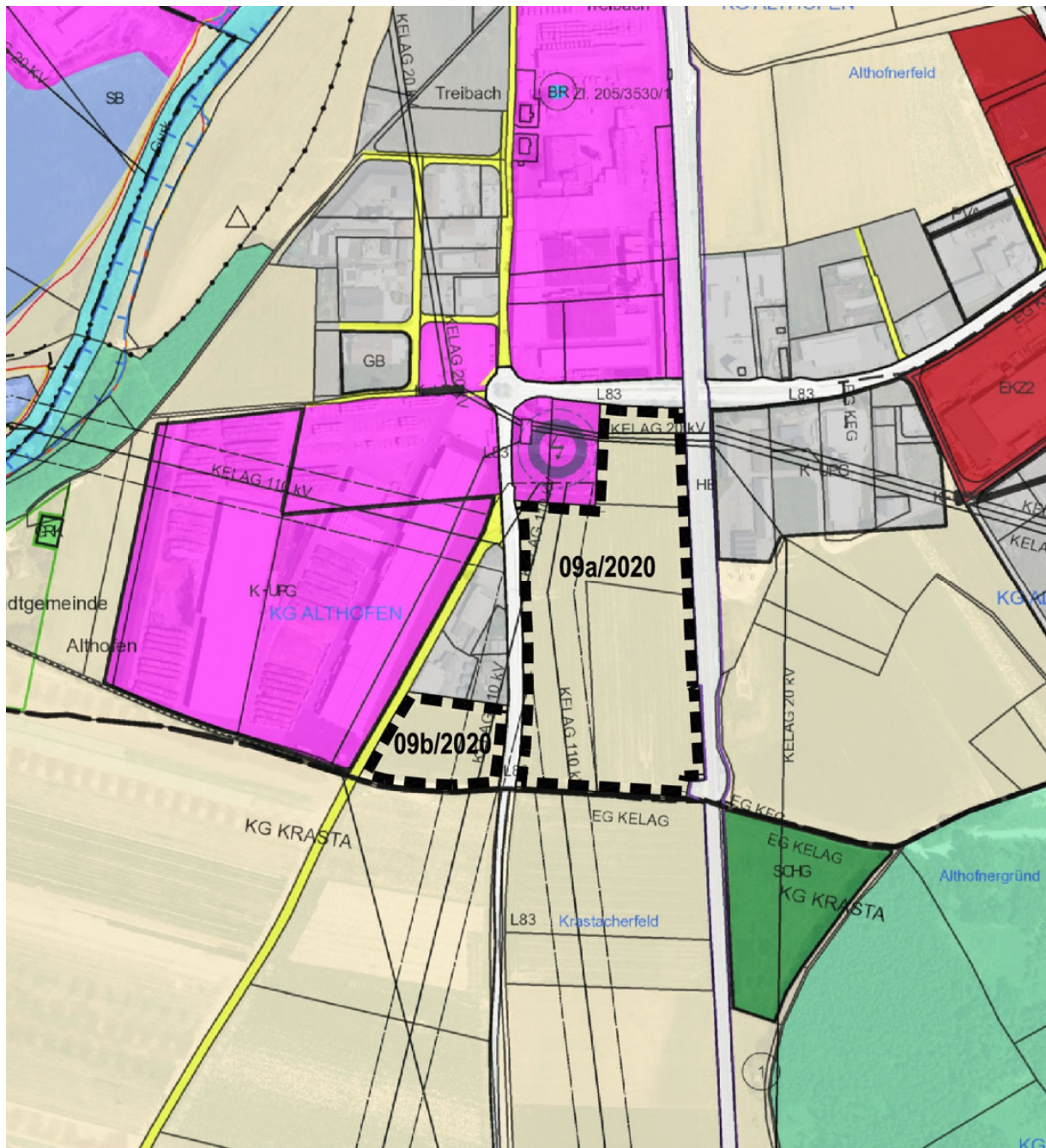


- Das Örtliche Entwicklungskonzept 2017 der Stadtgemeinde Althofen sieht im Plan 01 Funktionale Gliederung in diesem Bereich, entsprechend den vorherrschenden gewerblich/industriellen Nutzungen (Schwerpunkt Tilly) einen gewerblich/industriellen Vorrangstandort vor.

- Plan 02 des ÖEK sieht in diesem Bereich auf Basis eines Masterplanes, Parzellierungs-, Erschließungskonzeptes oder Teilbebauungsplanes eine industrielle Entwicklung vor. Zudem sind entlang der L 83 alleeartige Bepflanzungen vorzusehen.
- Gemäß Textteil Kapitel 3.7.3 hat eine organische Entwicklung bevorzugt für die Firma Tilly zu erfolgen. Damit wurde im ÖEK 2017 bereits auf den absehbaren Erweiterungsbedarf des Leitbetriebes Tilly reagiert. Die generellen und spezifischen Zielsetzungen des ÖEK 2017 sehen die Ansiedelung ausschließlich von arbeitsplatzintensiven Betrieben vor (keine Betriebe mit einem überdimensionalen Lagerflächenbedarf).
- Das geplante Planungsvorhaben entspricht, mit der Ausnahme eines arbeitsplatzintensiven Betriebes, den Zielsetzungen des ÖEK 2017. Die gegenständlichen Flächeninanspruchnahmen von ca. 6,60 ha sind mit der Schaffung nur sehr weniger Arbeitsplätze verbunden. Eine diesbezügliche „Fremdbetriebsansiedelung“ wäre im räumlich beengten Entwicklungsraum der Stadtgemeinde Althofen sachlich nicht vertret- und begründbar. Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Leitbetriebes mit ca. 380 Arbeitsplätzen der Stadtgemeinde Althofen handelt, aufgrund der energietechnischen Ausrichtung (z.B. Erzeugung Wärme und Strom aus Biomasse, Erzeugung alternativer Energieträger, Ersatz fossiler Energieträger) und der langfristigen Absicherung des Firmenstandortes in Althofen (Sicherung bestehender Arbeitsplätze) ist kein essentieller Widerspruch zu den Zielsetzungen des ÖEK gegeben.
- Für die Absicherung des bestehenden Betriebsstandortes und die Schaffung neuer Arbeitsplätze im Bereich eines gewerblich/industriellen Vorrangstandortes mit Bahnanschluss ist ein grundsätzliches öffentliches Interesse gegeben. Ein grundsätzliches öffentliches Interesse für das Vorhaben ergibt sich auch durch die energietechnische Ausrichtung (z.B. Ersatz fossiler Brennstoffe/Energie, Einsparung von CO₂, Ausbau Biomasse-Fernwärmeversorgung). Die Bedachtnahme auf öffentliche Interessen des Ortsbildschutzes erfolgt vor allem mit der Einbeziehung der Ortsbildpflegekommission und den daraus resultierenden spezifischen Festlegungen in der gegenständlichen Verordnung. Die Bedachtnahmen auf die öffentlichen Interessen des Anrainer- und Umweltschutzes erfolgt im generellen durch die Standortwahl in der Industriezone mit Bahnanschlussmöglichkeit und spezifisch vor allem durch das im Vorfeld erstellte Lärm- und Luftgütegutachten und den daraus resultierenden spezifischen Festlegungen in der gegenständlichen Verordnung. Zudem ist zu erwarten, dass in den nachfolgenden Verfahren (z.B. gewerberechtliche Bewilligung, Baubewilligung) in Bezug auf das konkrete Vorhaben jedenfalls eine entsprechende Umweltverträglichkeit sichergestellt wird.

D) Bestand - Umgebung

Auszug Flächenwidmungsplan (KAGIS mit Nachbearbeitung)



- Im Norden und Westen begrenzen überwiegend die L 83 Krappfeld Straße (inkl. Rad-/Gehweg) den Verordnungsraum, wobei in der nordwestlichen Ecke ein Umspannwerk der Kelag situiert ist (Widmung Bauland Industriegebiet). Es ist angedacht, das Umspannwerk mittelfristig zu verlegen.

- Im Osten wird der Verordnungsraum durch die Hauptbahnlinie „St. Valentin – Thörl Maglern „ („Südbahnstrecke“) begrenzt.
- Die südliche Begrenzung ergibt sich durch die Gemeindegrenze zu Kappel a.K., wobei untergeordnete Projektbestandteile (z.B. Verkehrserschließung) z.T. kleinräumig in das Gemeindegebiet von Kappel am Krappfeld reichen.
- Der Verordnungsraum Parkplatz wird durch die Eisenstraße im Westen, die L 83 im Osten und die Gemeindegrenze zu Kappel a.K. im Süden begrenzt. Im Norden erfolgt die Begrenzung durch das Bauland Gewerbegebiet, welches von der Firma Tilly gekauft wird (Umstrukturierung und Eingliederung in das Firmenareal). Damit wird auch die Problematik der Wohnnutzung im Gewerbegebiet gelöst.
- Der gesamte Verordnungsraum, welcher weitgehend eben ist, wird aktuell noch intensiv landwirtschaftlich genutzt.
- Nutzungseinschränkungen und erforderliche Bedachtnahmen ergeben sich aus raumplanerischen Aspekten hinsichtlich des Umspannwerkes, der querenden 110 kV Hochspannungsleitung der Kelag, der L83 und vor allem betreffend das Ortsbild.
- Die Problematik von Wohnnutzungen im angrenzenden Gewerbegebiet wurde gelöst (Strukturbereinigung durch Ankauf). Die südöstlich des Verordnungsbereiches sich im Bau befindliche Schrebergartensiedlung schließt gemäß Teilbebauungsplan eine Erholungsfunktion aus und dient lediglich einer Gartennutzung.
- Die nächsten Wohnanrainer (Gst. 630, KG Althofen, Einliegerwohnung im Obergeschoss, Widmung Bauland Gewerbegebiet) sind ca. 130 m von der Grenze des Verordnungsbereiches entfernt (nordöstliche Richtung, jenseits der Bahn und der L 83).

Foto 1: Erweiterungsfläche Industriegebiet mit bestehender „Skyline“



Foto 2: „Musterhalle“ Tilly



E) Planerische und gestalterische Zielsetzungen, Bedachtnahmen auf den Anrainer- und Umweltschutz

- Besondere Bedachtnahmen auf den Ortsbildschutz sind, auch wenn es sich um ein Industriegebiet in einer Industriezone handelt, vor allem aufgrund der Lage im Bereich der Ortseinfahrt Althofen Süd und durch Sichtbeziehungen zur bzw. von der Altstadt Althofen.
 - Im Vorfeld der Erstellung der gegenständlichen Verordnung wurde, entsprechend der Vorprüfung der Abt. 3, die Ortsbildpflegekommission (OBK) in die Planungen miteinbezogen. Die Einbeziehung umfasste vor allem die Höhenentwicklung, die Situierung der überdurchschnittlich hohen Baukörper, die Fassadengestaltung, Sichtschutzmaßnahmen und Bepflanzungsgebote.
 - Ziel der Einbindung dieser betreffend Gestaltung und Ortsbild höchstrangigen gesetzlichen Institution war, die Sicherstellung der Eingliederung der Industrieanlagen in das Ortsbild und damit die „Herstellung“ einer entsprechenden Ortsbildverträglichkeit. Diesbezüglich erfolgten mehrere Projektmodifizierungen (v.a. Höhenreduzierungen, Fassadenumgestaltung, Änderung von Baukörperanordnungen, Festlegung von Sichtschutzwällen und Bepflanzungen). Seitens der OBK wird das gegenständliche (finale) Vorhaben als ortsbildverträglich beurteilt.
 - Einschränkung der max. Höhenentwicklung unter Berücksichtigung technisch-wirtschaftlicher Zwangspunkte (Reduzierung der Anlagenhöhen auf ein technisch/wirtschaftliches vertretbares Ausmaß).
 - Vermeidung von linearen Anordnungen von besonderen Höhenentwicklungen und damit die Berücksichtigung von Sichtachsen und Reduzierung von Blickbarrieren (unterschiedliche Höhenentwicklungen).
 - Einheitliche der Umgebung und den Anlagentypen angepasste Fassadengestaltung und Färbelung (KWK und Hallen in Grautönen ähnlich wie bestehende Tilly Halle im Westen angrenzend)
 - Begrenzung des Planungsraumes im Süden und entlang der L 83 durch Baumbepflanzungen (Abstand 8,0 m, min. Baumumfang 20 cm, min. Höhe 3,00 m – jeweils bei Bepflanzung)
 - Errichtung eines Sichtschutzwalles (mit Hecken und Baumbepflanzung) entlang des gemeindeübergreifenden Rad-/Gehweges und damit Schaffung einer optischen Abgrenzung zum Betriebsareal.
 - Eine generelle bzw. punktuelle Absenkung des Verordnungsbereiches zur weiteren Minimierung von Höhenentwicklungen wurde zugunsten den erfolgten Projektadaptionen und restriktiven Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung verworfen.

- Sicherstellung eines hohen Anrainerschutzniveaus und Vermeidung von Nutzungskonflikten
 - Im Vorfeld der Erstellung der gegenständlichen Verordnung wurde vom Büro ZT DI. Dr. Moschik für das Vorhaben der Betriebserweiterung Tilly ein Lärm-

und Luftgütegutachten erstellt (inkl. Berücksichtigung von LKW Zu- und Abtransporten). Zur Sicherstellung der Umweltverträglichkeit erfolgten mehrere Projektmodifikationen (v.a. funktionale Festlegungen) und eine Zonierung des maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels. Sowohl die funktionalen Festlegungen als auch die Zonierung des maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels wurden in die gegenständliche Verordnung aufgenommen.

- Berücksichtigung Bahnanschluss (Verlademöglichkeit im neuen Betriebsareal) und damit Reduzierung von LKW-Fahrten (div. Emissionen).
 - Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten auf den Rohstoff Holz.
 - Ausschluss jeglicher Wohnfunktion im Verordnungsbereich.
 - Ausschluss für UVP-pflichtige Vorhaben. Damit verbunden sollten Nutzungskonflikte und Dimensionsproblematiken generell und bereits vorab minimiert werden und die Planungshoheit der Gemeinde erhalten bleiben.
 - Betriebszufahrt im Süden (keine Anrainer)
 - Interne verkehrstechnische Betriebsanbindung nach Norden (Errichtung Brücke über die L 83/Eisenstraße) und damit Vermeidung eines internen Firmenverkehrs auf der L 83.
 - Generelle Standortwahl und organische Betriebserweiterung in einer Industriezone (Bestand und Planung gemäß ÖEK 2017)
 - Ein Versickerungsprojekt für Oberflächenwässer wurde im Vorfeld der Erstellung der gegenständlichen Verordnung erstellt. Der erforderliche Flächenbedarf wurde berücksichtigt.
- Erhaltung eines eingeschränkten Planungsspielraumes für eine Standortweiterentwicklung. Die lärmtechnische Zonierung erfolgt weitgehend für den gesamten Verordnungsbereich.
- Belange des Naturschutzes werden mit den gegenständlichen Flächeninanspruchnahmen nicht berührt. Insbesondere erfolgt keine Inanspruchnahme bzw. negative Beeinflussung von Biotopen und Schutzgebieten. Natura 2000-Gebiete sind vom gegenständlichen Vorhaben nicht betroffen (keine Lage in einem Natura 2000-Gebiet bzw. einem Schutzbereich eines Natura 2000-Gebietes und keine Lage mit Einfluss auf ein Natura 2000-Gebiet). Es handelt sich um die bauliche Nutzung von Flächen innerhalb bestehender Bebauungsausgrenzen (keine freie Landschaft, keine Zersiedelung). Die Beurteilung des Ortsbildes obliegt gegenständlich der Ortsbildpflegekommission und nicht dem fachlichen Naturschutz.
- Standortalternativenprüfung
Da das gegenständliche Vorhaben eine Betriebserweiterung der Firma Tilly angrenzend an den bestehenden Betriebsstandort darstellt (funktionale Verflechtungen gegeben) und der Bahnanschluss aus umwelttechnischen und betriebswirtschaftlichen Erfordernissen zwingend für das Vorhaben erforderlich ist (v.a. teilweise Zutransport des Rohstoffes Holz, teilweise Abtransport z.B. von

Pellets) sind keine Alternativstandorte gegeben. Dies weder in der Stadtgemeinde Althofen noch in angrenzende Gemeinden.

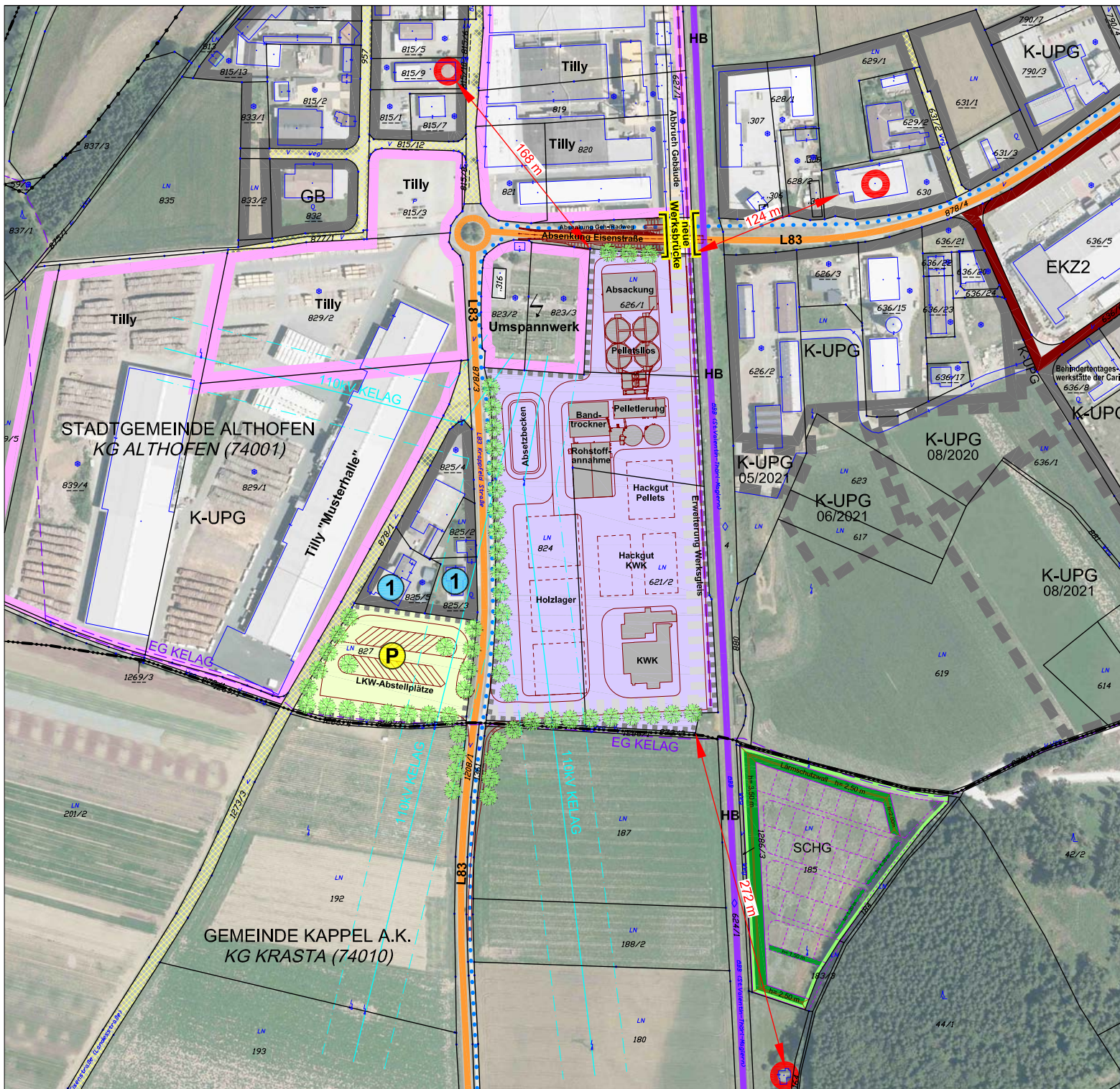
- Negative Auswirkungen auf das Ortsbild und von den angrenzenden Hügellagen aus betrachtet auch auf das Landschaftsbild sind v.a. aufgrund der Höhenentwicklung der industriellen Anlagen und der damit verbundenen neu entstehenden Skyline in der Industriezone Süd der Stadtgemeinde Althofen naturgemäß gegeben. Diese Veränderungen wurden bereits im Vorfeld seitens der OBK, unter Berücksichtigung der in der gegenständlichen Verordnung berücksichtigten Auflagen, als ortsverträglich beurteilt.

G) Gesetzliche Grundlagen Kärntner Umweltplanungsgesetz (K-UPG)

- Gemäß dem K-UPG (i.d.g.F LGBl Nr 24/2016) § 7 ist in Verbindung mit § 4 Abs. 1 für die gegenständliche integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich, sofern seitens der öffentlichen Umweltstellen (Anmerkung Abt. 8 UA Naturschutz und Abt. 8 UA strategische Umweltverträglichkeitsprüfung) keine Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 vorliegt. Die Stellungnahmen der Abt. 8 UA SUP und der Abt. 8 UA Naturschutz zur Kundmachung des Verordnungsentwurfes vom 22.10.2021 sind – gemäß im Vorfeld erfolgter Abklärungen - positiv. Erteilte Auflagen sind Bestandteil des Verordnungsentwurfes bzw. sind gemäß Widmungskonformitätsprüfung bzw. in weiteren Bewilligungsverfahren umzusetzen.
- Der zentrale Bestandteil der gegenständlichen Verordnung ist, mit restriktiven Bestimmungen und mit gutachterlichen Abklärungen im Vorfeld, vor allem betreffend das Ortsbild und die Lärm- und Luftgütesituation, erheblich negative Umweltauswirkungen und generell Nutzungskonflikte auszuschließen (siehe diesbezüglich vor allem ad E) Planerische und gestalterische Zielsetzungen, Bedachtnahmen auf den Anrainer- und Umweltschutz.
- Unter Berücksichtigung der restriktiven Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung, unter Berücksichtigung der erfolgten gutachterlichen Abklärungen und unter Berücksichtigung spezifischer, über die gegenständliche Verordnung hinausgehender Auflagen in den nachfolgenden Verfahren wie gewerberechtliche Bewilligung und Baubewilligung sind für das gegenständliche Vorhaben absehbar keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Dies gilt sowohl für das Gemeindegebiet von Althofen als auch für das angrenzende Gemeindegebiet von Kappel am Krappfeld.

Anhang Plan 04: Masterplan - Bestandsplan

siehe nachfolgende Seite



LEGENDE

BESTAND

- Kataster
- Gemeindegrenze
- Hochspannungsfreileitung mit Gefährdungsbereich
- Erdgasleitung
- Hauptbahn
- Landesstraße L83
- Lärmschutzwall
- Umspannwerk
- Wohnanrainer
- Rad-/Gehweg

FLÄCHENWIDMUNG

- Bauland Industriegebiet
- K-UPG Bauland Industriegebiet - Vorbehalt nicht für UVP-Verfahren gemäß K-UPG bestimmt
- Bauland Gewerbegebiet
- K-UPG Bauland Gewerbegebiet - Vorbehalt nicht für UVP-Verfahren gemäß K-UPG bestimmt
- GB Bauland Gemischtes Baugebiet
- EKZ2 Bauland Geschäftsgebiet - Sonderwidmung Einkaufszentrum der Kategorie II
- SCHG Grünland Schrebergarten
- Allgemeine Verkehrsfläche

PLANUNG

- Umwidmung in Bauland Industriegebiet - Vorbehalt nicht für UVP-Verfahren gemäß K-UPG bestimmt (55.703 m²)
- Umwidmung in Grünland Parkplatz (10.327 m²)
- Werksgleis
- Interne Hauptverkehrserschließung
- Werkstrasse (Straße und Gleis)
- LKW-Abstellplätze
- Anrainerproblematik II, Konsenswerber gelöst (Grundankauf Tilly)
- Bepflanzungsgebot (symbolische Darstellung)

"Althofen Tilly - Erweiterung 09/2020"

Anhang Plan 04
Masterplan - Bestandsplan

Auftraggeber:
 Stadtgemeinde Althofen

PROJ.MANAG:	Mag. C. Kavalierek	PROJEKT NR.:	60/2020
PLANUNG:	Mag. C. Kavalierek	DATUM:	21.12.2021
FUNKTIONALES KONZEPT:	CCE Zwillstechniker GmbH	MASSTAB:	
GEZ./LAYOUT:	Mag. A. Kubec	FLÄCHE:	DIN A4
GRUNDLAGEN:	DKM 10/2020, Orthofoto 2019	AUSFERTIGUNG:	1 2 3 4 5 6 7 8

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
 Raumordnung und Umweltplanung
Ingenieur- und Architekturbüro

91020 Rabensburg a.W.,
 Bahnhofstraße 38/39/1
 Tel.: 04663/31992
 E-Mail: ztkavalierek@aon.at
