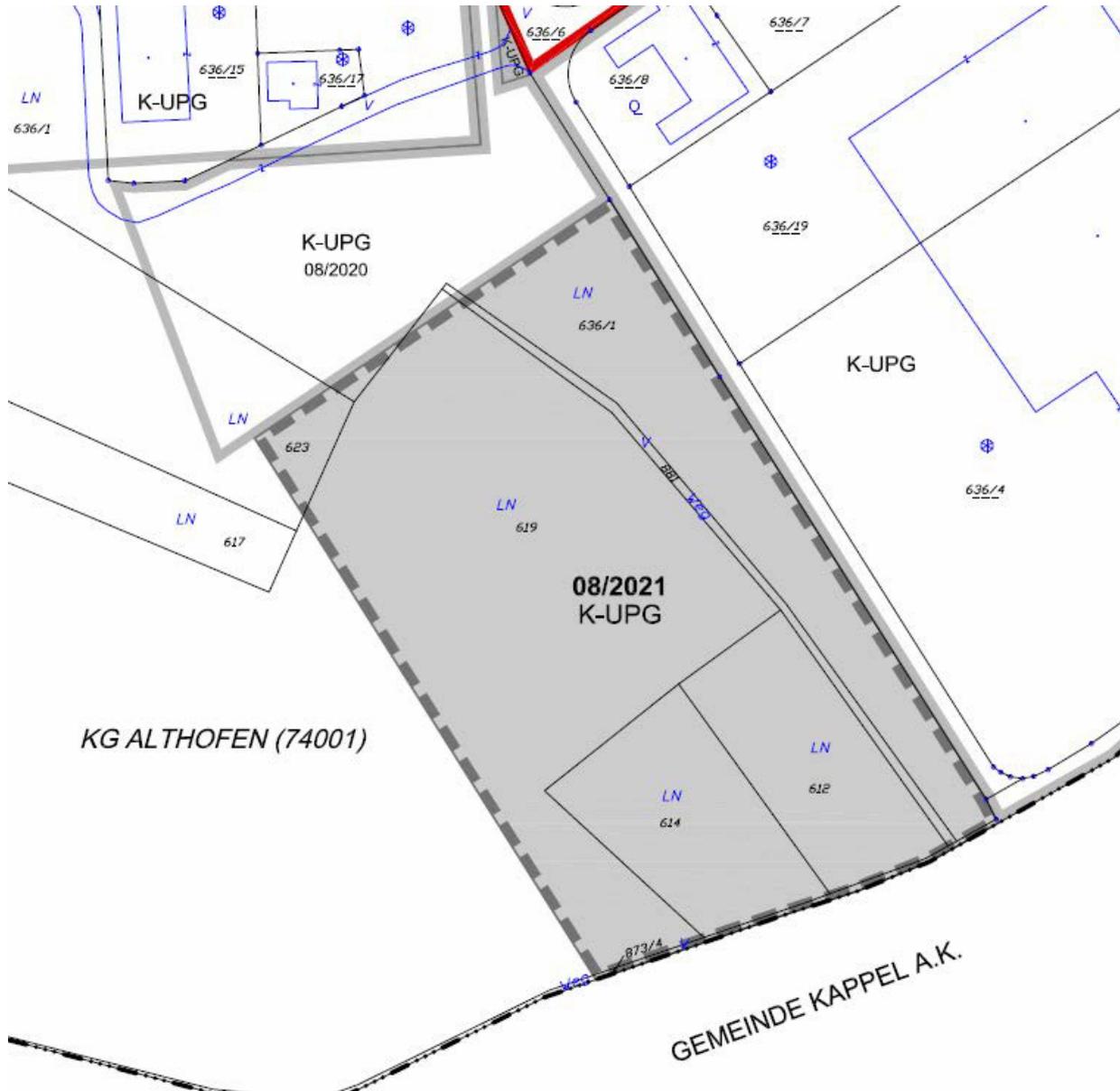




STADTGEMEINDE ALTHOFEN

9330 Althofen



VERORDNUNG

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

„Althofen – Erweiterung Bifrangli 08/2021“

GR, 21.12.2021

28. MRZ. 2022

VERORDNUNG

Genehmigt mit Bescheid vom.....

Zl. 3.Ro- 3 - 1/7 - 2022

Amt der Kärntner Landesregierung

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Althofen
vom 21.12.2021
Zahl: 031-2/2021-08

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

„Althofen – Erweiterung Bifrangi 08/2021“

für die Grundstücke 612 und 614 sowie für Teilflächen der Grundstücke 619, 623, 636/1, 873/4 und 881, 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

INTEGRIERTER FLÄCHENWIDMUNGS- UND TEILBEBAUUNGSPLAN

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

1. Diese Verordnung gilt für die Grundstücke 612 und 614 sowie für Teilflächen der Grundstücke 619, 623, 636/1, 873/4 und 881, jeweils KG Althofen (74001), welche in der zeichnerischen Darstellung (Plan 02 Teilbebauungsplan - Bauungsbedingungen) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichnet sind.
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung Widmungsänderung (Plan 01 Umwidmungsplan), der zeichnerischen Darstellung Bauungsbedingungen (Plan 02 Teilbebauungsplan) und den Erläuterungen zur Verordnung Kapitel A Verordnungsfestlegungen. Sonstige Erläuterungen und der Anhang Plan 03 Masterplan – Bestandsplan dienen der Visualisierung der geplanten Gewerbegebietserweiterung und der funktionalen Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit dem bestehenden Siedlungsverband und den geplanten Erweiterungen.

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Althofen
vom 21.12.2021
Zahl: 031-2/2021-08

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

„Althofen – Erweiterung Bifrangi 08/2021“

für die Grundstücke 612 und 614 sowie für Teilflächen der Grundstücke 619, 623, 636/1, 873/4 und 881, 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

INTEGRIERTER FLÄCHENWIDMUNGS- UND TEILBEBAUUNGSPLAN

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1 Geltungsbereich

1. Diese Verordnung gilt für die Grundstücke 612 und 614 sowie für Teilflächen der Grundstücke 619, 623, 636/1, 873/4 und 881, jeweils KG Althofen (74001), welche in der zeichnerischen Darstellung (Plan 02 Teilbebauungsplan - Bauungsbedingungen) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichnet sind.
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung Widmungsänderung (Plan 01 Umwidmungsplan), der zeichnerischen Darstellung Bauungsbedingungen (Plan 02 Teilbebauungsplan) und den Erläuterungen zur Verordnung Kapitel A Verordnungsfestlegungen.
Sonstige Erläuterungen und der Anhang Plan 03 Masterplan – Bestandsplan dienen der Visualisierung der geplanten Gewerbegebietserweiterung und der funktionalen Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit dem bestehenden Siedlungsverband und den geplanten Erweiterungen.

3. Sofern in den Bestimmungen 3. Abschnitt Teilbebauungsplan bzw. in der zeichnerischen Darstellung Plan Teilbebauungsplan 02 nichts anderes vorgesehen ist, gelten für den gegenständlichen Verordnungsraum die Festlegungen des Generalbebauungsplanes vom 13.06.2017 (Zl. 031-2/2017-GBPI) der Stadtgemeinde Althofen.

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

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

08/2021

Umwidmung von Grünland Land- und Forstwirtschaft

in Bauland Gewerbegebiet – Vorbehaltsfläche nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG bestimmt

Gst. 612 (3.492 m²), 614 (3.537 m²), 619 z.T. (15.090 m²), 623 z.T. (597 m²), 636/1 z.T. (6.387 m²), 873/4 z.T. (225 m²), 881 z.T. (672 m²), KG Althofen (74001).
im Gesamtausmaß von 30.000 m²

(Verortung siehe Plan 01 Umwidmungsplan).

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) 10,00 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.

§ 5

Bebauungsweise

1. Als Bebauungsweise ist die offene, halboffene und geschlossene Bebauung zulässig.
2. Eine offene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude innerhalb der Baulinien lt. Plan 02 Teilbebauungsplan errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze).
3. Eine halboffene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude innerhalb der Baulinien lt. Plan 02 an einer Grundstücksgrenze und zu den übrigen Grundstücksgrenzen unter Einhaltung eines Abstandes errichtet werden.
4. Eine geschlossene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude innerhalb der Baulinien lt. Plan 02 Teilbebauungsplan an zumindest zwei Grundstücksgrenzen errichtet werden.

§ 6

Geschossanzahl, Bauhöhe

1. Die max. zulässige Bauhöhe ist in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bebauungszonen festgelegt.
2. Die Bauhöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Höhe des Firstes bzw. bei Flachdächern bis zum höchsten Punkt der Attika.
3. Für technisch und funktional bedingte Anlagenteile, insbesondere für umwelttechnische Erfordernisse, darf im erforderlichen Ausmaß die höchstzulässige Bauhöhe überschritten werden.
4. Die Errichtung von Untergeschossen ist zulässig.

§ 7 Baulinien

1. Baulinien sind jene Linien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude 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, Parkplätze

1. Das Ausmaß, der Verlauf und die Mindestbreite der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Im Rahmen der Errichtung, Vermessung oder 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.
3. Mitarbeiter- und Kundenparkplätze sowie LKW-Abstellplätze sind auf Eigengrund anzuordnen und im Bauverfahren entsprechend den abschätzbaren betrieblichen Gegebenheiten vorzuschreiben.
4. Die Errichtung von KFZ-Abstellplätzen außerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Bereichen ist zulässig.

§ 9 Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Dach:
 - a) Als Dachform sind Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer und Sonderdachformen, welche sich aus der technisch/funktional erforderlichen Baukörperentwicklung ergeben, zulässig.

- b) Die Neigung bei Flachdächern kann bis max. 5 Grad betragen. Bei Pult- und Satteldächern bis 15 Grad.
2. Farbgestaltung , Außenfassade
Die farbliche Gestaltung der Außenfassade ist im Grauspektrum herzustellen bzw. hat den natürlichen Farben der verwendeten Materialien zu entsprechen und ist mit der Baubehörde abzusprechen. Farbliche Akzentuierungen entsprechend der Corporate Identity sind zulässig.
3. Dachflächen mit einem Flächenausmaß von mehr als 1.000 m² sind mit blendarmen Photovoltaikerelementen zu versehen.

§ 10

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen

1. 10 % der Fläche des Baugrundstückes sind als Grünfläche auszubilden.
2. Mindestens je 6 PKW-Abstellplätze ist ein mindestens 3,0 m hoher heimischer Laubbaum mit mindestens 20 cm Stammumfang, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen.
3. 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 heimischer Laubbaum mit mindestens 20 cm Stammumfang, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen.
4. Parkplätze sind mit Rasenverbundsteinen auszuführen.
5. Die festgelegten Bepflanzungen und Grünanlagen sind nicht nur herzustellen, sondern als solche zu erhalten.

§ 11

Art der Nutzung

Gegenüber den Nutzungsmöglichkeiten für ein Gewerbegebiet entsprechend dem K-GpUG 1995 § 3 Abs. 7 werden folgende Nutzungseinschränkungen festgelegt:

1. Der Einzelhandelsverkauf von zentrumsrelevanten Sortimentierungen ist generell nicht zulässig.
2. Die Errichtung von Wohngebäuden und Wohnungen ist nicht zulässig. Dies gilt auch für das Aufsichts- und Wartungspersonal.
3. Die Realisierung von UVP-pflichtigen Vorhaben ist entsprechend der Festlegung des Vorbehaltes „Nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG bestimmt“ nicht zulässig.

§ 12
Inkrafttreten

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

Althofen, am

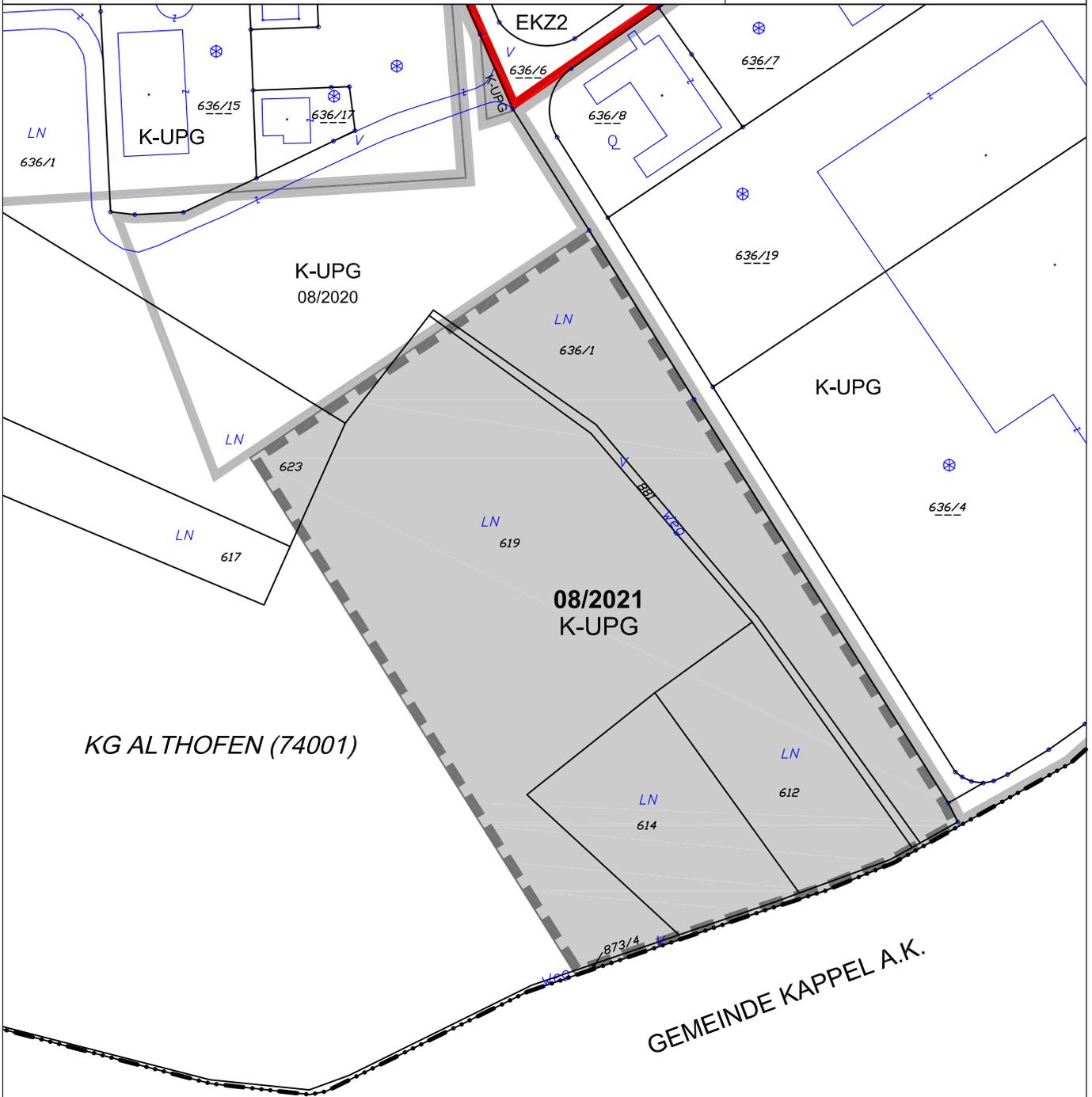
Der Bürgermeister:

Dr. Walter Zemrosser

"Althofen - Erweiterung Bifrangi 08/2021"

Plan 01 Umwidmungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

0 25 50 75 100 m
M 1 : 2 000



ÄNDERUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 08/2021



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

KG Althofen 74001; Flächenausmaß lt. DKM

Kundmachung: Gst 612 (3.492 m²), 614 (3.537 m²), 619 zT. (15.090 m²), 623 zT. (597 m²), 636/1 zT. (6.387 m²), 873/4 zT. (225 m²), 881 zT. (672 m²) im Gesamtausmaß von 30.000 m²

Beschluss: wie Kundmachung

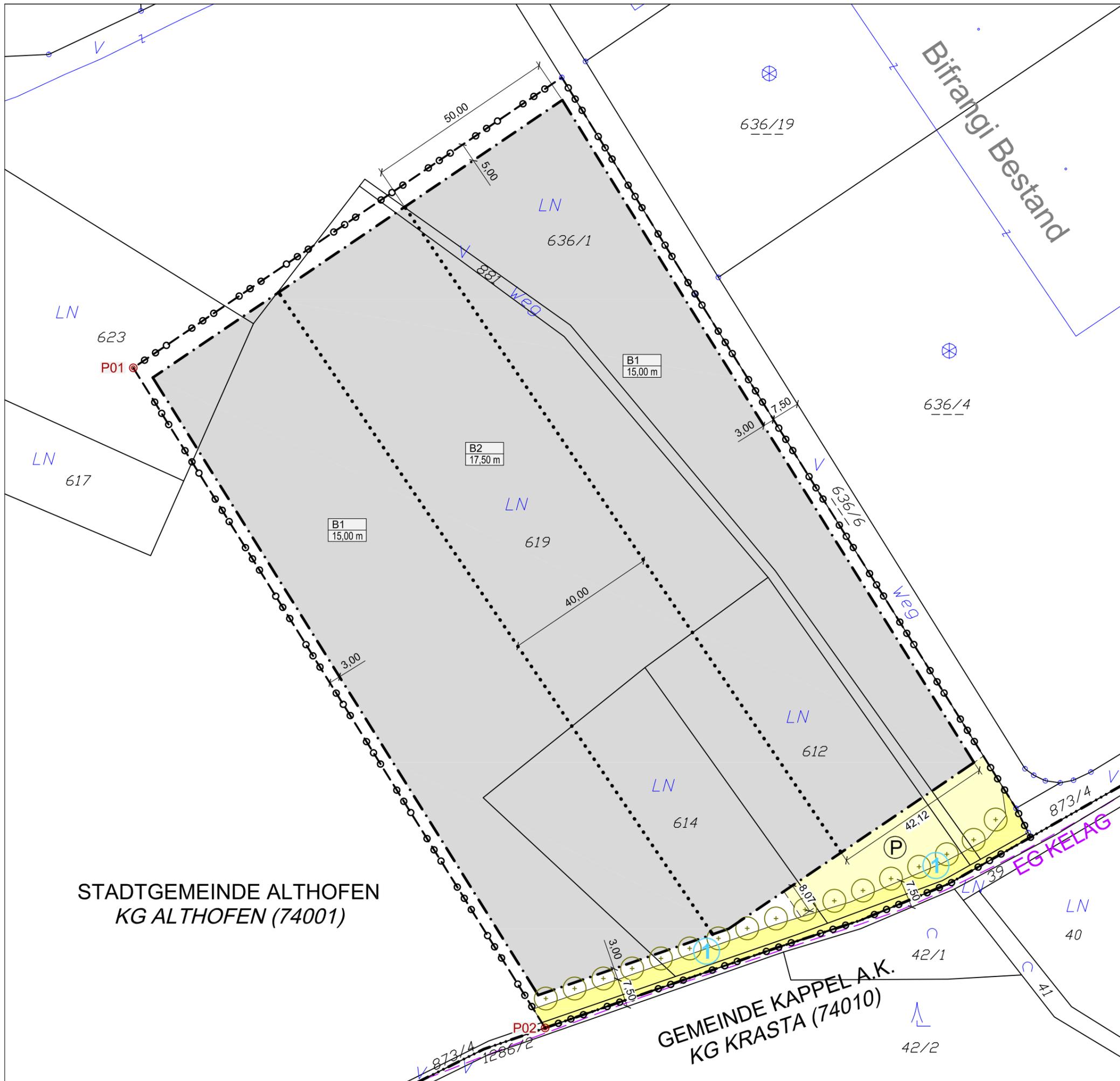
Kundmachung: 19.11.2021 bis: 17.12.2021
Gemeinderatsbeschluss: 21.12.2021

Genehmigungsvermerk:



KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Ingenieurkonsultent Geographie - Einzelunternehmer (FN 387705f) - Mag. Christian Kavalirek

Bearbeitung: Mag. C. Kavalirek, Mag. A. Kubec
Katastergrundlage: DKM 10/2020, Projekt Nr.: 79/2021
Datum: 21.12.2021 **GR, 21.12.2021**



LEGENDE

- BESTAND**
- Kataster
 - - - Gemeindegrenze
 - - - Erdgasleitung
- BEBAUUNGSBEDINGUNGEN**
- Grenze Planungs-/Verordnungsraum (äußere Begrenzung Baugrundstück)
 - Baulinie - äußere Begrenzung
 - Bereich innerhalb der Baulinien
 - Grenze unterschiedlicher Bebauungsbedingungen / Bebauungszonen
 - Verkehrsfläche
 - Ⓟ Parkplatz
 - ⊕ Lineares Bepflanzungsgebot - symbolische Darstellung
 - ① Fixierung Verlauf Erschließungsstraße nach Vermessung. Baulinien und sonstige Bestimmungen wandern sinngemäß mit. Wegbreite gemeindeübergreifend 7,50 m.

Legende Nutzungsschablone:

Mindestgröße der Baugrundstücke in m²	Bebauungsweise	Abkürzungen:
max. Baumassenzahl (BMZ)	max. Bauhöhe in Meter	BMZ ... Baumassenzahl
Dachform / max. Dachneigung	Art der Nutzung	o offene Bebauung
		h halboffene Bebauung
		g geschlossene Bebauung
		Ⓟ Hinweis auf den Verordnungstext

Nutzungsschablone generell:

B1 - B2	
5.000 m²	o, h, g
BMZ 10,0	siehe Einzel-festlegungen
Ⓟ	Ⓟ

Nutzungsschablone Einzel-festlegungen (siehe Plan):

Bebauungszone
max. Bauhöhe in Meter

KOORDINATENVERZEICHNIS (BMN M31, EPSG:31258)

Eckpkt. Nr.	X (Rechtswert)	Y (Hochwert)
Ⓟ P01	536584,71	191724,00
Ⓟ P02	536692,89	191550,84

"Althofen - Erweiterung Bifrangji 08/2021"

Plan 02
Teilbebauungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

Auftraggeber:
 Stadtgemeinde Althofen

PROJ.MANAG.:	Mag. C. Kavaliřek	PROJEKT NR.:	79/2021
PLANUNG:	Mag. C. Kavaliřek	DATUM:	21.12.2021
GEZ./LAYOUT:	Mag. A. Kubec	MAßSTAB:	1:1000
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 • Einzelunternehmer (FN 387709) • Mag. Christian Kavaliřek

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

Kundmachung:
 19.11.2021 bis 17.12.2021 **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)

ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

A) Verordnungsfestlegungen

A1. GELTUNGSBEREICH UND FLÄCHENWIDMUNG

- Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung umfasst räumlich das geplante Vorhaben „Betriebserweiterung Bifrangì Althofen“. Geplant ist, im westlichen Anschluss an das bestehende Werk (Getriebe-Produktion), die Errichtung einer Werkshalle für die Produktion von Stahlteilen für die Energiewirtschaft.
- Die gegenständliche Betriebserweiterung befindet sich im südlichen Stadtbereich von Althofen in der Gewerbezone und direkt an der Gemeindegrenze zu Kappel am Krappfeld. Das bestehende Betriebsareal der Firma Bifrangì grenzt im Osten, getrennt lediglich durch eine Erschließungsstraße, an. Damit handelt es sich um eine organische Betriebserweiterung.
- Der gegenständliche Verordnungsbereich im Ausmaß von 30.000 m² wird von Grünland Land- und Forstwirtschaft in Bauland Gewerbegebiet Vorbehaltsfläche nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG bestimmt umgewidmet. Aktuell werden die gegenständlichen Flächen, welche im Eigentum der Stadtgemeinde Althofen sind, landwirtschaftlich genutzt. Das ÖEK 2017 der Stadtgemeinde Althofen sieht in diesem Bereich auf Basis eines Masterplanes, Parzellierungs-, Erschließungskonzeptes oder Teilbebauungsplanes eine gewerbliche Entwicklung vor (Vorrangstandort gewerbliche Funktion).
- Der Vorbehalt „Vorbehaltsfläche nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG bestimmt“ 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 wäre projektspezifisch zu einem späteren Zeitpunkt möglich.
- 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 geschaffen werden.

- Das Flächenausmaß der Grundstücke (Umwidmungsfläche) entspricht der Festlegung im Grundbuch. Abweichungen zum Flächenausmaß lt. DKM (digitaler Polygon) sind gegeben.

A2. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- Spezifische Festlegungen, welche zum Teil abweichend bzw. ergänzend zum Generalbebauungsplan der Stadtgemeinde Althofen getroffen werden, ergeben sich aus dem geplanten Vorhaben, den örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung einer ortsverträglichen Erweiterung bzw. Abrundung der Gewerbezone Süd.
- 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 Gewerbebetriebes handelt, gegenüber einer Festlegung mit der GFZ, zweckmäßig und praxistauglich.
- Die Festlegung der BMZ ermöglicht, unter Berücksichtigung der konkreten Lagebeziehungen, eine entsprechende bauliche Ausnutzung.

Ad § 5 Bebauungsweise

- Da es sich um ein Gesamtvorhaben eines Betriebes handelt, ist die Festlegung einer Bebauungsweise eine formale Angelegenheit. Die Ermöglichung einer offenen, halboffenen und geschlossenen Bebauungsweise sollte eine praxistaugliche Entwicklung ermöglichen.

- Eine halboffene bzw. geschlossene Bebauungsweise ist nur innerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien möglich. Damit sollen nachbarschaftliche Unstimmigkeiten vermieden werden.

Ad § 6 Geschossanzahl, Bauhöhe

- Für Gewerbe-/Hallenbauten 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 Festlegung und die Begrenzung der Höhenentwicklung erfolgt unter Berücksichtigung funktionaler Erfordernisse (z.B. Krananlage in der Produktionshalle) zum Schutz des Ortsbildes.
- Die maximal zulässige Höhenentwicklung ist zonenweise festgelegt und entspricht funktionalen Erfordernissen. Mit den zonenweisen Festlegungen maximal zulässiger Bauhöhen wird sowohl den funktionalen und betrieblichen Erfordernissen als auch den öffentlichen Interessen des Ortsbildschutzes entsprochen.

Ad § 7 Baulinien

- Die festgelegten Baulinien sind dem Zweck einer Gewerbezone angepasst und orientieren sich an festgelegten Baulinien des östlich angrenzenden Verordnungsbereiches „Gewerbepark Althofen Süd 2008“.

Ad § 8 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- Das Mindestausmaß (Verbreiterung möglich) und der Verlauf der Verkehrsflächen sind einem nachvollziehbaren funktionalen Konzept, der bestehenden Gewerbezone und dem abschätzbaren Bedarf angepasst und sollen eine praxisgerechte Entwicklung des Standortes ermöglichen.
- Die Bestimmungen Abs. 3 (Mitarbeiter- und Kundenparkplätze) können auch außerhalb des gegenständlichen Verordnungsbereiches im östlich angrenzenden Areal der Firma Bifrangi umgesetzt werden.

Ad § 9 Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher VorhabenAd § 10 Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen

- In Verbindung mit der in § 6 festgelegten max. zulässigen Höhenentwicklung sollen die gestalterischen Vorgaben eine entsprechende Einbindung der Betriebserweiterung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten.
- Unter Sonderdachformen ist z.B. auch ein Sheddach zu verstehen.
- Der Kerngedanke der Fassadengestaltung leitet sich vom bestehenden Erscheinungsbild der Gewerbezone ab und soll zu einer zonalen gestalterischen Beruhigung (inkl. weitgehend einheitliches Erscheinungsbild) beitragen.
- Der Kerngedanke von Bepflanzungsgeboten beruht vor allem darauf, dass alleartige Bepflanzungen entlang der südlichen Erschließungsstraße weitergezogen werden. Da mittelfristig geplant ist, die Straße zwischen dem bestehenden Betriebsareal Bifrangi und der gegenständlichen Erweiterung zum Zwecke einer „baulichen Verschmelzung“ aufzulassen, werden entlang der Nord-Süd verlaufenden Erschließungsstraße keine Bepflanzungsgebote festgelegt. Seitens der Firma Bifrangi wurden am bestehenden Betriebsareal, ohne entsprechende Gebote, umfangreiche Bepflanzungen (um das Firmenareal) durchgeführt.
- Rasenverbundsteine dienen der Minimierung einer Oberflächenversiegelung.
- Unter heimischen Laubbäumen sind insbesondere Winterlinden, Sommerlinden, Stileiche, Bergulme und Feldahorn zu verstehen.

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.
- Jegliche Wohnnutzung (inkl. Betriebswohnung) wird zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und damit zur langfristigen Sicherstellung einer gewerblichen Nutzung ausgeschlossen

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 30.000 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.

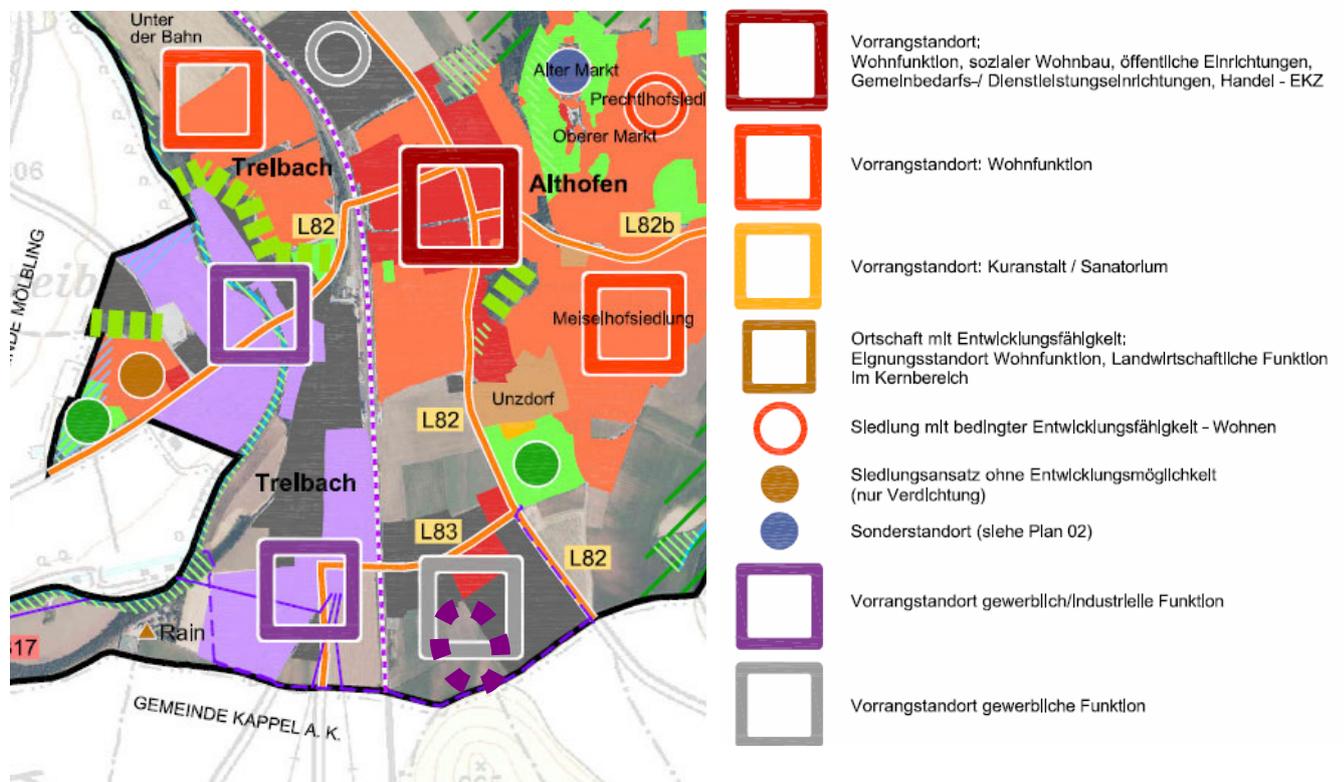
Im Teilbebauungsplan dürfen gemäß § 25 Abs.2 je nach den örtlichen Erfordernissen folgende weitere Bebauungsbedingungen festgelegt werden:

- 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)



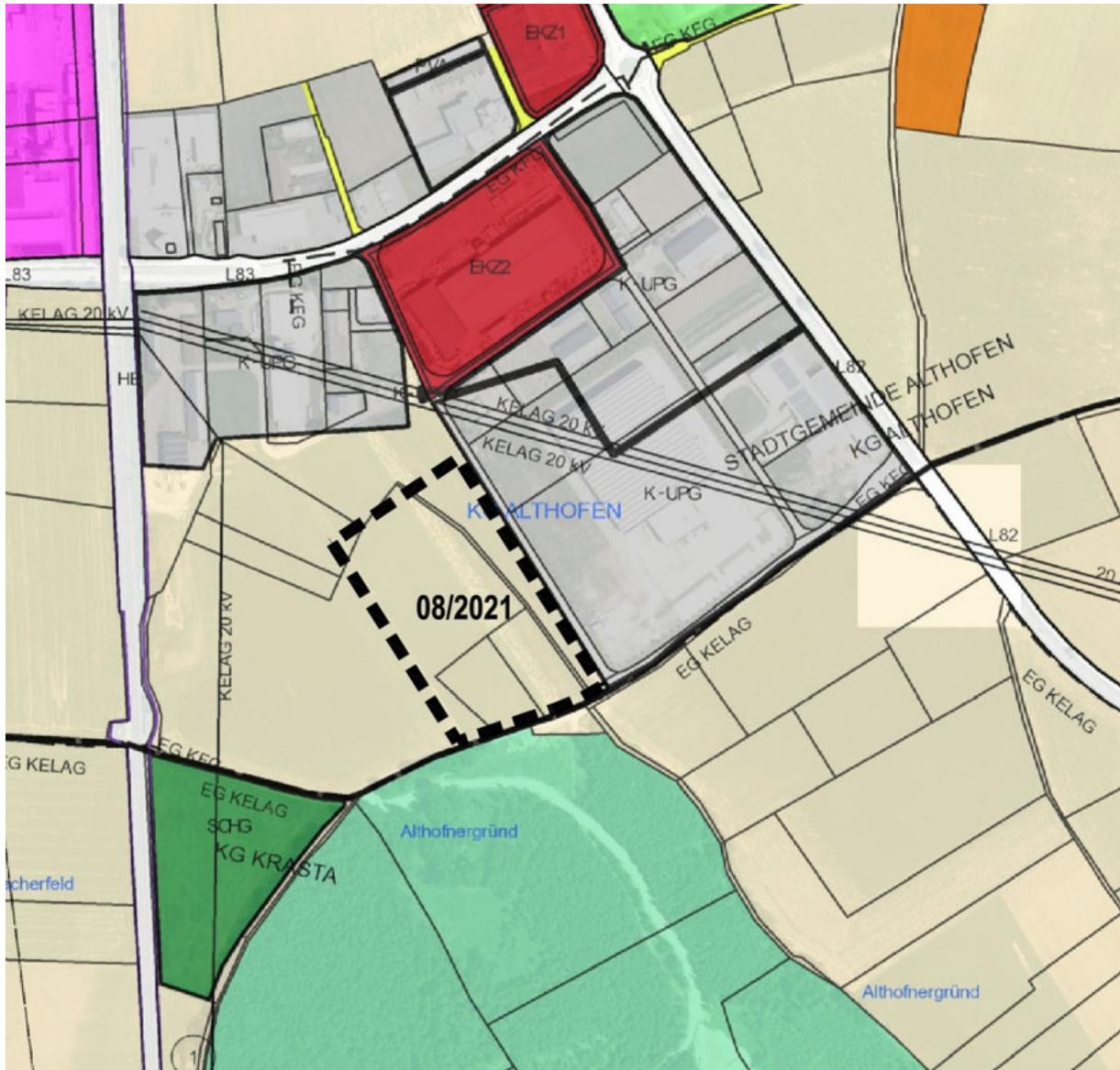
- Das Örtliche Entwicklungskonzept 2017 der Stadtgemeinde Althofen sieht im Plan 01 Funktionale Gliederung in diesem Bereich, entsprechend den vorherrschenden gewerblichen Nutzungen einen gewerblichen Vorrangstandort vor.
- Plan 02 des ÖEK sieht in diesem Bereich auf Basis eines Masterplanes, Parzellierungs-, Erschließungskonzeptes oder Teilbebauungsplanes eine

gewerbliche Entwicklung vor. Zudem sind entlang der L 83 alleeartige Bepflanzungen vorzusehen.

- 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 den Zielsetzungen des ÖEK 2017.
- Für die Absicherung des bestehenden Betriebsstandortes Bifrangi und die Schaffung neuer Arbeitsplätze im Bereich des gewerblichen Vorrangstandortes ist ein grundsätzliches öffentliches Interesse gegeben. Ein grundsätzliches öffentliches Interesse für das Vorhaben ergibt sich auch durch die energietechnische Ausrichtung (Produktion von Stahlbauteilen für die Energiewirtschaft). Die Bedachtnahme auf öffentliche Interessen des Ortsbildschutzes erfolgt durch spezifische Festlegungen in der gegenständlichen Verordnung Die Bedachtnahmen auf die öffentlichen Interessen des Anrainer- und Umweltschutzes erfolgt durch die Standortwahl und durch spezifische 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 grenzen Flächen der örtlichen Gewerbezone (geplante Betriebsverlagerung Janschitz GmbH) an.
- Im Osten wird der Ordnungsraum durch die Erschließungsstraße und weiter durch das bestehende Betriebsareal Bifrangl begrenzt. Im Westen sind Erweiterungsflächen (nächste Ausbaustufe Bifrangl) bis zur Bahnlinie hin gegeben (Eigentum der Stadtgemeinde Althofen).
- Die südliche Begrenzung ergibt sich durch die Gemeindegrenze zu Kappel a.K., wobei die Straße entlang der Gemeindegrenze in der Natur mit dem Katasterstand nicht übereinstimmt (Vermessung/Lösung erforderlich).

- Der gesamte Verordnungsraum, welcher weitgehend eben ist, wird aktuell noch intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grundeigentümer Stadtgemeinde Althofen).
- Nutzungseinschränkungen resultierend aus dem Verordnungsbereich selbst sind keine gegeben.
- Die südwestlich 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. 221 m von der Grenze des Verordnungsbereiches entfernt (nördliche Richtung, jenseits der L 83, Gewerbegebiet dazwischen).

Foto 1: Bestehendes Werk Bifrangli mit angrenzender Erweiterungsfläche



Foto 2: Bestehendes Werk Bifrangli mit angrenzender Erweiterungsfläche



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

- Besondere Bedachtnahmen auf eine ortsbildverträgliche Einbindung des Verordnungsbereiches in die bestehende Gewerbezone Althofen Süd
 - Einheitliche und der bestehenden Gewerbezone angepasste Fassadengestaltung.
 - Abgestufte max. zulässige Höhenentwicklungen
 - Fortführung alleeartiger Bepflanzungen im Süden

- Sicherstellung eines hohen Anrainerschutzniveaus und Vermeidung von Nutzungskonflikten
 - Generelle Standortwahl in einer ausschließlichen Gewerbe- bzw. Gewerbe-/Industriezone und damit entsprechend den Zielsetzungen des ÖEK 2017.
 - Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten auf ein Bauland Gewerbegebiet
 - 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.
 - Nutzung bestehender Verkehrszufahrten (keine Neuerrichtung erforderlich) – keine Anrainerproblematiken gegeben.

- 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 Bebauungsaußengrenzen (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 Bifrangi angrenzend an den bestehenden Betriebsstandort darstellt (funktionale Verflechtungen gegeben) sind keine Alternativstandorte gegeben. Dies weder in der Stadtgemeinde Althofen noch in angrenzende Gemeinden.

- Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind mit dem gegenständlichen Vorhaben nicht verbunden.

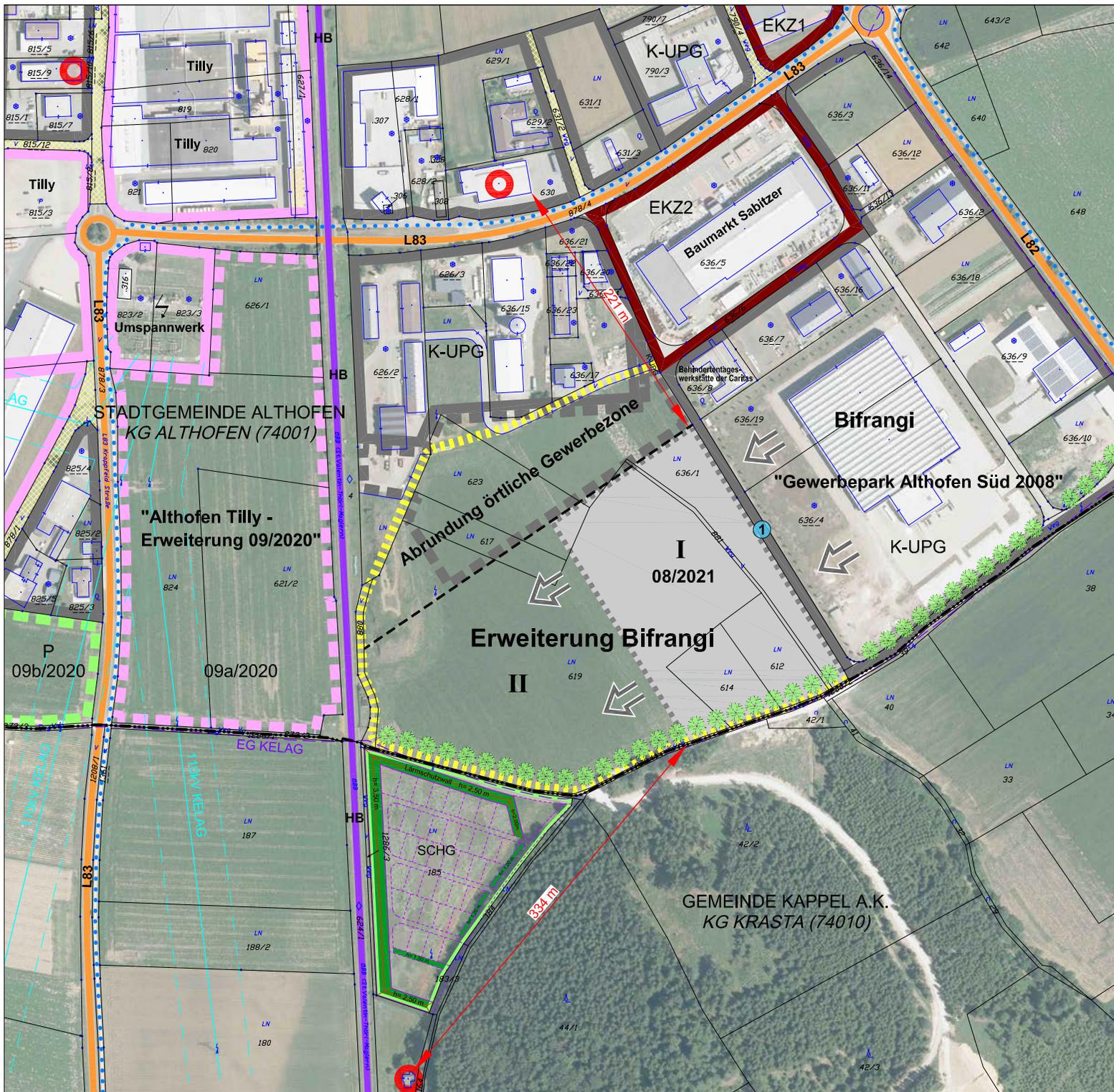
- Die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine Bebauung sind gegeben.

G) Gesetzliche Grundlagen Kärntner Umweltplanungsgesetz (K-UPG)

- Gemäß dem K-UPG (i.d.g.F LGBl Nr 59/2021) § 7 ist in Verbindung mit § 4 Abs. 1 für die gegenständliche integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.
- Dies deswegen weil das gegenständliche Vorhaben
 - a) keine Grundlage für ein die künftige Genehmigung eines UVP-Vorhabens (entsprechender Vorbehalt wurde festgelegt) bildet;
 - b) (voraussichtlich) keine Auswirkungen auf ein Natura-2000 Gebiet gegeben sind;
 - c) (voraussichtlich) keine sonstigen erheblichen Umweltauswirkungen (Widmungsfestlegung gemäß 3 Abs. 7 K-GplG 1995 erfolgt) gegeben sind.
- Unter Berücksichtigung der Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung und unter Berücksichtigung spezifischer, über die gegenständliche Verordnung hinausgehender Auflagen in den nachfolgenden Verfahren wie gewerberechtliche Bewilligung und Baubewilligung sind für das gegenständliche Vorhaben darüber hinaus 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 03: Masterplan – Bestandsplan

siehe nachfolgende Seite



LEGENDE

BESTAND

- Kataster
- Gemeindegrenze
- Hochspannungsleitung mit Bauverbotsbereich
- Erdgasleitung
- Hauptbahn
- Landesstraße
- Lärmschutzwall
- Umspannwerk
- Wohnnahrher
- Rad-/Gehweg

FLÄCHENWDMUNG

- EKZ2** Bauland Geschäftsgebiet - Sonderwidmung Einkaufszentrum der Kategorie II
- 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
- SCHG** Grünland Schrebergarten
- Allgemeine Verkehrsfläche

PLANUNG

- Umwidmung in Bauland Gewerbegebiet - Vorbehalt nicht für UVP-Verfahren gemäß K-UPG bestimmt (30.000 m²)
- Hauptverkehrserschließung
- 1 Mittelfristig Auflösung (Erweiterung Bifrangí) Erschließungsstraße

"Althofen - Erweiterung Bifrangí 08/2021"

Anhang Plan 03
Masterplan - Bestandsplan

Auftraggeber: Stadtgemeinde Althofen

PROJ.MANANG:	Mag. C. Kavalierek	PROJEKT NR.:	79/2021
PLANUNG:	Mag. C. Kavalierek	DATUM:	21.12.2021
GEZ./LAYOUT:	Mag. A. Kubec	MAßSTAB:	
GRUNDLAGEN:	DKM 10/2020, Orthofoto 2019	FLÄCHE:	DIN A4
		AUSFERTIGUNG:	1 2 3 4 5 6 7 8

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
 Raumordnung und Umwelplanung

9020 Rabenfurt a.W.
 Bahnhofsstraße 38/39/1
 Tel.: 04663/31992
 E-Mail: zkavalierek@gaon.at

0 25 50 75 100 m

