

Matthias Kogelnig

Moorweg 23 Tür 12

9330 Althofen

An die

Stadtgemeinde Althofen

Bauamt

Kreuzstraße 5

9330 Althofen

Althofen am 13.07.2026

Betreff: Einwendungen gegen das Bauvorhaben KSW – Moorweg, Althofen

Sehr geehrte Damen und Herren,

als unmittelbarer Nachbar des geplanten Bauvorhabens erhebe ich fristgerecht Einwendungen gegen die Errichtung der geplanten Wohnanlage KSW am Moorweg und beantrage, die beantragte Baubewilligung nicht zu erteilen, solange nicht zweifelsfrei nachgewiesen ist, dass sämtliche baurechtlichen, wasserrechtlichen, naturschutzrechtlichen und verkehrstechnischen Voraussetzungen erfüllt sind und meine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte nicht beeinträchtigt werden.

1. Verkehrserschließung des Moorweges

Der Moorweg ist eine Sackgasse mit begrenzter Fahrbahnbreite und eingeschränkten Ausweichmöglichkeiten. Durch die Errichtung einer Wohnanlage mit rund 80 Wohnungen ist mit einem erheblichen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dies führt zu einer deutlichen Mehrbelastung der bestehenden Wohnsiedlung durch Fahrzeugverkehr, Lärm, Abgase und erhöhtem Gefährdungspotenzial für Fußgänger und Kinder.

Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die bestehende Verkehrserschließung den zukünftigen Anforderungen hinsichtlich Verkehrssicherheit, Begegnungsverkehr, Winterdienst sowie der jederzeitigen Zufahrt für Feuerwehr, Rettung und sonstige Einsatzfahrzeuge entspricht.

Ich beantrage daher die Offenlegung sämtlicher verkehrstechnischer Gutachten und Berechnungen sowie deren nachvollziehbare fachliche Überprüfung.

2. Auswirkungen auf das Moorgebiet und den Wasserhaushalt

Das Bauvorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe des Althofener Moores, eines ökologisch besonders sensiblen Gebietes. Moore zählen zu den wertvollsten Lebensräumen und übernehmen wesentliche Funktionen für den Wasserhaushalt, den Klimaschutz, die Biodiversität sowie den natürlichen Hochwasserschutz.

Durch die geplante großflächige Bebauung und zusätzliche Bodenversiegelung bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt, die Grundwasserverhältnisse und die Versickerung von Niederschlagswasser.

Bereits in den Erläuterungen zur integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wird darauf hingewiesen, dass der Bereich von Oberflächenwässern beeinflusst wird und geotechnische sowie entwässerungstechnische Maßnahmen erforderlich sind. Zudem wird eine naturnahe Hecke als ökologisch bedeutsame Biotopstruktur erwähnt, für deren Eingriff naturschutzfachliche Ersatzmaßnahmen vorgesehen wurden. Diese Feststellungen unterstreichen die besondere ökologische Sensibilität des Standortes.

Ich beantrage daher die vollständige Offenlegung sämtlicher hydrogeologischer, wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Gutachten sowie den nachvollziehbaren Nachweis, dass weder das Moorgebiet noch benachbarte Grundstücke durch Veränderungen des Wasserhaushaltes beeinträchtigt werden.

3. Einwendungen hinsichtlich Hangwasser, Oberflächenwasser, der Tiefgarage und des Wasserhaushaltes des Althofener Moores

Das Baugrundstück steht aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe des Althofener Moores in einem sensiblen hydrologischen Umfeld. Moore sind auf einen weitgehend unveränderten Grund- und Oberflächenwasserhaushalt angewiesen. Bereits geringfügige Veränderungen der Wasserzufuhr oder der Entwässerung können langfristige und teilweise irreversible Auswirkungen auf das Moorökosystem haben.

Besondere Bedenken bestehen hinsichtlich der geplanten Errichtung einer Tiefgarage. Durch den erforderlichen tiefgreifenden Bodeneingriff sowie mögliche Baugrubenumschließungen, Drainagemaßnahmen oder Abdichtungen besteht die Möglichkeit, dass bestehende Grundwasserströme oder unterirdische Wasserflüsse verändert oder unterbrochen werden. Gerade in einem hydrologisch sensiblen Bereich in

unmittelbarer Nähe eines Moorgebietes ist sorgfältig zu prüfen, ob die Tiefgarage als bauliches Hindernis den natürlichen Wasserfluss beeinflusst und dadurch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Althofener Moores oder auf benachbarte Grundstücke entstehen können.

Darüber hinaus führen die Errichtung mehrerer Wohngebäude, der Tiefgarage, von Stellplätzen, Zufahrtsflächen und sonstigen versiegelten Flächen zu einer erheblichen Veränderung der natürlichen Versickerungs- und Abflussverhältnisse. Ebenso können Geländeänderungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen den natürlichen Wasserhaushalt nachhaltig beeinflussen.

Ich beantrage daher den nachvollziehbaren Nachweis, dass

- die Errichtung der Tiefgarage keine nachteiligen Auswirkungen auf Grundwasserströme oder den natürlichen Wasserfluss verursacht,
- sämtliche Hang-, Oberflächen- und Niederschlagswässer auch bei Starkregenereignissen schadlos bewirtschaftet werden,
- sich der Grundwasserstand sowie die natürlichen Wasserströme im Bereich des Althofener Moores nicht nachteilig verändern,
- keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Moorgebietes eintreten,
- keine Verschlechterung der Abflussverhältnisse für die angrenzenden Nachbargrundstücke entsteht,
- sowie das Entwässerungskonzept und die zugrunde liegenden hydrogeologischen Gutachten offengelegt und durch unabhängige Sachverständige überprüft werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Althofener Moor und der geplanten Tiefgarage ist aus meiner Sicht eine besonders sorgfältige hydrogeologische Beurteilung erforderlich. Erst wenn zweifelsfrei nachgewiesen ist, dass die Tiefgarage und die übrigen Baumaßnahmen weder den natürlichen Wasserfluss noch den Wasserhaushalt des Moorgebietes oder der angrenzenden Grundstücke beeinträchtigen, kann eine sachgerechte Beurteilung des Bauvorhabens erfolgen.

4. Bodenverhältnisse

Aufgrund der Nähe zum Mooregebiet bestehen Zweifel hinsichtlich der Tragfähigkeit des Untergrundes sowie möglicher Auswirkungen der Bauarbeiten auf benachbarte Grundstücke.

Ich beantrage die Offenlegung sämtlicher geotechnischer Gutachten und den Nachweis, dass weder Setzungen noch Veränderungen der Grundwasserverhältnisse oder sonstige Schäden an Nachbargrundstücken entstehen können.

5. Natura-2000-Gebiet und Naturschutz

Nach öffentlich zugänglichen Informationen befindet sich das Natura-2000-Gebiet „Althofener Moor“ (FFH-Gebiet AT2173000) in räumlicher Nähe zum Bauvorhaben. Dieses Gebiet dient dem Schutz europaweit bedeutender Lebensräume sowie streng geschützter Tier- und Pflanzenarten.

Ich bezweifle, dass die Auswirkungen des gegenständlichen Bauvorhabens auf dieses sensible Ökosystem ausreichend untersucht wurden. Insbesondere bestehen Bedenken hinsichtlich:

- Veränderungen des Wasserhaushalts,
- zusätzlicher Bodenversiegelung,
- Auswirkungen auf Oberflächengewässer,
- Licht- und Lärmemissionen,
- möglicher Beeinträchtigungen geschützter Tier- und Pflanzenarten,
- kumulativer Auswirkungen durch die Größe des Bauvorhabens.

Ich beantrage daher den nachvollziehbaren Nachweis, dass das Natura-2000-Gebiet weder unmittelbar noch mittelbar beeinträchtigt wird und sämtliche naturschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden.

6. Lärm- und Immissionsbelastung

Durch die Größe der Wohnanlage ist mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrs sowie weiterer Immissionen durch An- und Abfahrten, Lieferverkehr, Müllentsorgung und die Nutzung der Außenanlagen zu rechnen.

Es wird beantragt nachzuweisen, dass sämtliche zulässigen Immissionsgrenzwerte gegenüber den bestehenden Nachbargrundstücken eingehalten werden.

7. Einhaltung sämtlicher Bebauungsvorschriften

Ich beantrage die vollständige Überprüfung, ob sämtliche gesetzlichen Vorgaben, insbesondere hinsichtlich Gebäudehöhe, Grenzabständen, Bebauungsdichte, Stellplätzen, Brandschutz, Zufahrten, Entwässerung sowie sonstiger baurechtlicher Bestimmungen eingehalten werden.

8. Akteneinsicht

Ich beantrage die vollständige Akteneinsicht in sämtliche Einreichunterlagen, Gutachten, Stellungnahmen und Berechnungen, die dem Bauvorhaben zugrunde liegen.

9. Ergänzende Einwendungen zur Verkehrsbelastung und zu den Umweltauswirkungen

Besonders hervorzuheben ist, dass der Moorweg nicht ausschließlich der Erschließung der bestehenden Wohnsiedlung dient, sondern zugleich die einzige Zufahrt zum Humanomed Zentrum Althofen darstellt. Das Humanomed Zentrum zählt zu den größten Kur- und Rehabilitationszentren Österreichs und beschäftigt am Standort Althofen mehr als 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Zusätzlich wird das Zentrum täglich von Patientinnen und Patienten, Besucherinnen und Besuchern, Lieferdiensten sowie weiteren Dienstleistern angefahren.

Der Moorweg weist daher bereits heute ein erhebliches Verkehrsaufkommen auf. Die zusätzliche Erschließung einer Wohnanlage mit rund 80 Wohnungen wird dieses Verkehrsaufkommen weiter erhöhen und die bestehende Belastung der Anrainer deutlich verstärken.

Ich beantrage daher die Durchführung einer **repräsentativen Verkehrszählung** über einen ausreichenden Zeitraum, welche den bestehenden Verkehr zum Humanomed Zentrum einschließlich Mitarbeiter-, Patienten-, Besucher-, Liefer- und Anrainerverkehr vollständig erfasst. Auf Basis dieser Erhebung ist nachvollziehbar darzustellen, welche zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch das geplante Bauvorhaben zu erwarten sind und ob die

bestehende Sackgasse den zukünftigen Anforderungen hinsichtlich Leistungsfähigkeit, Verkehrssicherheit sowie der Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge überhaupt entspricht.

Darüber hinaus beantrage ich die Prüfung der **kumulativen Auswirkungen** des bereits bestehenden Verkehrs zum Humanomed Zentrum und des durch das Bauvorhaben zusätzlich entstehenden Verkehrs auf die Umwelt, insbesondere auf den Wasserhaushalt, die Luftqualität, die Lärmbelastung sowie das in unmittelbarer Nähe gelegene Althofener Moor und dessen geschützte Lebensräume.

Sollte aufgrund dieser kumulativen Auswirkungen eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer weitergehenden naturschutzrechtlichen Verträglichkeitsprüfung bestehen oder sich deren Erforderlichkeit nicht ausschließen lassen, beantrage ich, dies im Verfahren umfassend zu prüfen und die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben einzuhalten.

Bis zum Vorliegen dieser Untersuchungen bestehen erhebliche Zweifel, ob die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft, die Verkehrssicherheit sowie die besonders schutzwürdigen Natur- und Lebensräume ausreichend beurteilt werden können.

10. Zusätzliche Einwendungen zum Amphibienschutz und zur Verkehrsbelastung

Der Moorweg verläuft in unmittelbarer Nähe des Althofener Moores, einem ökologisch sensiblen Lebensraum. Nach meinen eigenen Beobachtungen werden bereits jetzt regelmäßig Frösche und andere Amphibien auf dem Moorweg durch den bestehenden Fahrzeugverkehr überfahren. Dies deutet darauf hin, dass der derzeitige Verkehr bereits Auswirkungen auf die Tierwelt des Moorgebietes hat.

Der Moorweg dient nicht nur der Erschließung der bestehenden Wohnsiedlung, sondern ist zugleich die Hauptzufahrt zum Humanomed Zentrum. Bereits heute besteht ein hohes Verkehrsaufkommen durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Patientinnen und Patienten, Besucher, Lieferanten und sonstige Verkehrsteilnehmer.

Aus meiner Sicht ist die bestehende Verkehrsbelastung bereits jetzt zu hoch und steht im Widerspruch zum Schutz des angrenzenden Moorgebietes. Eine zusätzliche Belastung durch den Verkehr einer Wohnanlage mit rund 80 Wohnungen würde die Situation weiter verschärfen und könnte zu einer weiteren Beeinträchtigung der geschützten Lebensräume sowie der Amphibienpopulation führen.

Ich beantrage daher,

- eine aktuelle Verkehrszählung des gesamten Verkehrsaufkommens auf dem Moorweg, einschließlich des Verkehrs zum Humanomed Zentrum,
- die Erstellung einer nachvollziehbaren Verkehrsprognose unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrs durch das Bauvorhaben,
- die naturschutzfachliche Prüfung der Auswirkungen des bestehenden und des künftig zu erwartenden Gesamtverkehrs auf das Althofener Moor und die dort vorkommenden geschützten Tierarten, insbesondere Amphibien,
- die Prüfung, ob aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsbelastung und der zusätzlichen Verkehrsbewegungen weitere Schutzmaßnahmen oder Verkehrsbeschränkungen zum Schutz des Moorgebietes erforderlich sind,
- sowie die Prüfung, ob die kumulativen Auswirkungen des Gesamtverkehrs auf das Natura-2000-Gebiet ausreichend untersucht wurden.

Solange diese Fragen nicht nachvollziehbar beantwortet und fachlich beurteilt wurden, bestehen erhebliche Zweifel daran, dass das Bauvorhaben ohne nachteilige Auswirkungen auf das Moorgebiet, dessen geschützte Tierwelt und die angrenzende Nachbarschaft verwirklicht werden kann.

11. Antrag auf Informationszugang gemäß Informationsfreiheitsgesetz (IFG)

Gemäß §§ 4 ff Informationsfreiheitsgesetz (IFG) stelle ich ergänzend den Antrag auf Zugang zu folgenden Informationen und Unterlagen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „KSW – Moorweg“:

1. Sämtliche Unterlagen, Gutachten, Berechnungen, Erhebungen und Bedarfsanalysen, auf deren Grundlage der Gemeinderat den Wohnbedarf für die Errichtung von rund 80 Wohnungen in Althofen beurteilt und beschlossen hat.
2. Sämtliche Unterlagen, Entscheidungsgrundlagen, Fachgutachten, Stellungnahmen und Berechnungen, welche der Beschlussfassung des Gemeinderates über die

integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung für das gegenständliche Projekt zugrunde lagen.

3. Sämtliche verkehrstechnischen Gutachten, Verkehrszählungen, Verkehrsprognosen und Berechnungen, insbesondere hinsichtlich der bestehenden Verkehrsbelastung des Moorweges durch das Humanomed Zentrum sowie der prognostizierten zusätzlichen Verkehrsbelastung durch das gegenständliche Bauvorhaben.
4. Sämtliche naturschutzfachlichen, hydrogeologischen, wasserwirtschaftlichen und umweltrelevanten Gutachten und Stellungnahmen, welche im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben erstellt oder eingeholt wurden.
5. Sämtliche Stellungnahmen von Fachabteilungen des Landes Kärnten, Behörden oder sonstigen öffentlichen Stellen, die im Zuge des Planungs- oder Widmungsverfahrens abgegeben wurden.

Sollten einzelne Informationen ganz oder teilweise von einer Herausgabe ausgenommen sein, beantrage ich die Gewährung eines Teilzuganges durch Schwärzung jener Inhalte, die gesetzlichen Geheimhaltungsgründen unterliegen

12. Einwendungen hinsichtlich Wildlebensraum und Zerschneidung von Lebensräumen

Nach meiner langjährigen Wahrnehmung als Anrainer dient die gegenständliche Fläche sowie der angrenzende Bereich des Althofener Moores regelmäßig als Einstands- und Rückzugsgebiet für Wildtiere. Insbesondere Rehe, Hasen, Füchse sowie zahlreiche Vogelarten nutzen diesen Bereich als Lebensraum und Wanderkorridor zwischen den umliegenden Grünflächen und dem Moorgebiet.

Durch die Errichtung einer großvolumigen Wohnanlage mit Gebäuden, Zufahrtsstraßen, Stellplätzen, Beleuchtung und dauerhaft erhöhtem Verkehrsaufkommen ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung dieses Lebensraumes zu rechnen. Zusätzlich führen Licht-, Lärm- und Bewegungsimmissionen zu einer nachhaltigen Verdrängung der dort vorkommenden Wildtiere.

Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass bestehende Wildwechsel unterbrochen oder erheblich eingeschränkt werden. Dadurch steigt das Risiko von Wildunfällen auf den angrenzenden Verkehrsflächen und einer weiteren Zerschneidung der Lebensräume.

Ich beantrage daher,

- eine wildökologische Begutachtung des betroffenen Bereiches,
- die Erhebung der vorhandenen Wildwechsel und Einstandsgebiete,
- die Prüfung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die bestehende Tierwelt,
- sowie den Nachweis, dass durch das Bauvorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der ökologischen Vernetzung zwischen dem Althofener Moor und den angrenzenden Grünflächen erfolgt.

Insbesondere ist zu prüfen, ob aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Natura-2000-Gebiet zusätzliche naturschutzrechtliche Auflagen oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

13. Einwendungen hinsichtlich Lichtemissionen und deren Auswirkungen auf das Althofener Moor

Durch die Errichtung einer großvolumigen Wohnanlage mit Außenbeleuchtung, Straßenbeleuchtung, Tiefgaragenzufahrten, Stellplätzen, Eingangsbereichen sowie einer dauerhaft erhöhten Wohnnutzung ist mit einer erheblichen Zunahme künstlicher Lichtemissionen zu rechnen.

Das Bauvorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe des Althofener Moores, eines ökologisch sensiblen Lebensraumes. Künstliche Beleuchtung kann insbesondere nachtaktive Insekten, Amphibien, Fledermäuse und andere dämmerungs- oder nachtaktive Tierarten in ihrem natürlichen Verhalten beeinträchtigen. Lichtemissionen können Orientierung, Nahrungssuche, Wanderbewegungen und Fortpflanzung stören und dadurch langfristig zu einer Beeinträchtigung der Artenvielfalt führen.

Gerade Amphibien reagieren empfindlich auf Veränderungen ihrer Wanderkorridore und Lebensräume. Nach meinen Beobachtungen werden bereits heute regelmäßig Frösche auf dem Moorweg durch den bestehenden Verkehr überfahren. Zusätzlicher Verkehr in Verbindung mit einer stärkeren nächtlichen Beleuchtung kann die Barrierewirkung für Amphibien weiter erhöhen und ihre Wanderungen zwischen dem Moor und den umliegenden Lebensräumen zusätzlich erschweren.

Darüber hinaus ist allgemein anerkannt, dass künstliche Beleuchtung zu einem erhöhten Insektensterben beitragen kann. Da Insekten eine wesentliche Nahrungsgrundlage für

Amphibien, Fledermäuse und zahlreiche Vogelarten darstellen, können zusätzliche Lichtemissionen auch indirekte Auswirkungen auf das gesamte Ökosystem des Moorgebietes haben.

Ich beantrage daher,

- die Erstellung eines lichttechnischen Gutachtens über die Auswirkungen der geplanten Beleuchtung auf das angrenzende Moorgebiet,
- die Prüfung der Auswirkungen auf geschützte Tierarten, insbesondere Amphibien, Fledermäuse und nachtaktive Insekten,
- den Nachweis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Natura-2000-Gebietes oder anderer ökologisch wertvoller Lebensräume eintreten,
- sowie die Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Minimierung der Lichtverschmutzung (z. B. insektenfreundliche Beleuchtung, abgeschirmte Leuchten, reduzierte Lichtstärken, Bewegungsmelder und zeitgesteuerte Beleuchtung).

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Althofener Moor ist sicherzustellen, dass die zusätzliche Beleuchtung des Bauvorhabens nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen des Moorgebietes führt.

Schlussantrag

Aufgrund der dargestellten Bedenken beantrage ich, die beantragte Baubewilligung nicht zu erteilen, solange die angeführten Fragen nicht vollständig und nachvollziehbar geklärt sind und ausgeschlossen werden kann, dass durch das Bauvorhaben nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft, den Wasserhaushalt, das Moorgebiet sowie die Verkehrssicherheit entstehen.

Ich behalte mir ausdrücklich vor, nach Einsicht in sämtliche Einreichunterlagen und Gutachten weitere Einwände vorzubringen beziehungsweise diese zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen

Matthias Kogelnig