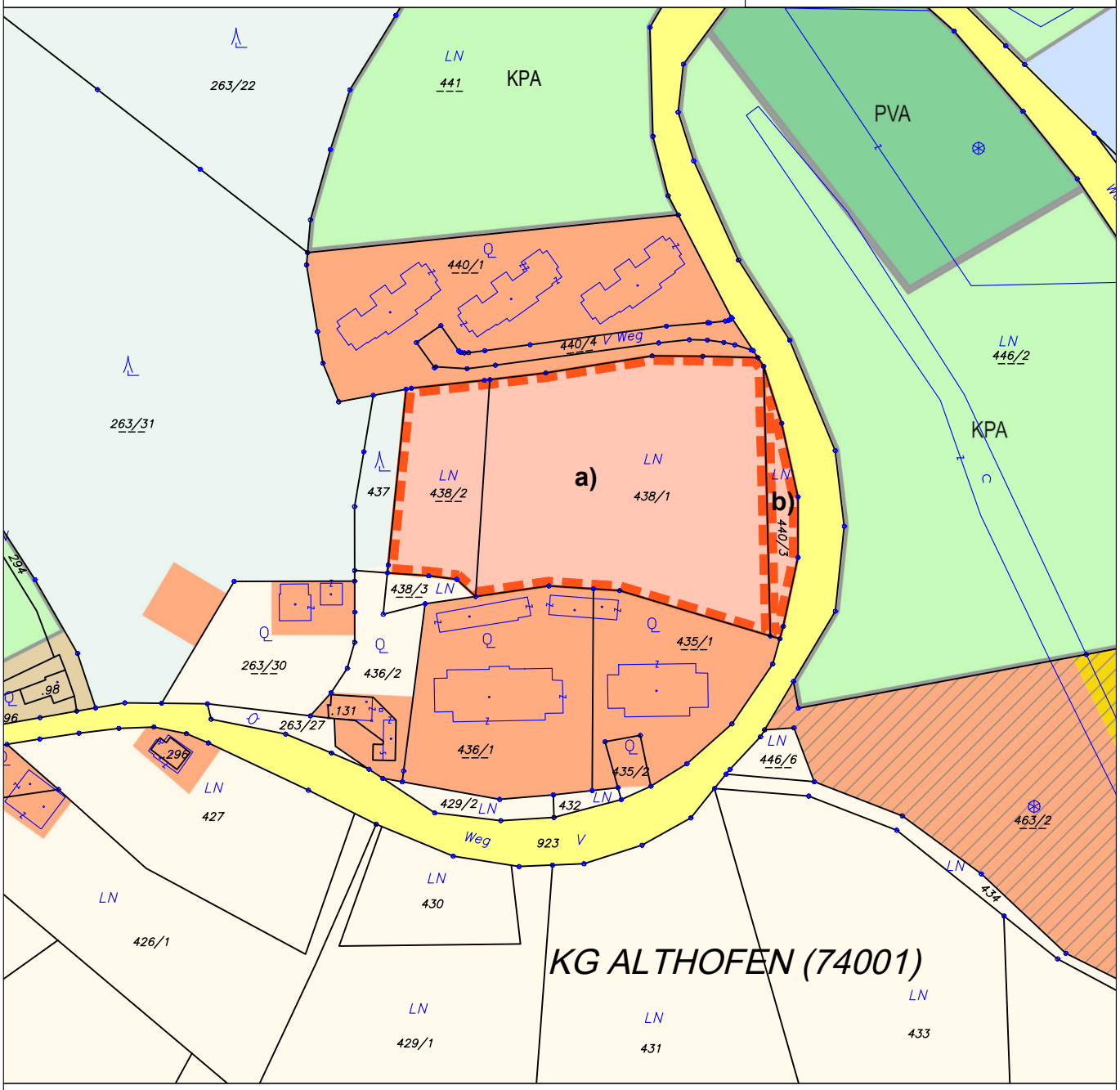
# "Althofen KSW-Moorweg 08/2023"

## Plan 01 Umwidmungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

0 25 50 75 100 m

M 1 : 2 000




**ÄNDERUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 08a/2023**

a) **Von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland in Bauland - Wohngebiet**

KG Althofen 74001; Flächenausmaß lt. DKM 10/2023 mit Teilungen* Angst Geo Vermessung ZT GmbH (GZ: 234026-V1-U vom 05.06.2023)

Kundmachung: Gst 438/1 (7.057 m²), 438/2 (1.756 m²) im Gesamtausmaß von 8.813 m²
Beschluss: wie Kundmachung

**FLÄCHENWIDMUNG - ÜBERNAHME RECHTSBESTAND 08b/2023**

b) **Bauland Wohngebiet**

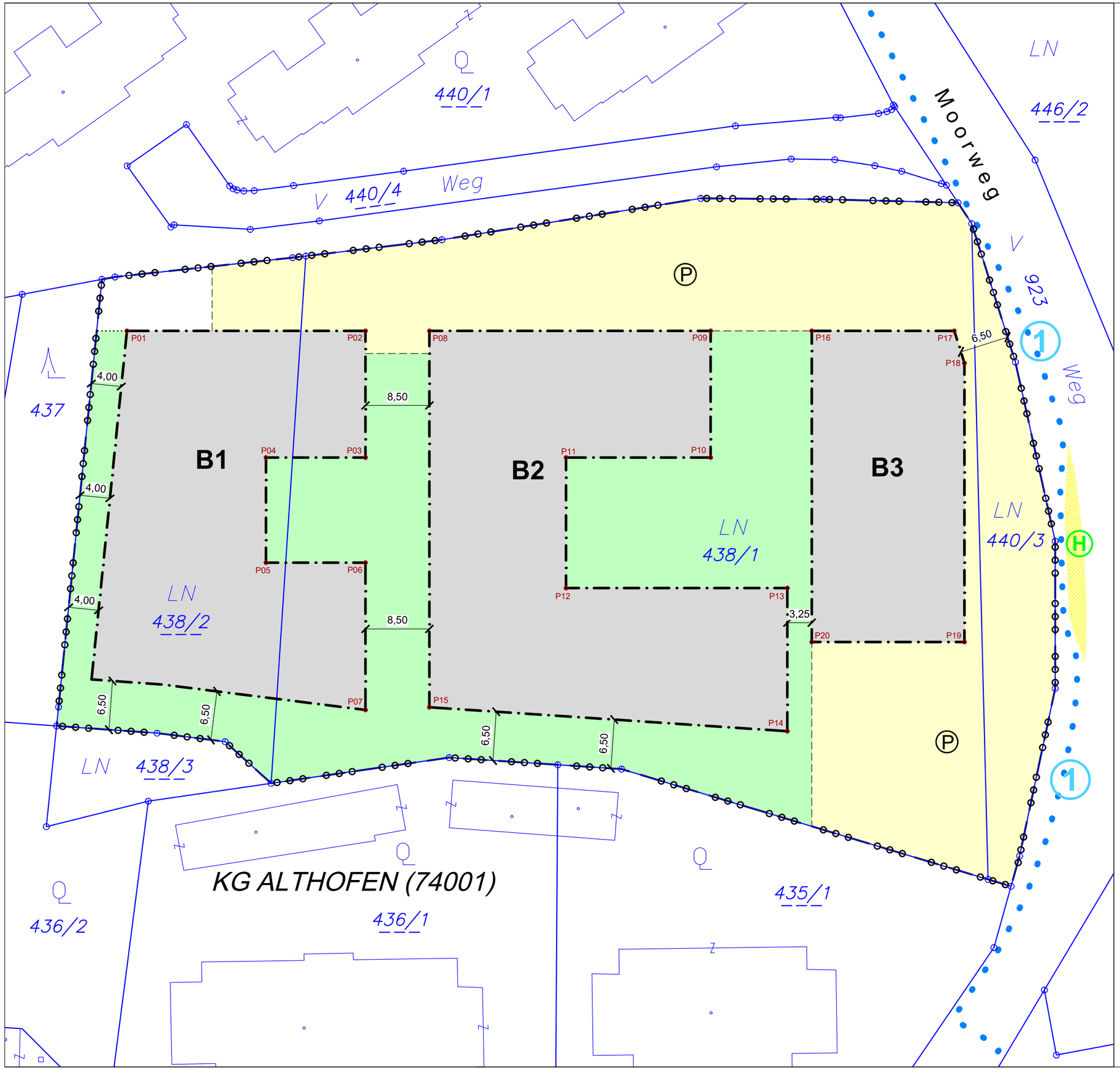
KG Althofen 74001; Gst 440/3 (592 m²); Flächenausmaß lt. DKM 10/2023


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


Bearbeitung: Mag. C. Kavalirek, Mag. A. Kubec
Kataster: DKM 10/2023 mit Teilungen*, Projekt Nr.: 52/2023
Datum: 18.12.2024 / 25.09.2025

**Kundmachung: 25.10.2024 bis: 28.11.2024**
**Gemeinderatsbeschluss: 18.12.2024**

**Genehmigungsbescheid Kärntner Landesregierung**
**Datum: 25.09.2025**
**Zahl: 15-RO-3-64911/2025-21**




**BESTAND**

- Kataster
- Gehweg
- Bushaltestelle

**BEBAUUNGSBEDINGUNGEN**

- Grenze Planungs-/Verordnungsraum = Begrenzung Baugrundstück
- Baulinie - äußere Begrenzung (Hauptgebäude) (V)
- Bereich innerhalb der Baulinien (Hauptgebäude) (V)
- **B1-B3** Bebauungszone B1, B2, B3
- Parkplatz - Interne Erschließung
- Grünzone (V) §11
- 2 Zufahrten vom Moorweg zum Baugrundstück zulässig
- P01 Koordinatenpunkte - siehe § 13 (V)

Nutzungsschablone Legende:

| Bebauungszone | |
|---|---|
| Mindestgröße der Baugrundstücke in m² | Bebauungsweise |
| Max. Geschoss-flächenzahl (GFZ) (V) | Höhe Erdgeschoss-Fußbodenoberkante in Meter ü.A. (V)<br>Max. Gebäudehöhe in Meter (V) |
| Dachform / Dachneigung | Art der Nutzung |

Abkürzungen:
o ..... offene Bebauungsweise (V)
(V) ..... Hinweis auf den Verordnungstext

**Nutzungsschablone generell:**

| B1, B2, B3 | |
|---|---|
| 2.000 m² | o |
| (V) | siehe Einzel-festlegungen |
| SD / 7°-20° | (V) |

**Nutzungsschablonen Einzelfestlegungen Bebauungszonen:**

| B1 | B2 | B3 |
|---|---|---|
| 642,50 * | 641,00 * | 644,50 * |
| 17,00 | 18,00 | 14,00 |

* ±0,75m Toleranz (V)

**"Althofen KSW-Moorweg 08/2023"**

Plan 02
**Teilbebauungsplan** (Verordnung - Integriertes Verfahren)

Auftraggeber:
Stadtgemeinde Althofen

| | | | |
|---|---|---|---|
| PROJ.MANAG.: | Mag. C. Kavalirek | PROJEKT NR.: | 52/2023 |
| PLANUNG: | Mag. C. Kavalirek | DATUM: | 18.12.2024 / 25.09.2025 |
| GEZ./LAYOUT: | Mag. A. Kubec | MAßSTAB: | 1:500 |
| KATASTER: | DKM 10/2023 mit Teilungen Angst Geo Vermessung ZT GmbH (GZ: 234026-V1-U vom 05.06.2023) | FLÄCHE: | DIN A3 |
| | | AUSFERTIGUNG: | 1 2 3 4 5 6 7 8 |


**KAVALIREK Consulting ZT e.U.**
Raumordnung und Umweltplanung
Ingenieurkonsulent Geographie - Einzelunternehmer ( FN 387705f ) - Mag. Christian Kavalirek
9020 Klagenfurt a.W.
Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at


**Kundmachung:**
**25.10.2024 bis 28.11.2024**

**Gemeinderatsbeschluss:**
**18.12.2024**

**Genehmigungsbescheid**
**Kärntner Landesregierung**
**Datum: 25.09.2025**
**Zahl: 15-RO-3-64911/2025-21**

0 5 10 15 20 m

M 1 : 500

# ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

## A) Verordnungsfestlegungen

### A1. FLÄCHENWIDMUNG

- Entsprechend den Zielsetzungen des ÖEK 2017, der im Norden und Süden angrenzenden zonalen Leitwidmung Bauland Wohngebiet und der geplanten Wohnnutzungen erfolgt die Umwidmung in Bauland Wohngebiet (UW 08a/2023).

- Im geringen Ausmaß (592 m²) wird für das Grundstück 440/3, KG Althofen, welches Teil des Verordnungsbereiches ist, der Widmungsrechtsbestand Bauland Wohngebiet übernommen.

### A 2. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- Spezifische Festlegungen entsprechen den konkreten örtlichen Gegebenheiten, den Zielsetzungen nach Errichtung einer ortsangepassten und harmonischen Siedlungserweiterung mit besonderer Berücksichtigung einer einheitlichen bzw. abgestuften Höhenentwicklung in der Hanglage, der Sicherstellung einer Eingliederung der Siedlungserweiterung in den bestehenden Siedlungsverband, eine hochwertige Durchgrünung, eine gute Nutzbarkeit der Baugrundstücke und die Minimierung von nachbarschaftlichen Unstimmigkeiten. Entsprechend den generellen Zielsetzungen wurde von Architekt DI Werner Kircher ein Bebauungskonzept erstellt, welches u.a. drei Geschoßwohnbauten (bis 3,5 Geschoße) mit flachgeneigten Satteldächern und eine höhenmäßige Abstufung der Baukörper vorsieht.

- Die Umsetzung der Zielsetzungen und die intensive Bearbeitung für den räumlich eingeschränkten Verordnungsbereich führen dazu, dass Festlegungen zum Teil abweichend bzw. ergänzend zum Generalbebauungsplan 2017 der Stadtgemeinde Althofen getroffen werden. Jedenfalls werden aber mit der gegenständlichen Verordnung geringere Konsumationsmöglichkeiten, wie in der gegenständlich maßgebenden Zone 5 des Generalbauungsplanes 2017 der Stadtgemeinde Althofen vorgesehen, eingeräumt.

- Planerische Zielsetzungen siehe ad C)

Ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

- Die Festlegung der Mindestgröße der Baugrundstücke erfolgt mit Bedachtnahme auf eine allfällige Grundstücksteilung entsprechend den Bebauungszonen. Damit verbunden ergibt sich eine wesentlich größere Mindestgröße als im generellen Bebauungsplan.

ad § 4 Bauliche Ausnutzung

- Mit der maximal zulässigen GFZ von 1,20 sollte für den (gemeinnnützigen) Geschoßwohnbau sowohl eine sparsame Nutzung des Baulandes ermöglicht werden als auch in Verbindung mit z.B. den restriktiv festgelegten Baulinien und Vorgaben für Grünanlagen eine attraktive Durchgrünung (inkl. Minimierung versiegelter Flächen) sichergestellt werden.

- Die maximal zulässige GFZ von 1,20 entspricht dem Generalbebauungsplan 2017 der Stadtgemeinde Althofen. Dieser sieht in diesem Bereich (Bebauungszone 5) für die offene Bebauungsweise eine maximale GFZ von 1,20 und ansonsten von 1,50 vor.

- Die Berechnung der GFZ erfolgt zweckmäßigerweise für den gesamten Verordnungsbereich. Damit verbunden werden auch großflächige und zentrale Grünanlagen ermöglicht.

Ad § 5 Bebauungsweise

Für das gegenständliche Vorhaben und mit Bedachtnahme auf die angrenzenden Bebauungsstrukturen ist eine Beschränkung auf die offene Bebauungsweise erforderlich.

Ad § 6 Geschoßanzahl, Bauhöhe

- Für das gegenständliche Vorhaben ist die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe (Bauhöhe) zweckmäßiger als die Festlegung von Geschoßen und damit verbunden die Definition allfälliger Geschoßanrechenbarkeiten.

- In Verbindung mit den Festlegungen § 9 und § 10 Abs. 1 und Abs. 4 erfolgt eine wesentliche zusätzliche Einschränkung der Höhenentwicklung. Damit verbunden sind maximal 3,5 bis 4,0-geschoßige Gebäude (Bezugspunkt angrenzendes projektiertes Gelände) möglich.

- Die Berechnung der Bauhöhe mit dem talseitigen Bezugspunkt ist für abgetreppte Gebäude mit einem durchgehenden Dach mit First (gegenständlich Satteldach) zweckmäßig (einfacher) und bildet von der talseitigen Ansicht die tatsächlich wahrnehmbare Höhe ab. Die Berechnung führt aber in Bezug zum Schnitt bzw. zur Seitenansicht zu einem überhöhten Ergebnis.

- Die maximal zulässigen Bauhöhen erreichen bezugnehmend auf das angrenzende projektierte Gelände keinesfalls die Bauhöhen der im Norden und Süden angrenzenden Gebäude.

- Die Mindestvorgabe (3 Geschoßebenen für die Wohnfunktion) nimmt vor allem auf die angrenzenden Geschoßwohnbauten und auf das Projektvorhaben (leistbares Wohnen) Bedacht.

Ad § 7 Baulinien, Abstandsflächen

- Die Festsetzung von Baulinien im Plan 02 Teilbebauungsplan nur für Hauptgebäude (= Geschoßwohnbauten) ist zweckmäßig und ermöglicht sowohl die Umsetzung städtebaulicher Intentionen als auch eine gewisse (eingeschränkte) Flexibilität der Bebauung.

- Aufgrund der Berechnung der Bauhöhe der abgetreppten Gebäude und zwecks Sicherstellung einer Planungsflexibilität, ohne dass damit negative Auswirkungen auf das Ortsbild bzw. die Anrainer verbunden sind, erfolgt zu angrenzendem Bauland eine gesonderte Bedachtnahme auf die Einhaltung der Abstandsrichtlinien der Kärntner Bauvorschriften. Die Baulinien in Plan 02 Teilbebauungsplan geben einen Mindestabstand von Gebäuden zu den

Nachbargrundstücken vor, welcher in Abhängigkeit der maßgebenden Schattenpunkte allfällig zu vergrößern ist. Damit wird auch jegliche mögliche Besserstellung des Konsenswerbers hinsichtlich von baulichen Konsumationsmöglichkeiten vermieden. Die Unterschreitung der Abstandsflächen der Kärntner Bauvorschriften zum Gst. 437 erfolgt zu Eigengrund und hat keine negativen Auswirkungen auf Dritte bzw. das Orts- und Landschaftsbild.

- Dass überdachte Stellplätze und Stützmauern bis an die nördliche Grundstücksgrenze errichtet werden können ist hinsichtlich der unbestimmten Länge eine Besserstellung gegenüber dem Generalbebauungsplan 2017. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten (tiefer liegend) und den Bauhöhenbeschränkungen ist diese Besserstellung fachlich vertretbar und ermöglicht auch eine bessere Bebaubarkeit bzw. Ausnutzung des Baugrundstückes ohne dass damit negative Auswirkungen auf die Anrainer verbunden sein können. Die schadlose Verbringung von Oberflächenwässern wird mit den Gutachten der GDP ZT GmbH (Geotechnische Stellungnahme Oberflächenwässer vom 16.10.2024 und Technischer Bericht Oberflächenentwässerung vom 16.10.2024) nachgewiesen.

Ad § 8 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind dem Bedarf der Wohnsiedlung angepasst. Da die Verkehrsanbindung direkt an den Moorweg gegeben ist und es sich um ein abgeschlossenes Projekt handelt (keine Verkehrserschließung weiterer Flächen erforderlich) ist die gesonderte Ausweisung von Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr nicht erforderlich.

- Die Parkplatzvorschreibung entspricht den Bestimmungen des Generalbebauungsplanes 2017 und ist damit als ortsüblich anzusehen. In Verbindung mit der ausschließlich zulässigen Wohnnutzung, der verdichteten Bebauung (Geschoßwohnbauten) ist grundsätzlich kein erhöhter Bedarf an Stellplätzen gegeben. Zudem sind mindestens 40 % der PKW-Stellplätze in Form von Tiefgaragenstellplätze herzustellen.

- Die Vorschreibung eines Mindestanteiles an Tiefgaragenstellplätzen für Geschoßwohnbauten sollte eine Versiegelung des Oberflächenbereiches

minimieren und damit eine verbesserte Durchgrünung des Siedlungsbereiches gewährleisten. Die 40 % Regelung entspricht vergleichbaren integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen in der Stadtgemeinde Althofen.

- Da funktional und kostenmäßig die Errichtung der Tiefgarage erst im Zuge der Bebauungszonen 2 und 3 zielführend ist, ist es zweckmäßig, dass sich die 40 % Regelung auf alle Bebauungszonen (= gesamter Verordnungsbereich) bezieht und nicht auf einzelne Bebauungszonen.

Ad § 9 Erdgeschoßfußbodenoberkante

- Mit dieser Regelung sollte in Verbindung mit §§ 6 und 10 eine bauliche Höhenentwicklung eingeschränkt werden.

- Ein Planungsspielraum für Detailplanungen ist im Stadium der Umwidmung noch erforderlich. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bzw. auf die Anrainer sind damit nicht verbunden.

Ad § 10 Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- Die Vorgaben dienen der Eingliederung der Bebauungen in des Ortsbild und für zeitgemäße alternative Energienutzungen.

- Bei Zweifeln hinsichtlich des Ortsbildschutzes ist z.B. eine Beiziehung der Ortsbildpflegekommission bzw. eines Gestaltungsbeirates möglich.

Ad § 11 Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Geländegestaltung

- Mit den Bestimmungen betreffend die Grünanlagen sollte eine hochwertige Durchgrünung und Bepflanzung des Verordnungsbereiches erreicht werden.

Ad § 12 Nutzungen

- Die Festlegungen erfolgen entsprechend dem geplanten Vorhaben (leistbares Wohnen) und entsprechend den Planungszielsetzungen der Stadtgemeinde Althofen. Damit verbunden werden auch Nutzungskonflikte vermieden.

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

### B1) K-ROG 2021

- Gemäß K-ROG 2021 § 52 Abs. 1 darf der Gemeinderat, wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient, mit Verordnung eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung beschließen.

- Abs. 3 normiert, dass im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmung der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen sind, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen.

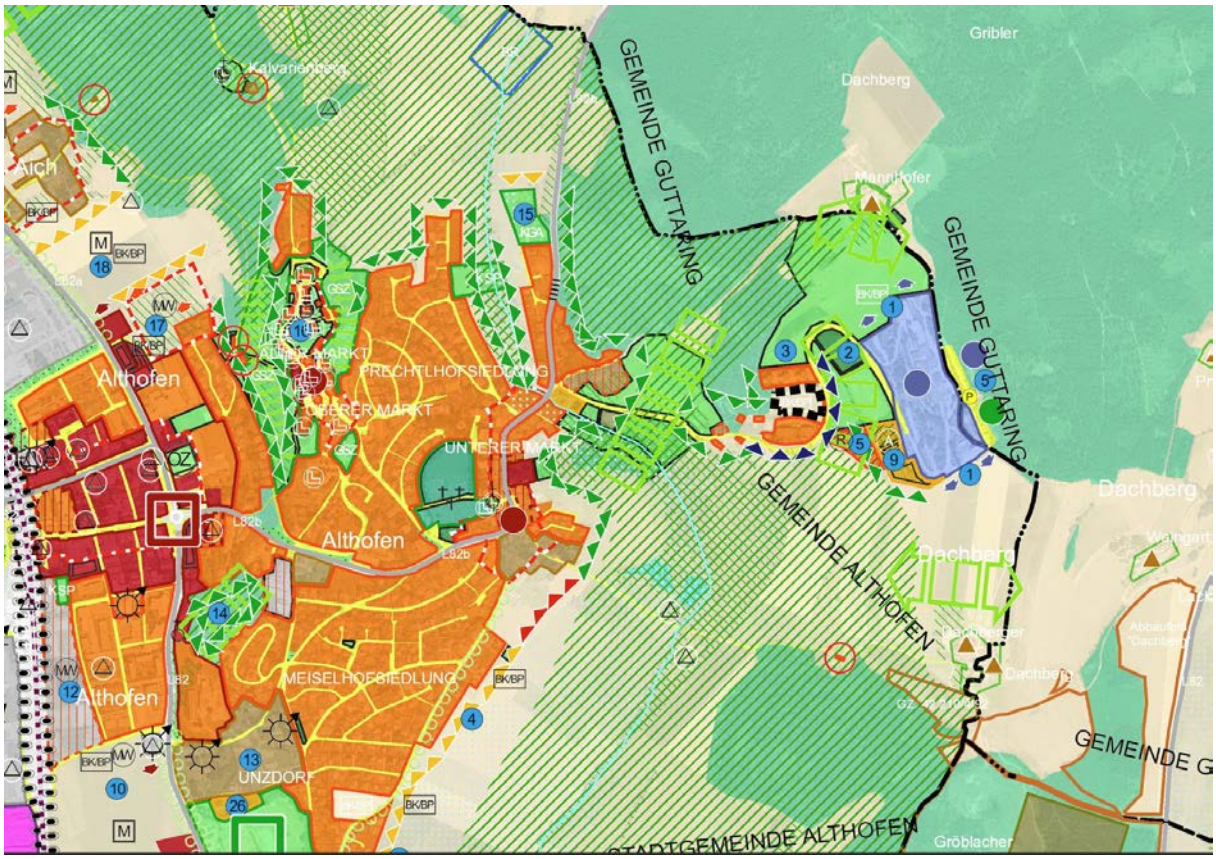
- Der Verordnungsbereich, welcher gemäß ÖEK 2017 für eine Wohnbebauung vorgesehen ist, grenzt im Norden und Süden an großmaßstäbliche Geschoßwohnbauten (talseitig bis zu 5 Geschoße, zuzüglich jeweils 2 Dachgeschoßebenen) an. Das geplante Vorhaben des gemeinnützigen Bauträgers KSW (Errichtung von ca. 80 kostengünstigen Mietwohnungen) entspricht sowohl hinsichtlich der Funktionalität als auch hinsichtlich der Lage (Verdichtungsfläche im Bereich von bestehenden Geschoßwohnbauten) den Zielsetzungen des ÖEK 2017.

  Zwecks Sicherstellung von funktionalen, städtebaulichen und gestalterischen Planungsintentionen ist die Erlassung einer integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung für den gegenständlichen Verordnungsbereich zwingend erforderlich.

- Ein besonderes öffentliches Interesse am Wohnbauvorhaben des gemeinnützigen Bauträgers und damit verbunden an der Errichtung von kostengünstigen Mietwohnungen ist nachvollziehbar gegeben.

## B2) ÖEK und FLÄWI

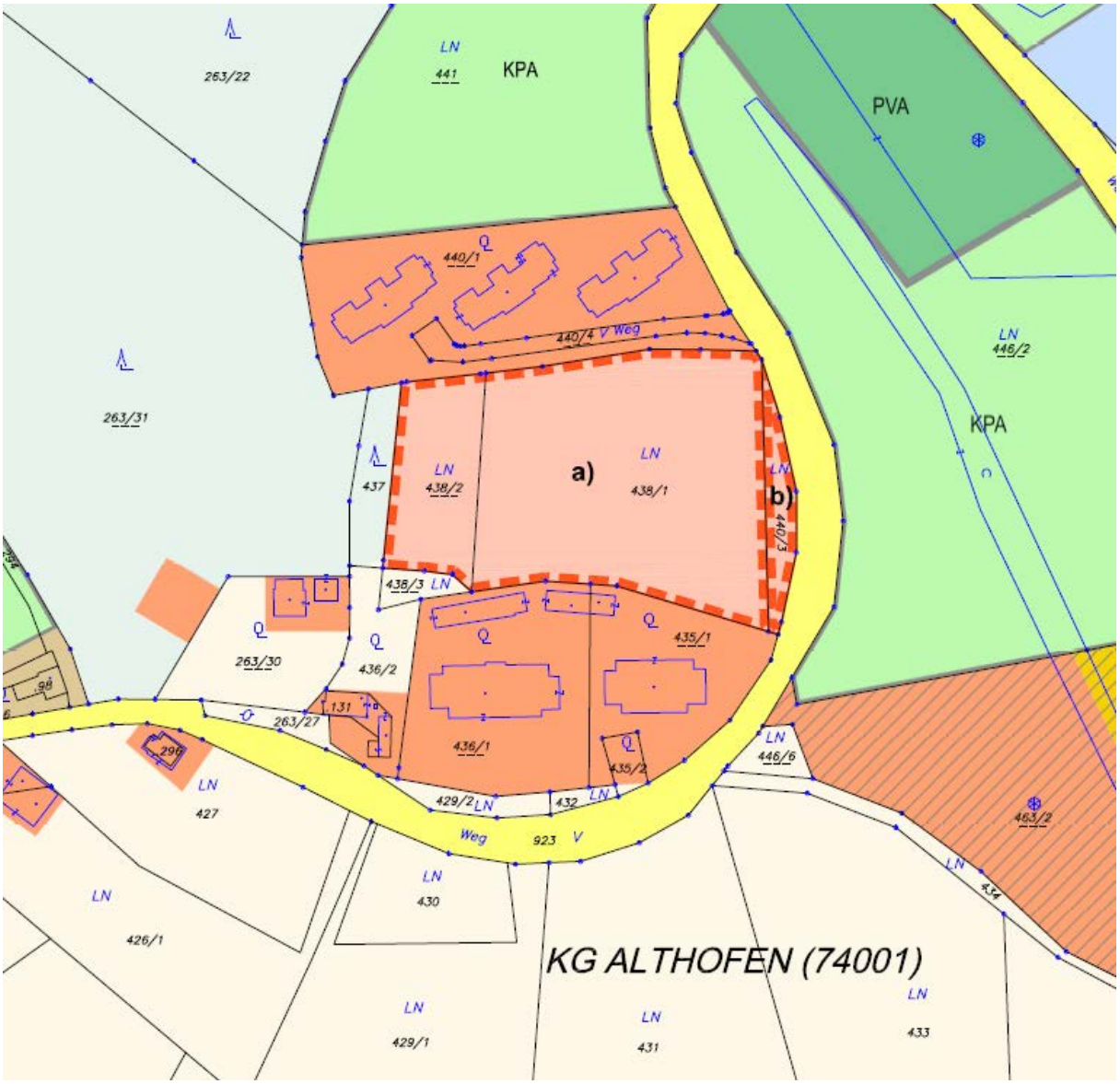
Graphik 01: Auszug ÖEK 2017 der Stadtgemeinde Althofen




- Das Örtliche Entwicklungskonzept 2017 der Stadtgemeinde Althofen sieht für den gegenständlichen Verordnungsbereich einen Lückenschluss mit der Wohnfunktion auf Basis eines Bebauungskonzeptes bzw. Teilbebauungsplanes vor. In Verbindung mit den im Norden und Süden angrenzenden Geschoßwohnbauten und der im Generalbebauungsplan 2017 maßgebenden Zone 5 (z.B. bis 5 Geschoße zulässig, GFZ bei offener Bebauungsweise max. 1,20 – ansonsten 1,50) beschränkt sich eine Wohnnutzung auf Geschoßwohnbauten.

- Entsprechend den Zielsetzungen des ÖEK und als Basis für die gegenständliche integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wurde von Architekt DI Werner Kircher ein Bebauungskonzept erstellt, welches u.a. drei Geschoßwohnbauten (3,5 Geschoße) mit flachgeneigten Satteldächern und eine höhenmäßige Abstufung der Baukörper vorsieht.

Graphik 02: Flächenwidmung - Auszug Plan 01 Umwidmungsplan




- Die Voraussetzungen für eine Änderung der Flächenwidmung lt. K-ROG 2021 sind aus nachfolgenden und im öffentlichen Interesse gelegenen Gründen gegeben:
  - Das Wohnbauvorhaben in Form der Errichtung von drei Geschoßwohnbauten mit in Summe ca. 80 Wohnungen des gemeinnützigen Bauträgers KSW und damit verbunden die Errichtung von kostengünstigen Mietwohnungen entspricht den Zielsetzungen des ÖEK 2017 und entspricht wesentlichen öffentlichen Interessen.
  - Die Fläche liegt innerhalb der siedlungsbegrenzenden Pfeile des ÖEK und grenzt im Norden und Süden an Geschoßwohnbauten an. Damit handelt es sich um eine Siedlungsverdichtung in Form eines Baulückenschlusses.

- Gemäß dem ÖEK-Entwurf 2024/2025 handelt es sich um einen Siedlungsschwerpunkt (funktionaler Siedlungsschwerpunkt Wohnen). Ein Siedlungsschwerpunkt im Sinne des K-ROG 2021 ist auch entsprechend dem ÖEK 2017 nachvollziehbar gegeben (Ergänzungsstandort zum Gemeindehauptort).
- Die Stadtgemeinde Althofen weist hinsichtlich dem Bauland Wohngebiet eine Bauflächenbilanz auf, welcher unter dem 10-jährigen Bedarf liegt.
- Die Baulandeignung ist grundsätzlich gegeben. Die schadlose Verbringung der Oberflächenwässer auf Eigengrund wird mit den Gutachten der GDP ZT GmbH (Geotechnische Stellungnahme Oberflächenwässer vom 16.10.2024 und Technischer Bericht Oberflächenentwässerung vom 16.10.2024) nachgewiesen und ist im Bauverfahren gemäß den OIB Richtlinien entsprechend sicherzustellen.
- Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind direkt an der Grenze des Baugrundstückes gegeben
- Auch sonstige infrastrukturelle Voraussetzungen sind an der Verordnungsgrenze gegeben und kostengünstig am Baugrundstück herstellbar.
- Hinsichtlich der Inanspruchnahme von inselhaften hochwertigen Agrarböden (siehe Seite 25) überwiegt jedenfalls das öffentliche Interesse am Baulückenschluss entsprechend den Zielsetzungen des ÖEK 2017 und damit verbunden der Errichtung von ca. 80 kostengünstigen Mietwohnungen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Bodens als agrarischen Produktionsfaktor. Die Thematik Böden ist zudem nicht für sich isoliert, sondern im gesamtheitlichen Umfeld, in Abwägung mit sonstigen gesetzlichen Vorgaben, Planungszielsetzungen bzw. Nutzungsansprüchen sowie regional und damit über die Gemeindegrenzen hinweg zu betrachten.
- Entsprechend den Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung können Nutzungskonflikte und negative Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden.

## C) Vorhaben und Planungszielsetzungen

Vorhaben

Seitens des Grundeigentümers, der gemeinnützigen Gesellschaft Kärntner Siedlungswerk, ist die Errichtung von kostengünstigen Wohnungen geplant.

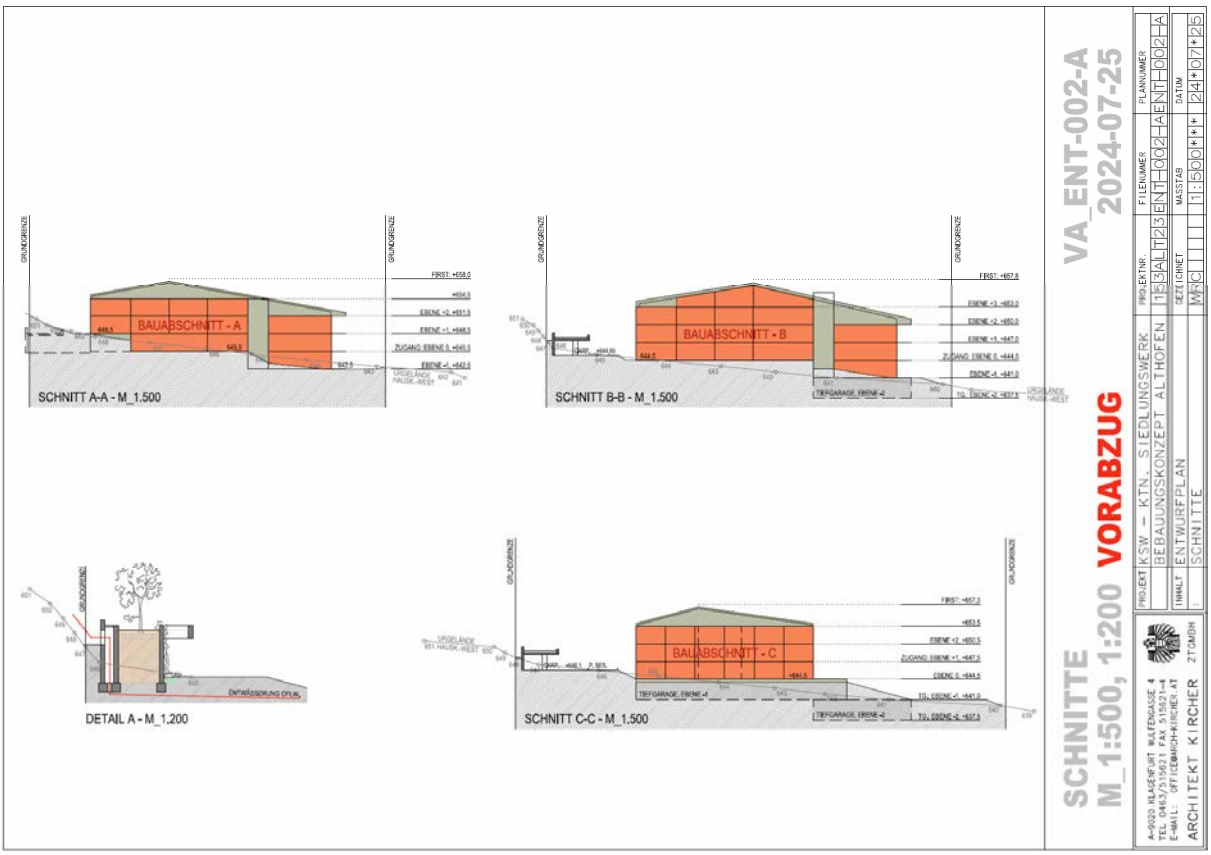
Von Architekt DI Werner Kircher wurde ein Bebauungskonzept (architektonische und funktionale Konzeption) erstellt, welches u.a. 80 Wohnungen verteilt auf drei Geschoßwohnbauten (3,5 Geschoße) mit Innenhofsituationen, mit flachgeneigten Satteldächern, eine höhenmäßige Abstufung der Baukörper, z.T. Tiefgaragen und großzügige Grünflächenanteile vorsieht. Diese städtebauliche Konzeption dient als Grundlage für die gegenständliche Verordnung.

Planungszielsetzungen

Wesentliche Planungszielsetzungen sind:

- Bedachtnahme auf die im Norden und Süden angrenzenden Geschoßwohnbauten. Damit verbunden erfolgt die Festlegung einer entsprechenden Höhenentwicklung (inklusive Mindesthöhe) und Festlegung von Satteldächern für die Hauptbaukörper.
- Reduzierung der Bebauung auf 3 dominante Hauptbaukörper. Im Gegensatz zu den angrenzenden Geschoßwohnbauten sollen die Baukörperausformungen zu raumbildenden und verkehrsfreien Innenhofsituationen führen.
- Errichtung von großzügigen Grünanlagen und hochwertigen Bepflanzungen.
- Nutzung der Hanglage für höhenmäßig gestaffelte Baukörper.
- Konzentration von Parkplätzen unterirdisch und im nördlichen Verordnungsrandbereich.

Graphik 03 und 04: Städtebauliche Konzeption – Architekt Kircher ZT GmbH



## D) Bestand - Umgebung

Der gegenständliche Verordnungsbereich (9.405 m²) liegt im östlichen Bereich der Stadt Althofen im unmittelbaren Nahbereich des Kurhügels (westlich Auffahrtsbereich Humanomed Zentrum).

Der Verordnungsbereich weist eine nach Süden orientierte Hanglage auf. Auf einer Länge von bis zu 80 m ist ein Höhenunterschied von bis zu 8,50 m gegeben.

Die Flächen werden aktuell landwirtschaftlich als Wiese genutzt.

Foto 01: Verordnungsbereich – Blick vom Moorweg Westen (Geschoßwohnbauten im Norden und Süden z.T. am Foto).

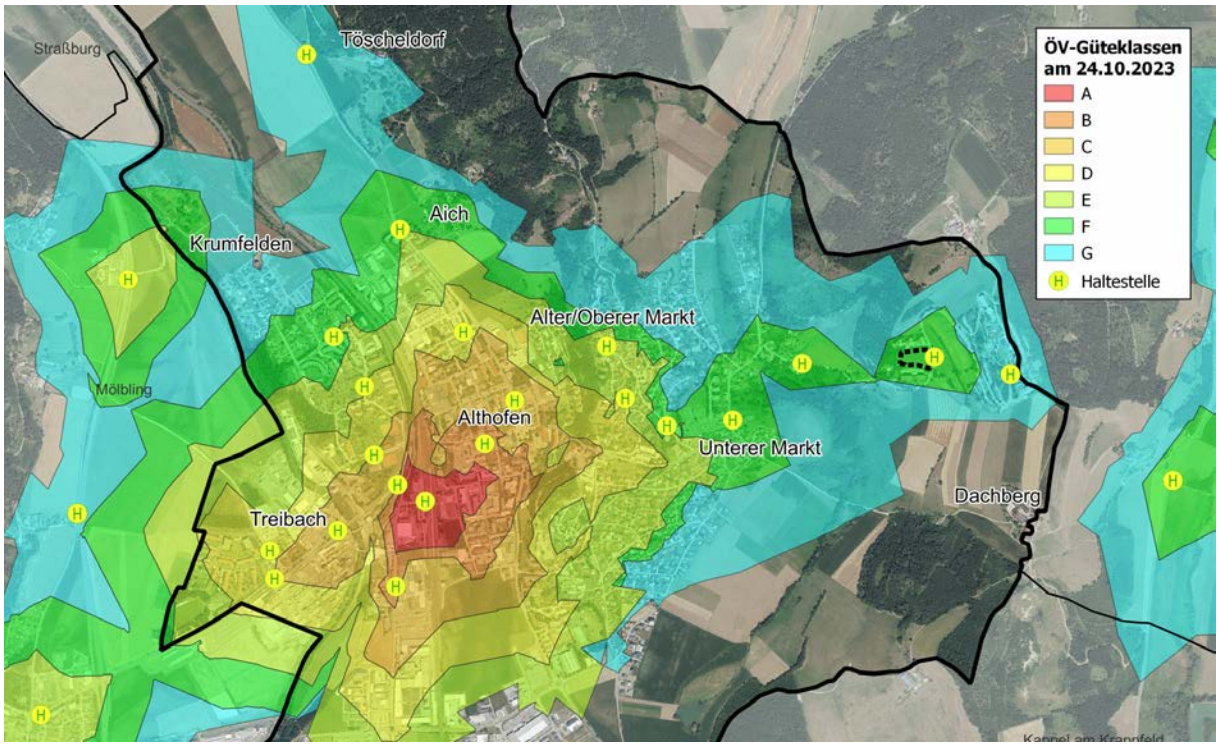
Foto 02: Verordnungsbereich – Blick von Norden nach Süden (zwei Geschoßwohnbauten)

Die Begrenzung im Osten erfolgt durch die öffentliche Straße Moorweg (= direkte Erschließung der Baugrundstücke und Anbindung an die Stadt Althofen, Widmung allgemeine Verkehrsfläche).

Im Westen grenzen Eigengrundflächen (Wald, keine spezifische Widmung) an.

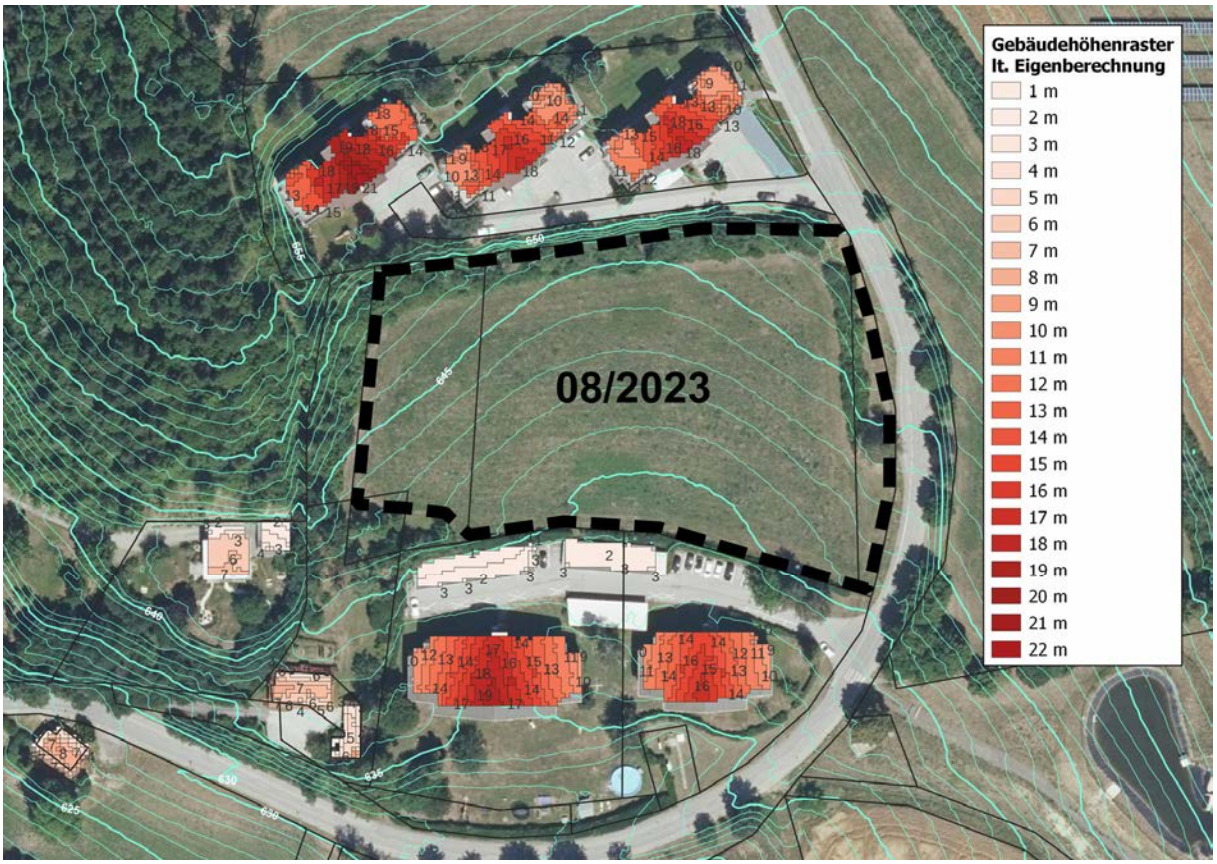
Direkt an den Verordnungsbereich angrenzend im Bereich des Moorweges ist mit einer Haltestelle die Anbindung an den Personennahverkehr gegeben (siehe Graphik 05). Zudem ist entlang des Moorweges eine Gehweganbindung an die Stadt Althofen gegeben.

Graphik 05: Öffentlicher Verkehr – Haltestellen und ÖV-Güteklassen



Der Verordnungsbereich wird im Norden und Süden von drei bzw. zwei Geschoßwohnbauten (talseitig drei bis fünf Geschoße mit jeweils zwei zusätzlichen Dachgeschoßebenen, Widmung Bauland Wohngebiet, Satteldächer, Firsthöhen ca. 16 bis 19 m) begrenzt (siehe Graphik 06 und nachfolgende Fotos).

Graphik 06: Auszug Gebäudehöhenraster




Graphik 07: Gebäudehöhen „Kurhügel“ lt. BEV

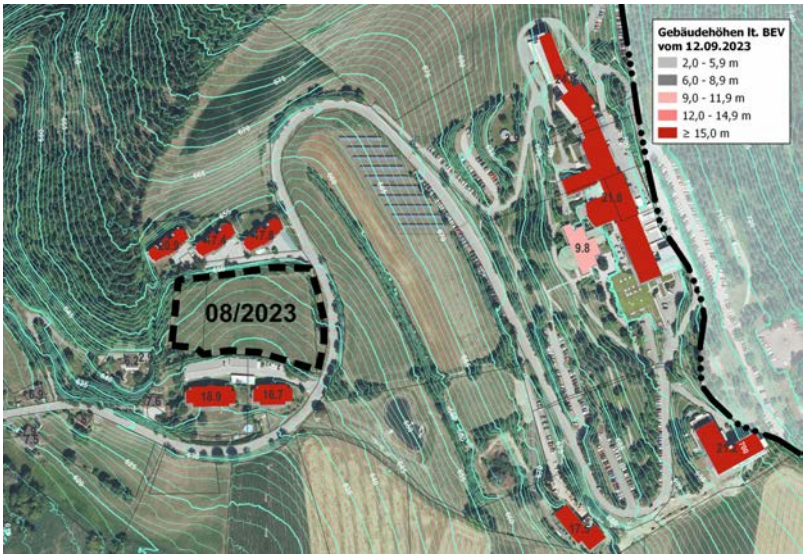
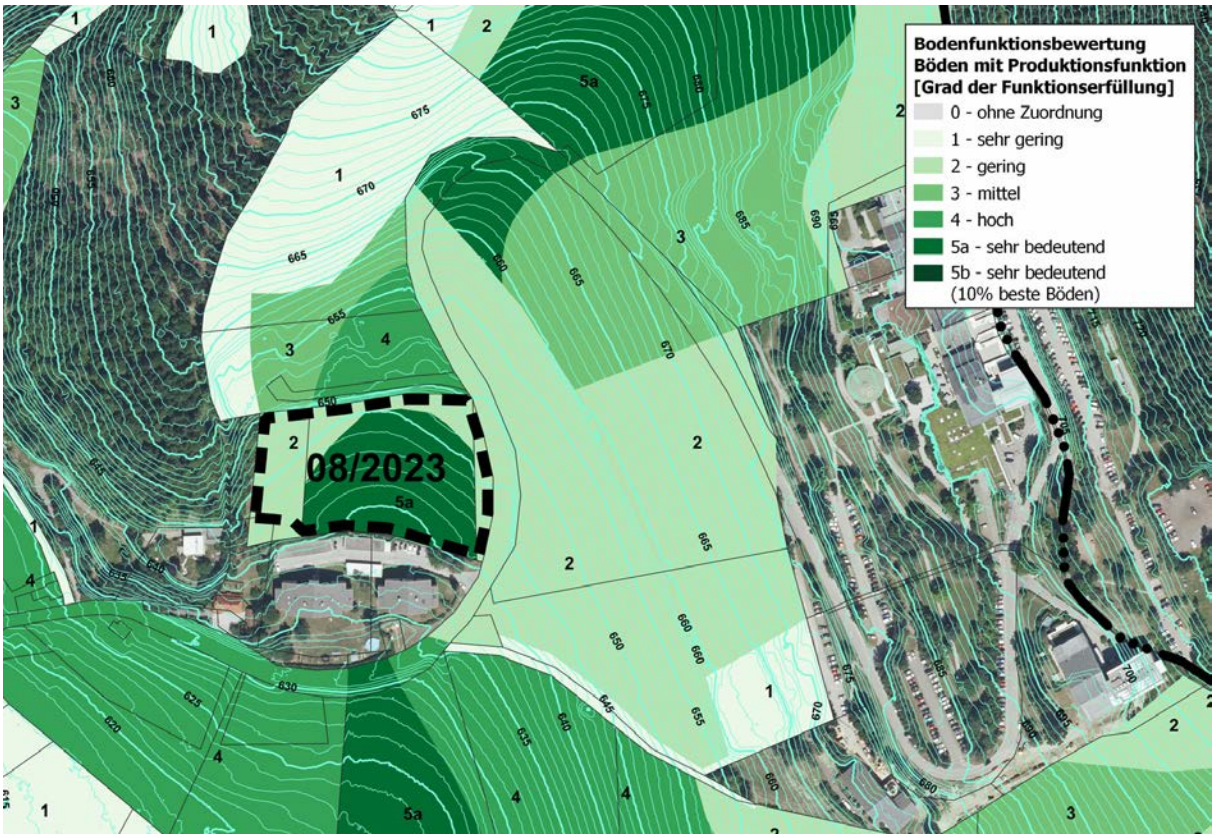


Foto 03 und 04: Südlich angrenzende Geschoßwohnbauten - talseitig

Foto 05,06,07: Nördlich angrenzende Geschoßwohnbauten - talseitig

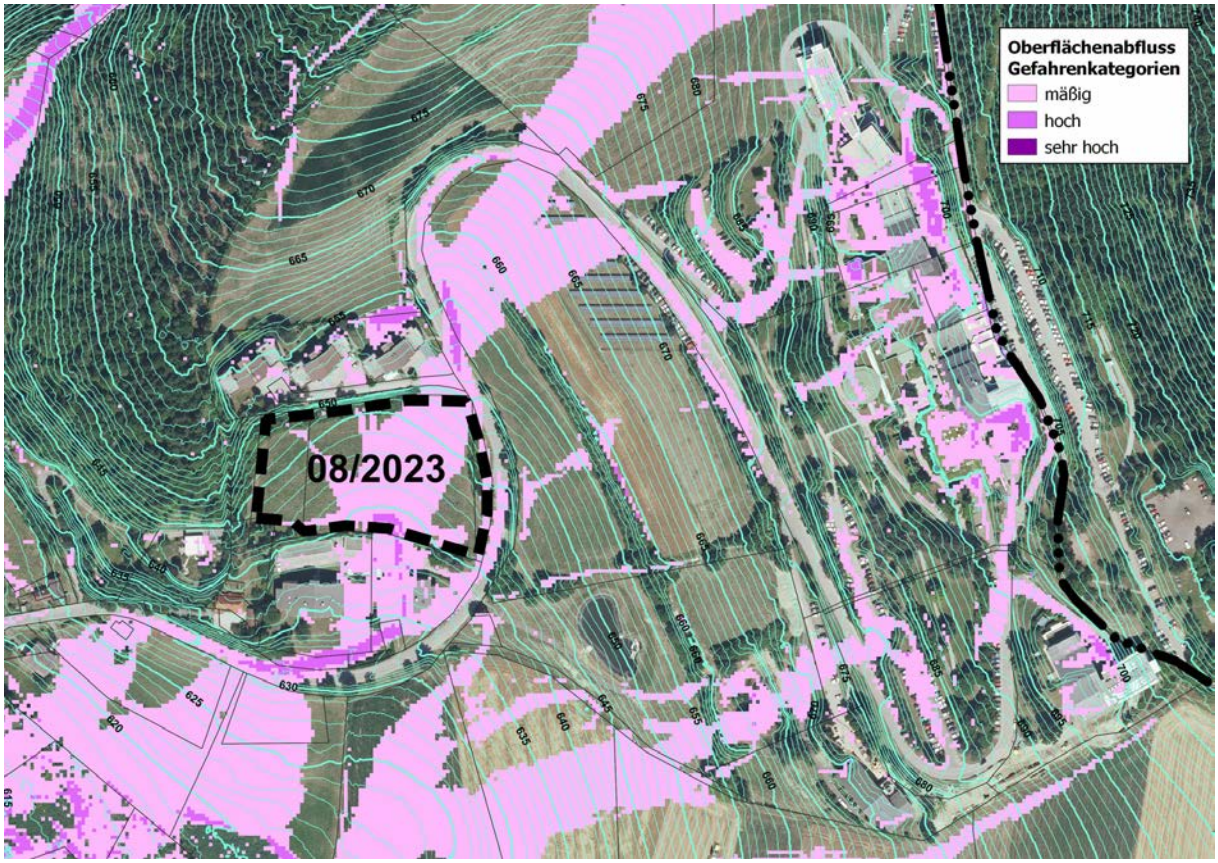
Graphik 08: Auszug Bodenproduktionsfunktion – KAGIS (eigene Bearbeitung)



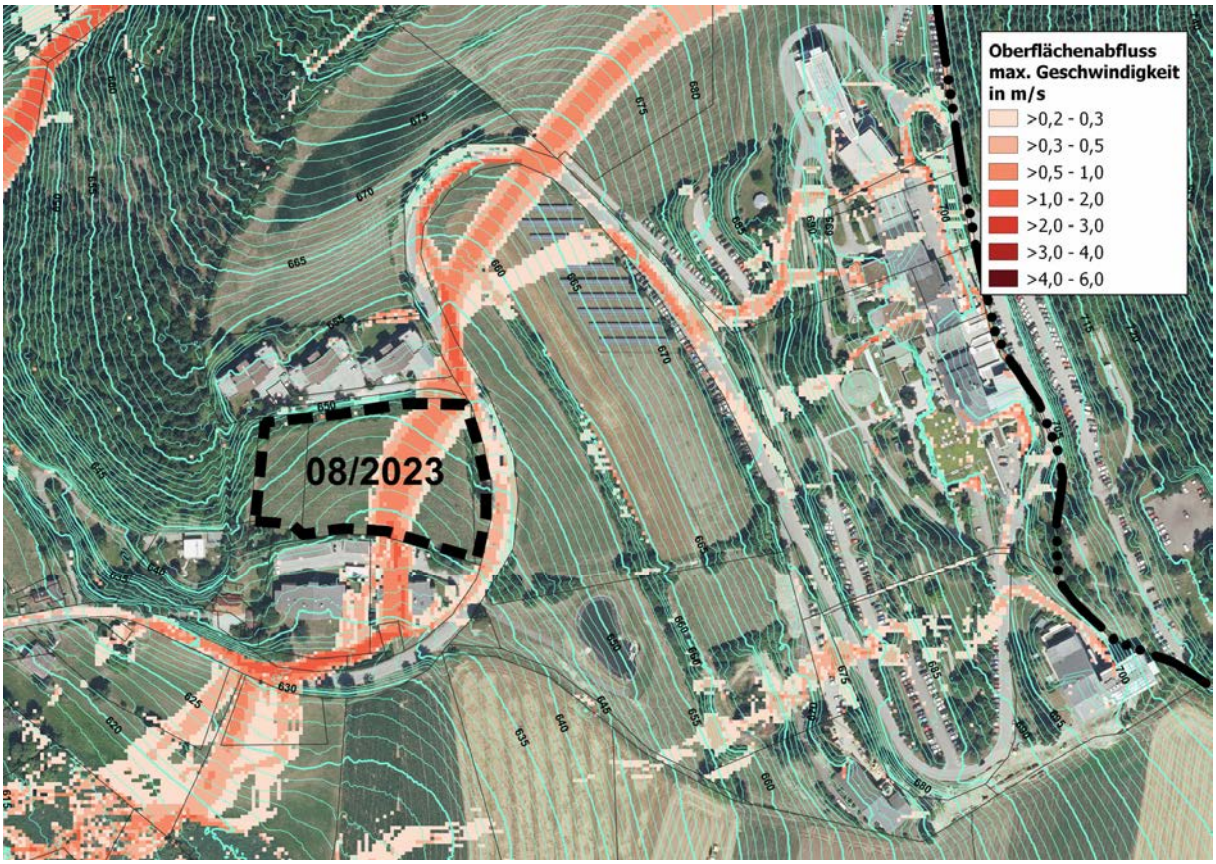

Gemäß KAGIS ist vom Vorhaben überwiegend die zweitbeste (5a) Bodenkategorie betroffen. Diese stellt für den Stadtbereich und den Raum Althofen bzw. das Krappfeld jedenfalls keine besonderen bzw. außergewöhnlichen Bodenqualitäten dar. Die gegenständlich agrarisch hochwertige Fläche relativiert sich aufgrund des Baulückenschlusses, der Kleinräumigkeit und der inselhaften Lage. Diese Fläche ist weder isoliert noch im Verbund betrachtet geeignet eine agrarische Vorrangzone zu bilden und damit den Erhalt der Bodenproduktionsfunktion generell bzw. absolut in den Vordergrund zu stellen.

Die Bodenfruchtbarkeit/Bodenproduktionsfunktion ist raumordnungsfachlich zudem nicht für sich isoliert, sondern im gesamtheitlichen Umfeld, in Abwägung mit diversen anderen Planungszielsetzungen und hinsichtlich eines erforderlichen Erhalts der Produktionsfunktion Boden auch regional und damit über die Gemeindegrenzen hinweg zu betrachten. Widrigenfalls wäre nicht einmal, wie gegenständlich ein Baulückenschluss, möglich. Dies würde jedenfalls im Widerspruch zu gesetzlichen Vorgaben wie z.B. für die Entwicklung des Unterzentrums Stadtgemeinde Althofen als auch im Widerspruch zu sonstigen generellen Zielsetzungen des K-ROG 2021 stehen und einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt darstellen. Eine Abwägung unterschiedlicher Nutzungsansprüche ist grundsätzlich immer erforderlich.

Graphik 09: Auszug  Oberflächenabfluss – Gefährdungskategorien (KAGIS)




Graphik 10: Auszug Oberflächenabfluss/Geschwindigkeit (KAGIS)



Der Verordnungsbereich wird von Oberflächenwässern beeinträchtigt. Einerseits ist lediglich eine mäßige Gefährdungskategorie gemäß KAGIS gegeben, andererseits aber eine erhöhte Fließgeschwindigkeit, welche sich vor allem aus der sich hangaufwärts erstreckenden Muldenlage ergibt.

Hinsichtlich der Oberflächenwasserproblematik wurden von der GDP ZT GmbH Konzepte (Geotechnische Stellungnahme Oberflächenwässer vom 16.10.2024 und Technischer Bericht Oberflächenentwässerung vom 16.10.2024) zu deren schadlosen Verbringung ausgearbeitet, deren Umsetzung im Bauverfahren sicherzustellen ist.

Biotopflächen

Bezüglich der naturnahen Hecke im nörderlichen Verordnungsbereich liegt eine Stellungnahme des fachlichen Naturschutzes (Abt. 8 UA NSch) vom 05.12.2024 vor. Gemäß dieser Stellungnahme ist diese Hecke vor Beginn des Bauvorhabens zu ersetzten (Nahbereich zum gegenständlichen Verordnungsbereich) bzw. ist eine Ersatzzahlung für Ersatzlebensräume zu leisten.

## E) Kärntner Umweltplanungsgesetz - Umwelterheblichkeitsprüfung

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

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

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

Umweltrelevanzprüfung:

Das gegenständliche Vorhaben von drei Geschoßwohnbauten mit in Summe ca. 80 Wohnungen, welches ein Ausmaß von ca. 0,94 ha umfasst, ist entsprechend den Bestimmungen der Verordnung nicht geeignet eine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt zu sein.

Die gegenständliche Verordnung schränkt die baulichen Konsumationsmöglichkeiten gegenüber dem Generalbebauungsplan 2017 ein (z.B. Reduzierung der maximal zulässigen Geschoßanzahl von 5,0 auf 4,0). Zudem wird z.B. auf Grünräume verstärkt Bedacht genommen. Damit verbunden sind mit der gegenständlichen Verordnung im Zuge einer Bebauung geringere Umweltauswirkungen gegeben.

Eine negative Beeinflussung von Natura 2000-Gebieten kann, da keine im Nahbereich liegen, ausgeschlossen werden. Auch sind sonstige für den Naturschutz relevante Flächen, mit Ausnahme der kleinräumigen Strauchhecke im Bereich der Böschung (Entstehung durch fehlende Bewirtschaftung seit den 70er Jahren) im nördlichen Verordnungsbereich, vom gegenständlichen Vorhaben nicht betroffen. Für diese naturnahe Hecke liegt eine positive Stellungnahme des fachlichen Naturschutzes (Abt. 8 UA Nsch) vor (Hecke ersetzen bzw. Ersatzzahlung für Ersatzlebensräume).

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

Die Baulandeignung ist grundsätzlich gegeben. Die schadlose Verbringung der Oberflächenwässer auf Eigengrund wird mit den Gutachten der GDP ZT GmbH (Geotechnische Stellungnahme Oberflächenwässer vom 16.10.2024 und Technischer Bericht Oberflächenentwässerung vom 16.10.2024) nachgewiesen. Die Umsetzung ist im Bauverfahren gemäß den OIB Richtlinien entsprechend sicherzustellen.

Hinsichtlich der Inanspruchnahme von inselhaften hochwertigen Agrarböden (siehe Seite 25) überwiegt jedenfalls das öffentliche Interesse am Baulückenschluss entsprechend den Zielsetzungen des ÖEK 2017 und damit verbunden der Errichtung von ca. 80 kostengünstigen Mietwohnungen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Bodens als agrarischen Produktionsfaktor. Die Thematik Böden ist zudem nicht für sich isoliert, sondern im gesamtheitlichen Umfeld, in Abwägung mit sonstigen gesetzlichen Vorgaben, Planungszielsetzungen bzw. Nutzungsansprüchen sowie regional und damit über die Gemeindegrenzen hinweg zu betrachten.

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

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

## F) Auflageverfahren - Kundmachung

Zur Kundmachung (25.10.2024 bis 28.11.2024) sind keine negativen Stellungnahmen bzw. Einwendungen eingelangt.

Die Stellungnahme des fachlichen Natruschutzes (Abt. 8 UA NSch) vom 05.12.2024 zeigt die naturschutzfachlichen Lösungsmöglichkeiten hinsichtlich der naturnahen Hecke, welche im nördlichen Verordnungsbereich liegt, auf (Ersatz der Hecke vor Beginn des Bauvorhabens bzw. Ersatzahlung für Ersatzlebensräume). Die Stellungnahme des fachlichen Naturschutzes ist im Bauverfahren zwingend umzusetzten.

| | | |
|---|---|---|
| Stadtgemeinde Althofen AMTSSIGNATUR | Unterzeichner | Stadtgemeinde Althofen |
| | Datum/Zeit-UTC | 2025-10-16T12:58:49+02:00 |
| | Aussteller-Zertifikat | a-sign-corporate-07 |
| | Serien-Nr. | 848389014 |
| Prüfinformation | Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter www.althofen.gv.at/amtssignatur | |
| Hinweis | Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde. | |