

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Althofen  
vom 07.05.2024  
Zahl: 131-2/2023-6a

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### **„Raiffeisen Campus Althofen 06a/2023“**

für das Grundstück 642 und für Teilflächen der Grundstücke 640, 643/2 und 648, jeweils KG Althofen (74001), erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen § 52 in Verbindung mit §§ 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird nach Erteilung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung vom 15.07.2024, Zahl RO-3-855/2024-18, verordnet:

### **1. Abschnitt (Allgemeines)**

#### § 1 Geltungsbereich

1. Diese Verordnung gilt für die in der planlichen Darstellung (Plan Teilbebauungsplan 02) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen.
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der planlichen Darstellung Flächenwidmung (Plan 01 Flächenwidmung), der planlichen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 02 Teilbebauungsplan).  
Die Erläuterungen zur Verordnung beinhalten keine normativen Festlegungen und umfassen insbesondere Erläuterungen zum Vorhaben und zu den Verordnungsbestimmungen, Zielsetzungen, gesetzliche Rahmenbedingungen und die Grundlagenforschung.

## **2. Abschnitt (Flächenwidmung)**

### § 2 Flächenwidmung

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Althofen wird wie folgt abgeändert:

#### **06a/2023**

Umwidmung des Grundstückes 642 und Teilflächen der Grundstücke 640, 643/2 und 648, jeweils KG Althofen (74001), im Gesamtausmaß von 4.208 m<sup>2</sup> von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland in **Bauland Geschäftsgebiet**

## **3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)**

### § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 3.500 m<sup>2</sup> festgelegt.
2. Ein Baugrundstück ist ein im Planungs-/Verordnungsbereich liegendes und gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für die Bebauung vorgesehenes Grundstück.

### § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

1. Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird über die Geschossflächenzahl (GFZ = Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Baugrundstücksgröße) angegeben und wird mit 0,6 festgelegt.
2. Die Geschossfläche ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Bruttogrundflächen aller Geschosse von Gebäuden (inkl. Loggien und ähnliche fünfseitig umschlossene Bereiche).
3. Kellergeschosse sind nicht in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Als Kellergeschosse gelten Geschosse, deren Geschossoberkante (Rohfußboden des darüber liegenden Geschosses) an keiner Seite mehr als durchschnittlich 0,70 m über dem projektierten Gelände hervorragt.

## § 5 Bebauungsweise

1. Als zulässige Bebauungsweise wird die offene Bebauung festgelegt.
2. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze).

## § 6 Geschossanzahl, Bauhöhe

1. Die maximal zulässige Bauhöhe ist in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. In der Bauzone I ist ein turmförmiger Kopfbaukörper mit einer Bauhöhe von mindestens 15,80 m auszubilden. Die Bauhöhe des anzubauenden viergeschossigen Hauptbaukörpers (überwiegend Bauzone II) wird mit mindestens 14,60 m und mit mindestens 0,50 m unter der tatsächlichen Bauhöhe des turmförmigen Baukörpers der Bauzone I festgelegt.
3. Die in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Bauzonen umfassen Überschneidungsbereiche und sind mit Bedachtnahme auf die Intentionen von § 6 Abs. 2 und § 9 Abs. 4. und 5. auszulegen.
4. Die Bauhöhe ist die Höhe, welche sich zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante (fertiger Fußboden) und dem First bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes (z.B. Attika bei Flachdach) ergibt.
5. Die maximale Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante wird mit 609,00 Meter Seehöhe über Adria festgelegt. Eine Unterschreitung bis maximal 0,20 Meter ist zulässig.

## § 7 Baulinien, Abstandsregelungen

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 maximal 1,30 m überragen.

4. Außerhalb der festgelegten Baulinien sind infrastrukturelle bzw. untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Trafos, Überdachungen für Müllsammelplätze, Fahrradabstellplätze udgl. sowie mit einer PV-Anlage ausgestattete überdachte Stellplätze (Solarparkplätze) zulässig.
5. Der Abstand für überdachte Stellplätze mit einer maximalen Bauhöhe von 3,50 m und einer maximalen Traufenhöhe (nachbarseits) von 3,00 m wird zur Begrenzung des Baugrundstückes mit mindestens 1,50 m festgelegt. Für die äußere Dachkante wird der Mindestabstand mit 1,00 m festgelegt. Ansonsten wird der Mindestabstand mit 3,00 m festgesetzt.
6. Baulinien für Sichtschutzwände, Lärmschutzwände udgl. sind im Bauverfahren entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den öffentlichen Interessen Ortsbildschutz, Sicherheit und Gesundheit festzulegen.

## § 8

### Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Das Ausmaß, der Verlauf und die Mindestbreite der Verkehrsflächen sowie der Straßenquerschnitt mit kombinierten Rad-/Gehweg der Haupterschließungsstraße sind in der planlichen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Eine Fahrbahnverbreiterung ist in Kurven-, Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Errichtung und Teilung sind geringfügige Änderungen des Verlaufes der Verkehrsflächen, sofern der grundsätzliche Charakter der Erschließung nicht beeinträchtigt wird, zulässig.
2. Je angefangene 30 m<sup>2</sup> Geschäfts-, Büro-, Gastrofläche, Veranstaltungsräume udgl. ist mindestens ein PKW Abstellplatz am Baugrundstück vorzusehen.
3. Die KFZ-Erschließung des Baugrundstückes ist ausschließlich von der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Erschließungsstraße und dies mit maximal zwei Anbindungen zulässig. Der Mindestabstand der Anbindungen zur Eisenstraße (Fahrbahnrand Asphalt ohne Trichter), Grundstück 887, KG Althofen, hat 20,00 m zu betragen.
4. Eine direkte Zufahrt zu einzelnen Parkplätzen von der Eisenstraße und der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Erschließungsstraße ist nicht zulässig.
5. Mindestens eine direkte Rad-/Gehweganbindung des Baugrundstückes an den im Westen bzw. Nordwesten angrenzenden Rad-/Gehweg ist herzustellen.

## § 9

### Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben und Immissionsschutz

1. Für Hauptgebäude sind Flachdächer mit maximal 5 Grad Neigung und flachgeneigte Satteldächer mit maximal 10 Grad Neigung zulässig. Die flachgeneigten Satteldächer dürfen die Attikahöhe nicht überschreiten.
2. Für Vordächer und überdachte Stellplätze sind ergänzend zu Abs. 1 auch Pultdächer bis 10 Grad Neigung zulässig.
3. Die Fassadengestaltung und das Farbkonzept sind mit der Baubehörde im Bauverfahren abzusprechen. Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf sind Grautöne (schwarz bis hellgrau), Beige, Erdtöne und Glas zu bevorzugen. Eine reine Putzfassade ist nicht zulässig.
4. In der Bauzone I ist ein turmförmiger Kopfbaukörper mit einer Mindestgrundrissfläche von 12,00 m x 12,00 m zu errichten. Dieser hat sich hinsichtlich der Bauhöhe und der Fassadengestaltung von den drei Obergeschossen des anzubauenden Längsbaukörpers der Bauzone 2 abzuheben.
5. Der überwiegend in der Bauzone 2 festgelegte Längsbaukörper wird mit einer Breite von mindestens 10,0 m und einer Länge von mindestens 20,00 m (inkl. Anbindungsknick an den Turm) festgelegt. Das 3. Obergeschoss darf auf der Süd- und Westseite gegeben über dem darunterliegenden Geschoss rückversetzt werden, wobei die Bruttogeschossfläche des 3. Obergeschosses mindestens 60 % der Bruttogeschossfläche des 2. Obergeschosses zu betragen hat.
6. Als Schallschutzmaßnahmen werden ein erhöhter baulicher Schallschutz gemäß OIB-Richtlinie 5 (2019), Kapitel 2.2.4 (Verwaltungs- und Bürogebäude) festgelegt. Der maßgebende Außenlärmpegel beträgt tags 60 dB(A).
7. Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden gemäß ÖNORM S 5280-2 „Radon - Technische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ werden festgelegt.

## § 10

### Energie

1. Mindestens 20 % der Fassadenfläche sind mit Photovoltaikmodulen, welche in die Fassade zu integrieren sind, zu versehen.
2. Die Überdachung von PKW-Abstellplätzen ist nur in Form von Solarparkplätzen, welche gruppenweise und einheitlich herzustellen sind, zulässig. Davon ausgenommen sind PKW-Abstellplätze, welche innerhalb der in Pan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien zu liegen kommen

## § 11

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Geländegestaltung

1. Mindestens 20 % der Fläche des Baugrundstückes sind als Grünanlage herzustellen. Rasenverbundsteine udgl. gelten nicht als Grünanlage.
2. Verpflichtend zu errichtende Grünanlagen sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Die Querung der Grünanlagen für Rad-/Gehwege ist zulässig.
3. Im Bereich der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten linearen Bepflanzungsgebote ist in weitgehend linearer Anordnung alle 6,0 m bis 8,0 m ein mindestens 3,0 m hoher heimischer Laub- bzw. Obstbaum mit mindestens 20 cm Stammumfang, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen. Die Wuchshöhe der Bäume hat mindestens 15 m zu betragen. Für den im Straßenquerschnitt Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Grünstreifen mit Bepflanzung gilt das lineare Bepflanzungsgebot.
4. Am Baugrundstück sind mindestens zwei gruppenweise Bepflanzungen mit jeweils mindestens drei heimischen Laub- bzw. Obstbäumen gemäß den Vorgaben Abs. 3 herzustellen.
5. Entlang der Ostseite des Baugrundstückes ist eine mindestens 1,50 m breite Grünanlage vorzusehen. Davon ausgenommen sind Zufahrten gemäß § 8 Abs. 3.
6. Mit Ausnahme von stirnseitig zu Gebäuden angeordneten Stellplätzen haben 80 % der Parkplätze zumindest an einer Seite an einen mindestens 1,00 m breiten Grünstreifen anzugrenzen.
7. Nicht überdachte PKW-Abstellplätze sind mit Rasenverbundsteinen auf versickerungsfähigen Unterbau bzw. mit versickerungsmäßig zumindest gleichwertigen Materialien herzustellen.
8. Mindestens 25 Bäume sind gemäß Vorgabe Abs. 3 am Baugrundstück zu pflanzen.
9. Die festgelegten Bepflanzungen und Grünanlagen sind nicht nur herzustellen, sondern sind als solche auch dauerhaft zu erhalten.
10. Die Bepflanzungen haben auf Basis eines Bepflanzungsplanes zu erfolgen, welcher Bestandteil des Bauverfahrens ist.

§ 12  
Einfriedungen

1. Bauliche Einfriedungen dürfen eine maximale Gesamthöhe (inkl. maximal 0,50 m Sockel) von 1,50 m nicht überschreiten.
2. Bauliche Einfriedungen sind in licht- und luftdurchlässiger Leichtbauweise (Luft-/Lichtanteil mindestens 40 %) zu errichten und dürfen nicht mit Schilfmatten, Wellplatten, Zaunblenden, Planen udgl. verkleidet werden.

§ 13  
Nutzungen

Mit Ausnahme jeglicher Wohnfunktionen sind all jene Nutzungen zulässig, welche der Widmung Bauland Geschäftsgebiet gemäß § 21 des K-ROG 2021 entsprechen. Dies sind insbesondere Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten, jeweils samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen.

**4. Abschnitt (Inkrafttreten)**

§ 14  
Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet (elektronisches Amtsblatt der Stadtgemeinde Althofen) in Kraft.

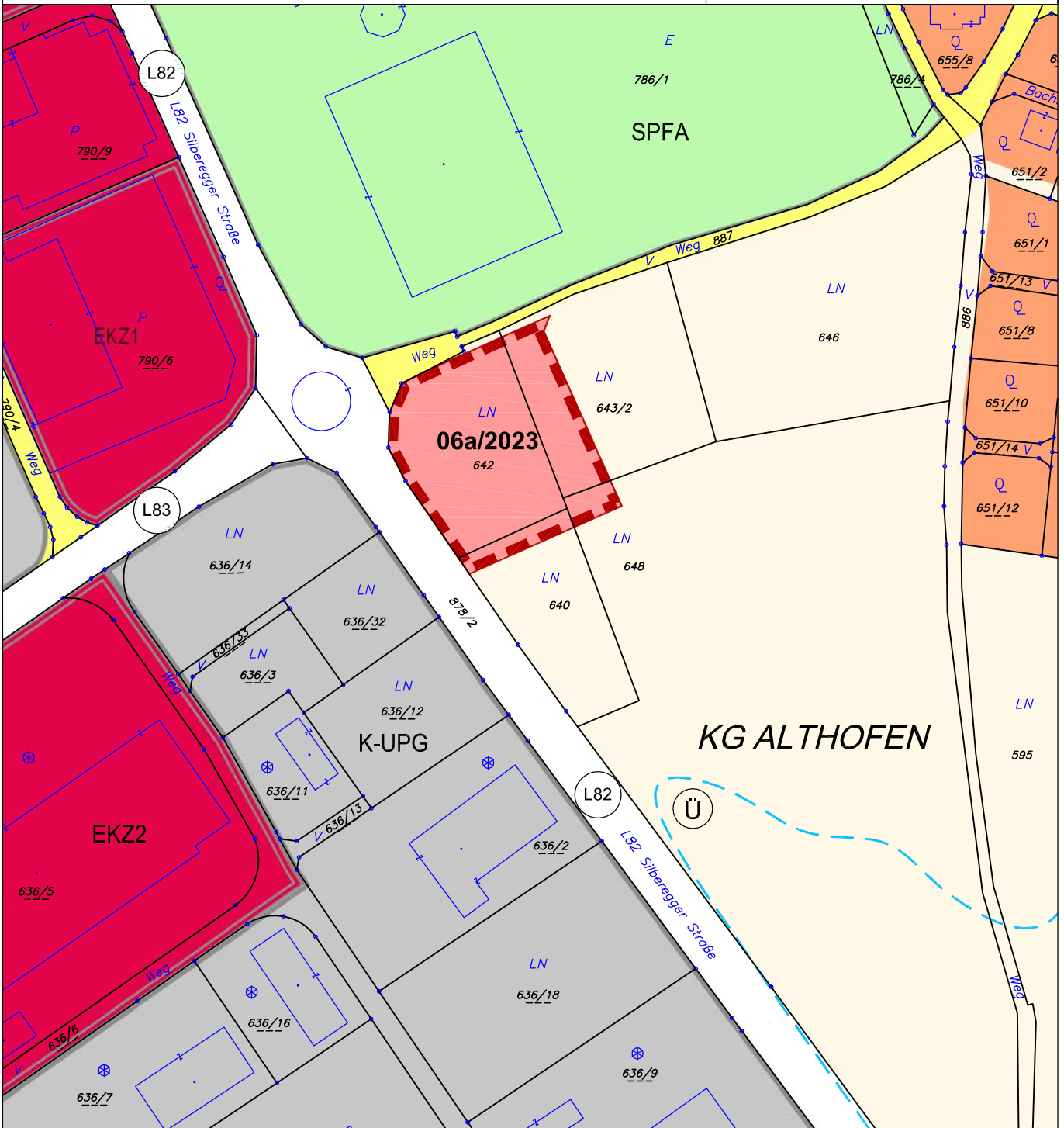
Der Bürgermeister:

Dr. Walter Zemrosser

# "Raiffeisen Campus Althofen 06a/2023"

## Plan 01 Umwidmungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

0 25 50 75 100 m  
M 1 : 2 000



### ÄNDERUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 06a/2023



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

KG Althofen 74001; Flächenausmaß lt. DKM

Kundmachung: Gst 640 zT. (265 m<sup>2</sup>), 642 zT. (2.840 m<sup>2</sup>), 643/2 zT. (928 m<sup>2</sup>), 648 zT. (175 m<sup>2</sup>) im Gesamtausmaß von 4.208 m<sup>2</sup>

Beschluss: wie Kundmachung

Kundmachung: 18.03.2024 bis: 17.04.2024  
Gemeinderatsbeschluss: 07.05.2024

Genehmigungsbescheid Kärntner Landesregierung

Datum: 15.07.2024

Zahl: RO-3-855/2024-18



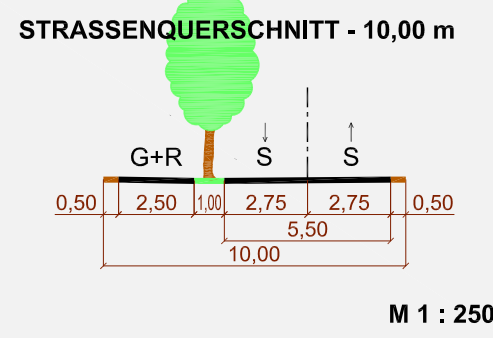
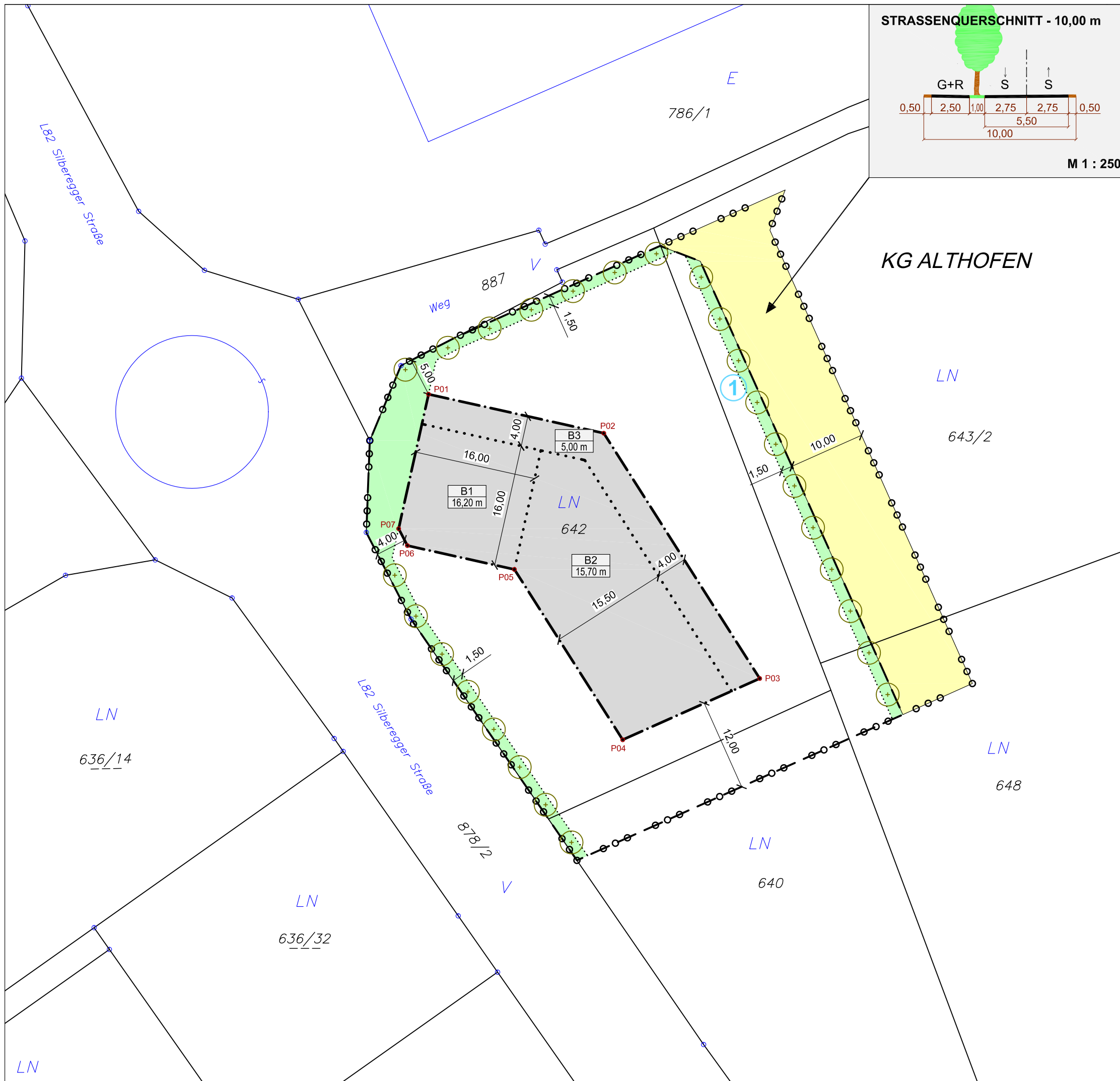
**KAVALIREK Consulting ZT e.U.**  
Raumordnung und Umweltplanung  
Ingenieurkonsultent Geographie - Einzelunternehmer (FN 387705) - Mag. Christian Kavalirek

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

Katastergrundlage: DKM 04/2023, Projekt Nr.: 52/2022

Datum: 07.05.2024 / 15.07.2024





- ALLGEMEIN**
- Kataster
- BEBAUUNGSBEDINGUNGEN**
- ○ ○ Grenze Planungs-/Verordnungsraum (4.208 m<sup>2</sup>)
  - - - Begrenzung Baugrundstück
  - Baulinie - äußere Begrenzung (V)
  - Bereich innerhalb der Baulinien
  - · - · Grenze unterschiedlicher Bebauungszonen / Bebauungsbedingungen
  - Verkehrsfläche (V)
  - Grünzone (V)
  - ⊕ Lineares Bepflanzungsgebot - symbolische Darstellung (V)
  - ① 2 Zufahrten zum Baugrundstück (Querung Grünzone) zulässig

Legende Nutzungsschablone:

Bebauungszone		Abkürzungen:	
Größe Baugrundstück in m <sup>2</sup>	Bebauungsweise	GFZ ...	Geschossflächenzahl
max. Geschossflächenzahl (GFZ)	max. Bauhöhe in Meter	FD .....	Flachdach
Art der Nutzung	Dachform / max. Dachneigung	SD .....	Satteldach
		o .....	offene Bebauung
		⊕ .....	Hinweis auf den Verordnungstext

Nutzungsschablone generell:

<b>B1 - B3</b> (V)	o (V)
<b>3.500 m<sup>2</sup></b>	siehe Einzelfestlegungen
<b>GFZ 0,60</b>	FD, SD (V)

Nutzungsschablone Einzelfestlegungen (siehe Plan):

<b>Bebauungszone</b>
<b>max. Bauhöhe in Meter</b> (V)

**KOORDINATENVERZEICHNIS (BMN M31, EPSG: 31258)**

Eckpkt. Nr.	X (Rechtswert)	Y (Hochwert)
P01	536868,96	192119,82
P02	536891,98	192114,70
P03	536912,46	192082,51
P04	536894,46	192074,46
P05	536880,24	192096,83
P06	536866,18	192099,95
P07	536865,04	192102,17

**"Raiffeisen Campus Althofen 06a/2023"**

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

Auftraggeber:  
Stadtgemeinde Althofen

PROJ.MANAG.:	Mag. C. Kavallirek	PROJEKT NR.:	52/2022
PLANUNG:	Mag. C. Kavallirek	DATUM:	07.05.2024 / 15.07.2024
GEZ./LAYOUT:	Mag. A. Kubec	MAßSTAB:	1:500
GRUNDLAGEN:	DKM 04/2023	FLÄCHE:	DIN A3
		AUSFERTIGUNG:	1 2 3 4 5 6 7 8

**KAVALLIREK Consulting ZT e.U.**  
 Raumordnung und Umweltplanung  
Ingenieurkonsulting Geographie - Einzelunternehmer (FN 387705) - Mag. Christian Kavallirek  
 9020 Klagenfurt a.N., Bahnhofstraße 38a/3/1  
 Tel.: 0463/31592  
 E-Mail: zt.kavallirek@aon.at

**Kundmachung:**  
18.03.2024 bis 17.04.2024

**Gemeinderatsbeschluss:**  
07.05.2024

**Genehmigungsbescheid**  
Kärntner Landesregierung  
Datum: 15.07.2024  
Zahl: RO-3-855/2024-18

**M 1 : 500**

## ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

### A) Verordnungsfestlegungen

#### A1. FLÄCHENWIDMUNG

- Entsprechend der Lage am Kreisverkehr Stadthalle, der geplanten Nutzung als regionales Raiffeisen Kompetenzzentrum mit ergänzenden Geschäfts-, Büro- und Veranstaltungsflächen, den angrenzenden Gewerbe- Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen (inkl. Stadthalle und Freizeitzentrum Althofen) ist ausschließlich die Festlegung der Widmung Bauland Geschäftsgebiet zweckmäßig. Der Ausschluss jeglicher Wohnfunktion zur Vermeidung von Nutzungskonflikten erfolgte in § 13.
- Aufgrund der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung und damit der Erfordernis und auch der Möglichkeit Nutzungen festzulegen, werden Verkehrsflächen nicht gesondert gewidmet, sondern es erfolgt eine zonale Widmungsfestsetzung Bauland Geschäftsgebiet. Damit werden auch allfällige Unstimmigkeiten im Rahmen von nachfolgenden Teilungen und „KAGIS-Digitalisierungen“ hintangehalten. Verkehrs- und Grünflächen werden gesondert im Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt.

#### A 2. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- Spezifische Festlegungen entsprechen insbesondere den konkreten örtlichen Gegebenheiten und Erfordernissen, der Bedachtnahme auf eine geordnete Höhenentwicklung des Stadtbereiches und den Zielsetzungen nach Errichtung eines architektonischen und gestalterischen Highlights am Kreisverkehr Stadthalle und damit Schaffung eines städtebaulichen Gegenpols zu gewerblich-industriellen Zweckbauten im Bereich Althofen Süd.
- Das konkrete Projekt eines regionalen und multifunktionalen Raiffeisen Kompetenzzentrums, die Umsetzung von planerischen Zielsetzungen und die intensive Bearbeitung für den räumlich eingeschränkten Verordnungsbereich (ca. 0,42 ha) führen dazu, dass Festlegungen zum Teil abweichend bzw. ergänzend

zum Generalbebauungsplan der Stadtgemeinde Althofen getroffen werden. Zudem ist für den gegenständlichen Verordnungsbereich hinsichtlich einer zentralörtlichen Entwicklung keine im Generalbebauungsplan festgelegte Bebauungszone zuordenbar bzw. als Siedlungserweiterung ableitbar. Dies vor allem deswegen, weil im Norden das Freizeitzentrum angrenzt, für welches eine spezifische Grünlandwidmung (keine festgelegte Bebauungszone) gegeben ist.

- Planerische Zielsetzungen siehe ad C).

### Ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße des Baugrundstückes wurde so festgesetzt, dass weitere Teilungen nicht möglich sind. Es handelt sich um ein Bauvorhaben, welches nicht in Einzelvorhaben teilbar ist.

### ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung liegt mit 0,60 GFZ im unteren Bandbereich für eine zeitgemäße Stadtentwicklung. In Verbindung mit großzügigen Grünanlagen und Bepflanzungen, den architektonischen Highlights und der Multifunktionalität des Gebäudes ist die festgelegte GFZ sachlich argumentierbar. Die tatsächlich ausgenutzte GFZ im jenseits der L 82 angrenzenden Gewerbegebiet, im Bereich des EKZ I Lidl (schräg über den Kreisverkehr) und im Bereich der im Osten in ca. 140 m angrenzenden Meiselhofsiedlung liegt unter 0,50 GFZ. Die maximal zulässige GFZ bei offener Bauungsweise ist mit 0,6 festgesetzt.

### Ad § 5 Bauungsweise

Für das gegenständliche Vorhaben ist mit Bedachtnahme auf bestehende und geplante angrenzende Strukturen ausschließlich die offene Bauungsweise zweckmäßig.

### Ad § 6 Geschossanzahl, Bauhöhe

- Die Festlegung von maximal zulässigen Bauhöhen gemäß unterschiedlichen Bauzonen und die Festlegung von Mindestbauhöhen für die Hauptbaukörper der Bebauungszonen 1 und 2 sind zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Höhenentwicklung für den Stadtbereich südlich der Stadthalle zwingend erforderlich.
- Die tatsächlich im Ortsbild in Erscheinung tretende Bauhöhe (Festlegung mindestens 15,80 m, max. 16,20 m, FOK max. 609,00 m SH, maximale Gebäudehöhe 625,20 m SH) des turmförmigen Baukörpers der Bauzone 1 liegt knapp unter der Höhe der im Norden – jenseits der Eisenstraße – angrenzenden Stadthalle (Höhe 16,00 m, FOK 609,30 m SH; maximale Gebäudehöhe 625,30 m SH).
- Die Festlegungen einer maximalen Bauhöhe und einer Mindestbauhöhe für den Längsbaukörper der Bauzone II ist einerseits zur Sicherstellung einer höhenmäßigen Abstufung als auch zur Sicherstellung einer mit dem Ortsbild vereinbaren Höhenentwicklung auch in Blickrichtung südlich anschließend geplanter viergeschossiger Bauten zwingend erforderlich.
- Die Festlegung der Erdgeschossfußbodenoberkante in Meter Seehöhe über Adria dient der Sicherstellung einer abgestuften Höhenentwicklung im gegenständlichen Stadtbereich und nimmt auf das bestehende Straßenniveau im Westen und Norden sowie auf die geplante Erschließungsstraße im Osten und auf die im Süden geplanten Bebauungen Bedacht.

### Ad § 7 Baulinien, Abstandsregelungen

- Die restriktiv festgelegten Baulinien dienen, mit einem Handlungsspielraum für Detailplanungen, der Umsetzung des gegenständlichen Vorhabens, welches im Entwurfsstadium vorlegt.
- Negative Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke bzw. auf öffentliche Interessen sind mit den festgelegten Baulinien nicht verbunden.

- Die Abstandregelung für überdachte Stellplätze ist aufgrund der angrenzenden Nutzungen (3 x straßenseitig und einmal weitere geplante zentralörtliche Funktion/Bebauung mit angrenzenden Parkplätzen) zweckmäßig und führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke.

#### Ad § 8 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind dem Bedarf und der Lage des Vorhabens angepasst. Bei einer auf die Stellplatzregelung anrechenbaren Nettofläche von 1.200 m<sup>2</sup> (Bebauungsstudie BM DI Stefan Kogler) wären dies 40 Stellplätze. Die Bebauungsstudie sieht Stand Jänner 2024 48 Stellplätze vor. Damit kann der Mindestvorgabe entsprochen werden.
- Die Erschließungsstraße im Osten wird mit einem kombinierten Rad-/Gehweg und einem mindestens 1,00 m breiten Grünstreifen, welcher den Rad-/Gehweg von der Straße trennt, zeitgemäß festgelegt. Die Verbreiterung der Eisenstraße im Norden und damit verbunden auch die Schaffung der Rahmenbedingungen für die Errichtung eines kombinierten Rad-/Gehweges wurden im Zuge der Teilung des gegenständlichen Verordnungsbereiches bereits berücksichtigt. Damit wird die Anbindung des gegenständlichen Verordnungsbereiches an das bestehende lokale und regionale Rad-/Gehwegnetz (inkl. Anbindung an das Freizeitzentrum und das Stadtzentrum) ermöglicht.
- Da bei der im Norden angrenzenden Stadthalle eine Vielzahl an öffentlichen Parkplätzen gegeben sind, welche im Regelfall wenig genutzt werden, ist für den gegenständlichen Verordnungsbereich eine moderate Vorschreibung von Stellplätzen zweckmäßig (Ausweichstandort für Veranstaltungen ist gegeben).
- Einschränkungen betreffend die Verkehrsanbindungen an das öffentliche Straßennetz dienen insbesondere dem Verkehrsfluss.
- Dass einzelne Stellplätze nicht direkt von der öffentlichen Straße erschlossen werden dürfen, dient insbesondere der Vermeidung von einer Vielzahl von Querungen des kombinierten Rad-/Gehweges (Gewährleistung der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs) und dient dem Zweck der Errichtung eines Grünstreifens, welcher den Rad-/Gehweg von der Fahrbahn trennt.

### Ad § 9 Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben und Immissionsschutz

- Die gestalterischen Festlegungen dienen in Verbindung mit den Festlegungen § 6 insbesondere dazu, dass die städtebauliche Grundkonzeption (turmförmiger Kopfbaukörper mit nach Süden weiterführender 4-geschossiger Bebauung, attraktive und differenzierte Fassade mit Bedachtnahme auf die Thematik Energie) des Vorhabens auch so umgesetzt wird. Damit verbunden wird der Zielsetzung der Verordnung nach Errichtung eines architektonischen und gestalterischen multifunktionalen Highlights am Kreisverkehr Stadthalle und damit Schaffung eines städtebaulichen Gegenpols zu gewerblich-industriellen Zweckbauten im Bereich Althofen Süd entsprochen.
- Die Regelung betreffend flachgeneigte Satteldächer dient dazu, dass der nach Außen wirkende Charakter der Flachdächer erhalten bleibt und PV-Elemente zweckmäßig angebracht werden können.
- Die Bestimmungen betreffend den Schallschutz resultieren aus dem Nahbereich zu der jenseits der L 82 (Silberegger Straße) befindlichen Gewerbezone (Widmung Bauland Gewerbegebiet) und der im Norden angrenzenden Eishalle sowie auf Basis des lärmtechnischen Gutachten vom März 2021 der Puff GmbH.
- Die Bestimmungen zu den Vorsorgemaßnahmen betreffend die Radonbelastung resultieren aus der Lage im Radonvorsorgegebiet.

### Ad § 10 Energie

- Mit den Bestimmungen erfolgt eine Bedachtnahme auf zeitgemäße energietechnische Thematiken bzw. Problematiken im Zuge des Instrumentariums Bebauungsplanung.

### Ad § 11 Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Geländegestaltung

- Mit den Bestimmungen betreffend Bepflanzungen und Grünanlagen erfolgt eine Bedachtnahme auf die Erfordernisse einer ansprechenden Grünraumgestaltung.

Ad § 12 Einfriedungen

- Die Festlegungen dienen dem Schutz des Ortsbildes.

Ad § 13 Nutzungen

- Über den Ausschluss der Wohnfunktion (Vermeidung von Nutzungskonflikten) hinausgehende Nutzungseinschränkungen für das Bauland Geschäftsgebiet sind aufgrund der Lagebeziehungen und den im öffentlichen Interesse gelegenen Intentionen des Vorhabens weder erforderlich noch zweckmäßig.

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

### **B1) K-ROG 2021**

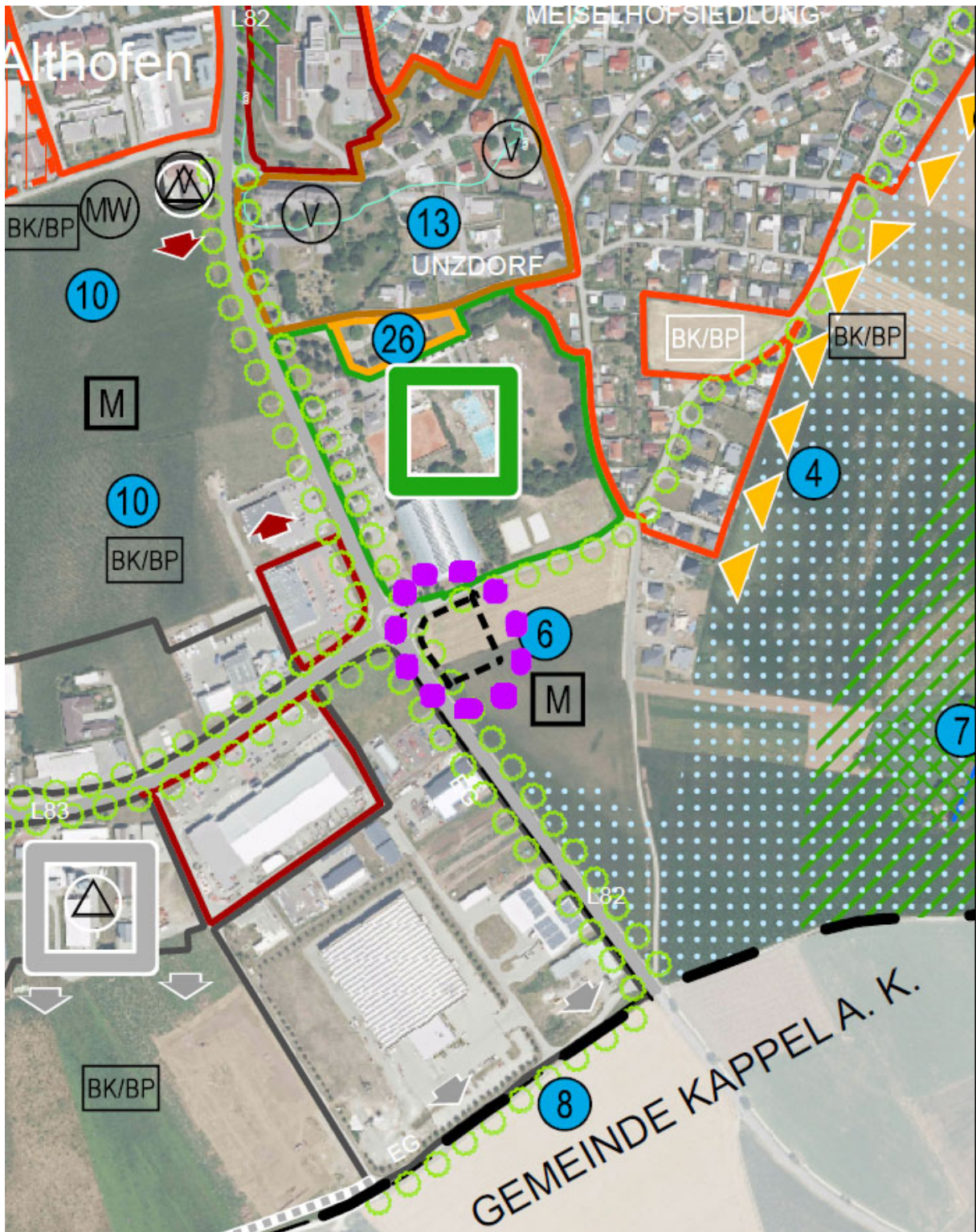
- Gemäß K-ROG 2021 § 52 Abs. 1 darf der Gemeinderat, wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient, mit Verordnung eine integrierte Flächenwidmungs- 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 Bebauung vorgesehen ist, liegt am Kreisverkehr südlich der Stadthalle Althofen. Das geplante regionale Raiffeisen-Multifunktionsgebäude entspricht vollinhaltlich den Zielsetzungen des ÖEK und führt zu einer weiteren zentralörtlichen Aufwertung der Stadt Althofen. Zur Sicherstellung des zentralörtlichen Vorhabens, zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und damit städtebauliche und gestalterische Planungsintentionen für den gegenständlichen Stadtbereich auch umgesetzt werden ist die Erlassung einer integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung für den gegenständlichen Verordnungsbereich zwingend erforderlich.



## B2) ÖEK und FLÄWI

Graphik: Auszug ÖEK 2017 Stadtgemeinde Althofen (KAGIS – eigene Bearbeitung)

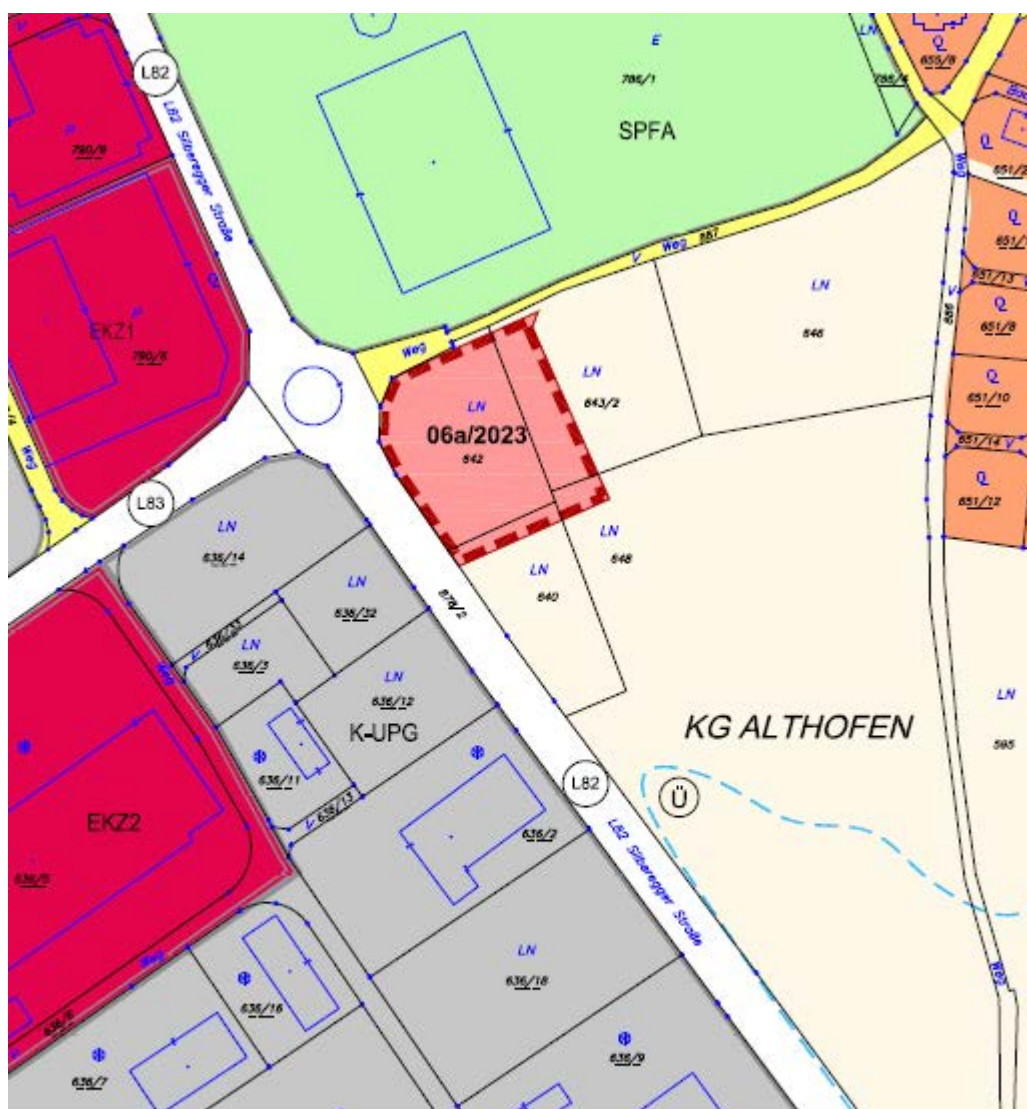
Schwarz gestrichelte Linie = gegenständlicher Verordnungsbereich




- Das Vorhaben eines regionalen Raiffeisen Kompetenzzentrums entspricht vollinhaltlich den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2017 der Stadtgemeinde Althofen und führt zu einer zentralörtlichen Aufwertung des Unterzentrums Althofen.
  
- Das ÖEK 2017 sieht für den Bereich südlich der Stadthalle (ca. 4,1 ha großes Areal) gemäß Positionsnummer 6 die Erstellung eines Masterplanes und eine Nutzungsabklärung vor. Insbesondere aufgrund des geringen Flächenausmaßes und der organischen Anbindung an bestehende Bebauungsstrukturen und da südlich angrenzend Projektstudien und östlich angrenzend seitens der Landeswohnbau Studien für Sozialprojekte (Seniorenwohnanlage, betreutes Wohnen) im Laufen sind, ist zum aktuellen Zeitpunkt die Ausfertigung eines Masterplanes für das Gesamtareal wenig zweckmäßig. Die Intentionen eines Masterplanes, wie die Erstellung eines lärmtechnischen Gutachtens, die Konzeption einer ordnungsgemäßen und vorausschauenden Hauptverkehrserschließung (inkl. zeitgemäßer Rad-/Gehwege), städtebauliche und gestalterische Überlegungen sowie funktionale Überlegungen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, wurden berücksichtigt. Zudem wird durch das gegenständliche Vorhaben (inkl. die gewählte Verkehrserschließung und Anbindung an die Eisenstraße) eine raumordnungsfachliche, planmäßige und baulich-funktionale Entwicklung des Areals weder erschwert noch beeinträchtigt. Es erfolgt eine Bedachtnahme auf eine geordnete Erschließung des Gesamtareals, auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten und auf bestehende Planungsintentionen. Zudem stellen das gegenständliche und weiter südlich geplanten Vorhaben einen optimalen Pufferbereich zwischen der Silberegger Straße und dem weiter westlich befindlichen Gewerbegebiet sowie der Stadthalle und dem Freizeitzentrum im Norden und einer in weiterer Folge im Osten angedachten Wohnbebauung dar. Die diesbezüglichen Überlegungen basieren auf einer ortsplanerischen Konzeption.
  
- Das ÖEK 2017 sieht alleeartige Bepflanzungen entlang der Silberegger Straße und entlang der Eisenstraße vor. Diese Planungsintentionen wurden in der gegenständlichen Verordnung berücksichtigt.

- Im ÖEK-Entwurf 2024 ist der gegenständliche Verordnungsbereich für zentralörtliche Funktionen und als diesbezüglicher funktionaler Siedlungsschwerpunkt festgelegt. Damit erfolgte eine Konkretisierung gegenüber den Planungszielsetzungen 2017.

Graphik: Auszug UW-Plan und FLÄWI Stadtgemeinde Althofen (eigene Bearbeitung)



**ÄNDERUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 06a/2023**

 Von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland  
In Bauland - Geschäftsgebiet

KG Althofen 74001; Flächenausmaß lt. DKM

Kundmachung: Gst 640 zT. (265 m<sup>2</sup>), 642 zT. (2.840 m<sup>2</sup>), 643/2 zT. (928 m<sup>2</sup>), 648 zT. (175 m<sup>2</sup>) Im Gesamtausmaß von 4.208 m<sup>2</sup>  
Beschluss:

- Die Voraussetzungen für eine Änderung der Flächenwidmung lt. K-ROG 2021 sind aus nachfolgenden und im öffentlichen Interesse gelegenen Gründen gegeben:

- Das Vorhaben der Verbesserung der zentralörtlichen Ausstattung der Stadtgemeinde Althofen entspricht den Zielsetzungen des ÖEK 2017 und auch den Zielsetzungen des Regionalprogrammes für den politischen Bezirk St. Veit an der Glan, nachdem der zentrale Ort Althofen als Unterzentrum so zu entwickeln ist, dass er vor allem seine regionale Funktion auch als Entwicklungszentrum für den nördlichen Bereich des Bezirkes erfüllen kann. Eine Schwächung der Innenstadt ist mit dem gegenständlichen Vorhaben absehbar nicht verbunden.
- Eine Bebauung am Kreisverkehr Stadthalle entspricht den Zielsetzungen des ÖEK 2017. Bebauungs- und Baulandanschluss sind jeweils jenseits der angrenzenden Straßen gegeben. Die Fläche liegt innerhalb des verbauten Stadtbereiches (Arrondierungsbereich).
- Die geplante zentralörtliche Funktion (mit Ausschluß der Wohnfunktion) ist als städtebaulich optimaler Übergangsbereich zur Stadthalle im Norden, zum Gewerbegebiet im Westen und zu angedachten Wohnbebauung im Osten zu beurteilen. Damit verbunden werden Nutzungskonflikte minimiert.
- Für die gegenständliche Funktion ähnlich sehr gut geeignete und verfügbare Baulandreserven sind im Stadtgebiet nicht existent. Bei einem 10-jährigen Baulandbedarf Geschäftsgebiet von 2,00 ha sind Baulandreserven im Ausmaß von 1,12 ha gegeben (Baulandbedarf für 5,6 Jahre).
- Seitens der Stadtgemeinde Althofen wird die gegenständliche Fläche ausschließlich für das geplante Vorhaben an die Raiffeisen Mittelkärnten verkauft. Mittels Kaufvertrag und privatrechtliche Vereinbarungen werden u.a. das Vorhaben und eine widmungsgemäße Verwendung sichergestellt. Mit dem gegenständlichen Verkauf ist auch eine innerstädtische Tauschfläche verbunden. Die Grundstücke .208 und 40/30, jeweils KG Althofen, welche inmitten der Innenstadt liegen, gehen in das Eigentum der Stadtgemeinde Althofen über. Damit ergibt sich für die Entwicklung der Innenstadt ein entsprechender Gestaltungsspielraum.
- Die Baulandeignung ist grundsätzlich gegeben. Die schadlose Verbringung der Oberflächenwässer ist im Baufahren gemäß den OIB-Richtlinien sicherzustellen. Auf die Problematik von Lärm- und Radonbelastungen wird in der Verordnung reagiert.
- Die Anbindung an das lokale und regionale Straßennetz und die Anbindung an das bestehende Rad-/Gehwegnetz sind gegeben bzw. werden hergestellt.

- Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind an der Verordnungsgrenze gegeben und aufgrund der weitgehend ebenen Lage und der geringen Laufmeter kostengünstig herstellbar.
- Hinsichtlich der Inanspruchnahme von hochwertigen Agrarböden (Produktions- und Reglerfunktion – siehe Seite 27 und 28) überwiegt insbesondere aufgrund der Zielsetzungen des ÖEK 2017, der Lage im Stadtgebiet, der organischen Stadtentwicklung und der zentralörtlichen Aufwertung das öffentliche Interesse an der wirtschaftlichen und zentralörtlichen Stadtentwicklung das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Bodens als agrarischen Produktionsfaktor. Die vorausschauende Flächensicherung der Stadtgemeinde Althofen erfolgte insbesondere zum Zwecke einer aktiven Gestaltung der Stadtentwicklung. 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.
- Auf die Problematik von Lärm- und Radonbelastungen wird in der Verordnung reagiert.

## **C) Vorhaben und Planerische Zielsetzungen**

### Vorhaben

Am Kreisverkehr südlich der Stadthalle Althofen ist die Errichtung eines regionalen Raiffeisen Kompetenzzentrums mit ergänzenden Geschäfts-, Büro- und Veranstaltungsflächen geplant.

Für das Vorhaben wurde eine architektonische und funktionale Konzeption (BM DI Stefan Kogler – SKAPE architects) im Entwurfsstadium vorgelegt, welche eine Basis

für die Grundstücksteilung (Verkauf durch die Stadtgemeinde) und für die gegenständliche Verordnung bildet.

### Planungszielsetzungen

Wesentliche Planungszielsetzungen sind:

- Errichtung eines architektonischen und gestalterischen Highlights am Kreisverkehr Stadthalle und damit Schaffung eines städtebaulichen Gegenpols zu gewerblich-industriellen Zweckbauten im Bereich Althofen Süd. Wesentliche bauliche Gestaltungsaspekte sind eine viergeschossige Bebauung mit einem leicht erhöhten turmförmigen Kopfbaukörper am Kreisverkehr, eine attraktive Fassadengestaltung, wobei die Obergeschosse des Kopfbaukörpers differenziert zu den übrigen Obergeschossen zu gestalten sind.

PERSPEKTIVE WESTEN



ENTWURF DISKUSSIONSVORSCHLAG  
© Alle Rechte liegen bei skape architects

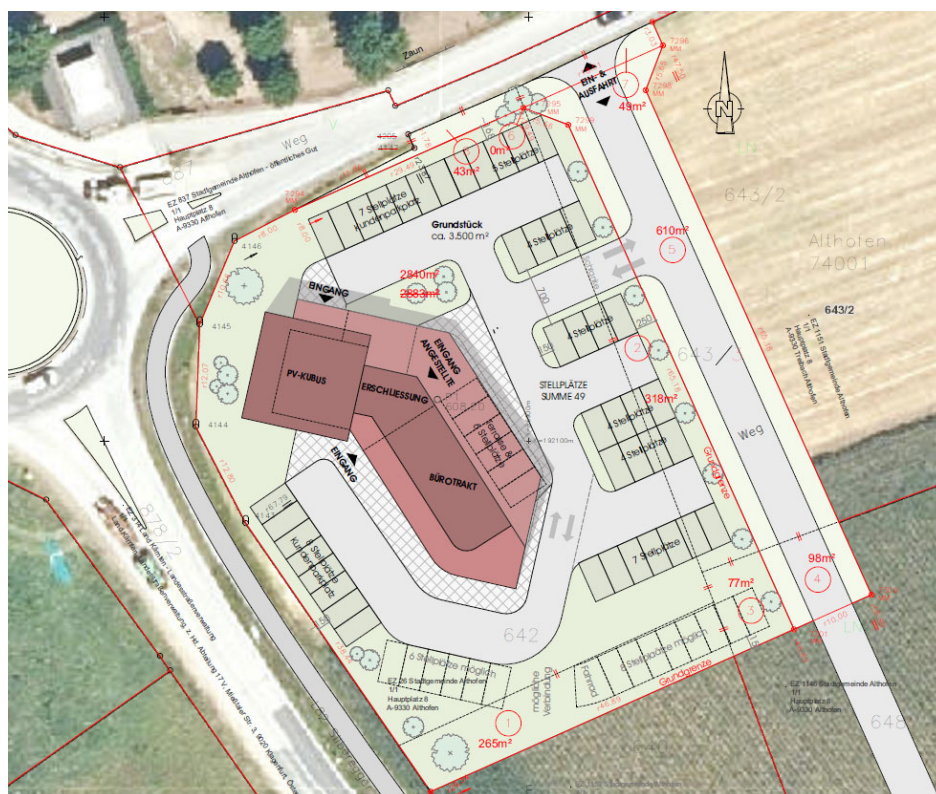
SKAPE  
architects

- Bedachtnahme auf eine geordnete Höhenentwicklung des Stadtbereiches unter besonderer Berücksichtigung der Höhe der Stadthalle im Norden und des südlich angrenzend an den Verordnungsbereich geplanten bis zu 4-geschossige Bebauung. Damit verbunden ist nicht nur die Festlegung von maximal zulässigen Bauhöhen, sondern zum Teil auch die Festlegung von Mindestbauhöhen für den

Verordnungsbereich erforderlich. Die Höhenentwicklung soll stadtauswärts nach Süden leicht anfallen, jedenfalls aber nicht ansteigen.

- Bedachtnahme auf zeitgemäße energietechnische Thematiken und damit verbunden die Vorschreibung von PV-Modulen für die Fassade (Energiefassade).
- Festlegung einer multifunktionalen und zentralörtlichen Funktion als Übergangs- bzw. Pufferbereich zwischen Stadthalle im Norden und Gewerbegebiet im Westen und einer angedachten Wohnbebauung im Osten. In Verbindung mit einem Ausschluss der Wohnfunktion und einer entsprechenden Baukörpersituierung in diesem Pufferbereich sollen Nutzungskonflikte vermieden werden.
- Mit ansprechenden Bepflanzungen und Grünanlagen soll der prominenten Lage am Kreisverkehr entsprochen werden und eine gestalterische Aufwertung der Stadteinfahrten Silberegger Straße und Eisenstraße erreicht werden.

Graphik: Lageplan Skape architects



<b>SKAPE</b> architects	
architecture project management energy consulting	BM. DI. Stefan Kogler RBA chartered architect 9300 St. Veit / Glan Klagenfurterstrasse 62
	
office@skape.co.at +43 676 5545 767 www.skape.co.at	
Project: <b>RAIFFEISEN CAMPUS</b>	

- Die neu zu errichtende Erschließungsstraße im Osten soll mit einem großzügigen Straßenquerschnitt und dies vor allem hinsichtlich eines kombinierten Rad-/Gehweges und einem alleearartig bepflanzten Grünstreifen, welcher den Rad-/Gehweg von der Fahrbahn trennt, konzipiert werden. Damit verbunden ist auch der bestehende Rad-/Gehweg entlang der Eisenstraße als Anbindung zum kombinierten Rad-/Gehweg zur Silberegger Straße und damit in das Stadtzentrum bzw. das Umland entsprechend auszubauen. Die attraktive Straßenraumgestaltung (inkl. Rad-/Gehweg) soll auch der Aufschlüsselung weiterer zentralörtlicher Einrichtungen dienen und damit eine hochwertige Anbindung Richtung Stadthalle/Freizeitzentrum und Innenstadt sicherstellen.



## **D) Bestand - Umgebung**

Der gegenständliche Verordnungsbereich (4.208 m<sup>2</sup>, davon 3.500 m<sup>2</sup> Baugrundstück für das regionale Raiffeisen Kompetenzzentrum und 708 m<sup>2</sup> für die öffentliche Erschließungsstraße) liegt südöstlich des Kreisverkehrs Stadthalle und ist als einer der hochwertigsten Standorte für zentralörtliche Funktionen in der Stadt Althofen zu beurteilen.

Der Verordnungsbereich wird im Norden von der Eisenstraße und im Westen von der L 82 (Silberegger Straße) begrenzt. Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, welche gemäß ÖEK 2017 und gemäß ÖEK-Entwurf 2024 für eine Bebauung vorgesehen sind. Der gegenständliche Verordnungsbereich und die angrenzenden Agrarflächen, welche eine zusammenhängende Fläche von ca. 4,1 ha bilden, wurden 2017 seitens der Stadtgemeinde Althofen zum Zwecke der Flächensicherung (aktive Bodenpolitik) und damit verbunden für eine aktive Gestaltung der Stadtentwicklung angekauft. Die Flächen sind, auch wenn auf den ca. 4,10 ha ein Höhenunterschied von bis zu 2,50 m (ausgenommen Böschung zur Eisenstraße) gegeben ist (geringes Nord-Süd Gefälle), als weitgehend eben zu beurteilen.

Nördlich der Eisenstraße grenzen die 16,00 m hohe Stadthalle (Eishalle) und das Freizeitzentrum Althofen an (Widmung Grünland Sport – Freizeitanlage).

Schräg über den Kreisverkehr Richtung Nordwesten befindet sich der Lidl-Markt (Widmung Bauland Geschäftsgebiet Sonderwidmung EKZ I).

Westlich der L 82 (Silberegger Straße) grenzt die Gewerbezone Althofen Süd (Widmung Bauland Gewerbegebiet, welche unterschiedliche Betriebs- und Höhenstrukturen (Bauhöhen bis 12,00 m bzw. 15,00 m zulässig), EKZ II an der Eisenstraße) aufweist, an.

Die Meiselhofsiedlung im Osten (Widmung Bauland Wohngebiet, bis zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser) ist 140 m entfernt.

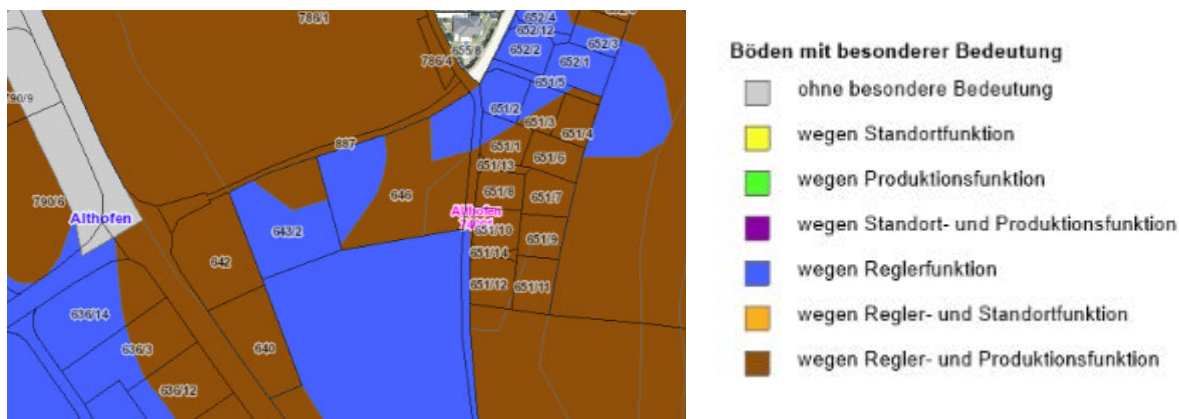
Entlang der L 92 verläuft ein kombinierter Rad-/Gehweg, welcher von Silberegg kommend bis in das ca. 800 m entfernte Stadtzentrum von Althofen führt. Entlang der Eisenstraße ist ein schmaler Rad-/Gehweg gegeben, welcher im Zuge des gegenständlichen Vorhabens normgerecht ausgebaut wird.

Die Verkehrserschließung für den Verordnungsbereich erfolgt von der Eisenstraße über eine neu zu errichtende Straße.

Graphik: Auszug Bestandsplan (KAGIS – eigene Bearbeitung)



Auszug KAGIS: Böden mit besonderer Bedeutung



Wie beinahe fürs gesamte Krappfeld typisch sind auch für den gegenständlichen Verordnungsbereich Böden mit besonderer Bedeutung (v.a. Produktions- und Reglerfunktion) lt. KAGIS gegeben. Dass die 2002 errichtete Stadthalle bzw. das Freizeitzentrum nach wie vor eine wesentliche Bodenproduktionsfunktion aufweisen erschließt sich fachlich nicht. Ist aber typisch für die Oberflächlichkeit von KAGIS-Bearbeitungen und stellt die sachlich-fachliche Richtigkeit derartiger Ausweisungen generell in Frage.

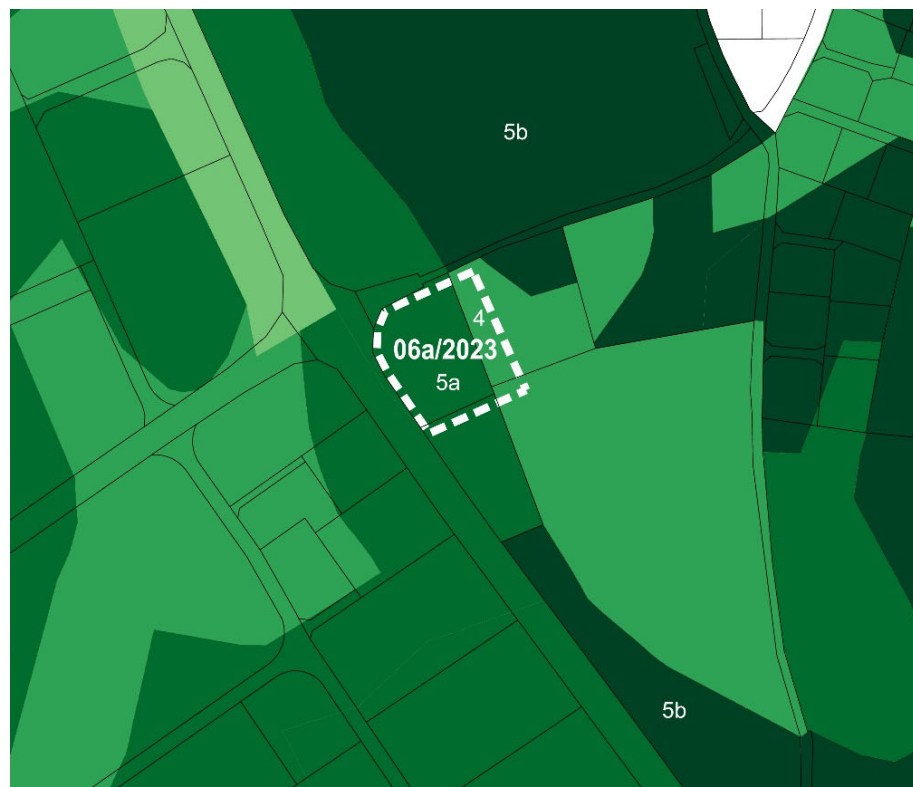
Auszug KAGIS: Bodenproduktionsfunktion

**BODEN PRODUKTIONSFUNKTION**  
lt. Bodenfunktionsbewertung vom 31.01.2023

**LEGENDE**

**Böden mit Produktionsfunktion**  
[Grad der Funktionserfüllung]

- 1 - sehr gering
- 2 - gering
- 3 - mittel
- 4 - hoch
- 5a - sehr bedeutend
- 5b - sehr bedeutend (10% beste Böden)



Gemäß KAGIS sind vom Vorhaben die 2. (5a) und 3. (4) besten Bodenkategorien betroffen. Diese stellen für den Stadtbereich und den Raum Althofen bzw. das Krappfeld jedenfalls keine besonderen bzw. außergewöhnlichen Bodenqualitäten dar. Angrenzend an das bebaute Stadtgebiet von Althofen sind mit Ausnahme von Wald- und Moorflächen sowie steile Hanglagen, welche für eine Bebauung nicht in Frage kommen, keine Böden mit einer geringeren Fruchtbarkeit, als gegenständlich in Anspruch genommen werden, gegeben. Im Regelfall grenzen die hochwertigsten Böden (5b) an. Das ca. 4,1 ha große Erweiterungspotential südlich der Eishalle weist eine gegenüber anderen Stadtverdichtungs- und Stadterweiterungsmöglichkeiten unterdurchschnittliche Bodenqualität (überwiegend 4) auf. Die streifenförmigen höherwertigen Böden (5a) und (5b) direkt entlang der Landesstraße 82 bzw. angrenzend an die Gewerbezone Althofen Süd relativieren sich aufgrund der konkreten Lagebeziehungen und sind nicht 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 nicht für sich isoliert, sondern im gesamtheitlichen Umfeld, in Abwägung mit diversen anderen Planungszielsetzungen und hinsichtlich eines erforderlichen Erhalts der Produktionsfunktion Boden auch regional und damit über die Gemeindegrenzen hinweg zu betrachten. Widrigenfalls wäre weder eine Verdichtung der Stadt Althofen noch eine Abrundung bzw. Erweiterung möglich. Dies würde jedenfalls im Widerspruch zu gesetzlichen Vorgaben wie z.B. für die Entwicklung des Unterzentrums Stadtgemeinde Althofen als auch im Widerspruch zu sonstigen generellen Zielsetzungen des K-ROG 2021 stehen und einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt darstellen. Eine Abwägung unterschiedlicher Nutzungsansprüche ist grundsätzlich immer erforderlich.

## **E) Kärntner Umweltplanungsgesetz - Umwelterheblichkeitsprüfung**

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

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

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

Umweltrelevanzprüfung:

Das gegenständliche Vorhaben, welches inklusive der neu zu errichtenden Erschließungsstraße ein Ausmaß von 4.208 m<sup>2</sup> umfasst, ist entsprechend den Bestimmungen der Verordnung nicht geeignet eine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt zu sein.

Der Teilbebauungsplan schränkt für Gebiete, für welche eine Baulandwidmung und damit verbunden eine spezifische Baulandnutzung gegeben sind, mögliche Bebauungen auf ein gegenüber dem generellen Bebauungsplan reduziertes Maß ein (z.B. Nutzungseinschränkungen wie Ausschluss der Wohnfunktion zur Vermeidung von Nutzungskonflikten). Zudem erfolgen mit dem Teilbauungsplan auch eine Bedachtnahme und Reaktion auf Lärmproblematiken mittels Baukörpersituierung und die Vorschreibung eines gebäudeseitigen Lärmschutzes gemäß OIB-Richtlinie.

Damit verbunden sind mit der gegenständlichen Verordnung im Zuge einer Bebauung geringere Umweltauswirkungen möglich.

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

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

Hinsichtlich der Inanspruchnahme von hochwertigen Agrarböden (Produktions- und Reglerfunktion) überwiegt insbesondere aufgrund der Zielsetzungen des ÖEK 2017, der Lage im Stadtgebiet, der organischen Stadtentwicklung und der zentralörtlichen Aufwertung das öffentliche Interesse an der wirtschaftlichen und zentralörtlichen Stadtentwicklung das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Bodens als agrarischen Produktionsfaktor. Die vorausschauende Flächensicherung der Stadtgemeinde Althofen erfolgte insbesondere zum Zwecke einer aktiven Gestaltung der Stadtentwicklung.

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

Aufgrund der erfolgten Relevanzprüfung (keine erheblichen Umweltauswirkungen) ist aus raumordnungsfachlicher Sicht keine gesonderte Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 K-UPG 2004 in der Fassung LGBL. Nr. 76/2022 erforderlich. Das Ergebnis entspricht auch den Erfahrungswerten (inkl. Umsetzung) im Zuge der Erstellung von integrierten Verfahren bzw. Teilbebauungsplänen für ortsübliche Geschäfts- und Dienstleistungsfunktionen in den letzten 15 Jahren. Ein multifunktionales Geschäfts-/Bürohaus an einem Kreisverkehr im Stadtgebiet ist zudem als grundsätzlich ortstypisch anzusehen.

## **F) Auflageverfahren - Kundmachung**

Zur Kundmachung (18.03.2024 bis 17.04.2024) des Verordnungsentwurfes wurden von Bundes- und Landesdienststellen udgl. keine Einwendungen erhoben bzw. Auflagen angeregt, welche nicht Bestandteil des Verordnungsentwurfes sind. Die Stellungnahme der zuständigen Umweltabteilung (Abt. 8 UA SUP) ist positiv. Zudem wurden die Bestimmungen der Verordnung hinsichtlich der Festlegung eines erhöhten baulichen Lärmschutzes bestätigt.

Zwei Einwendungen von Privatpersonen wurden bei der Gemeinde eingebracht. Die Einwendungen beziehen sich insbesondere auf behauptete Widersprüche zu § 2 des K-ROG 2021, zum Örtlichen Entwicklungskonzept 2017, zur Alpenkonvention und zur EU-Taxonomie Verordnung bzw. zu diversen anderen EU und UN Vorgaben für Finanzorganisationen.

Einwendungen zu raumordnungsfachlichen Aspekten wurden seitens des Ortsplaners Mag. Christian Kavalirek in der Stellungnahme vom 30.04.2024 entkräftet. Hinsichtlich der Nachhaltigkeit des Vorhabens wurde von BM DI Stefan Kogler eine ergänzende Stellungnahme (22.04.2024) abgegeben. Einwendungen betreffend internationalen Richtlinien für Finanzinstitute wurden seitens der Raiffeisenbank Mittelkärnten mit der Stellungnahme vom 18.04.2024 und mit der Stellungnahme des Rechtsanwalts Mag. Michael Huber mit der Stellungnahme vom 29.04.2024 entkräftet.

Die Stellungnahmen zu den Einwendungen waren ein wesentlicher Bestandteil der Erörterung und Beschlussfassung der gegenständlichen Verordnung im Gemeinderat am 07.05.2024. Entsprechend diesen Intentionen wurden Erläuterungen, welche nicht normativer Bestandteil der Verordnung sind, gegenüber dem Kundmachungsentwurf ergänzt.

