

## **ENTWURF - VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Althofen  
vom xx  
Zahl: xx

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### **„Althofen KSW-Moorweg 08/2023“**

für die Grundstücke 438/1, 438/2 und 440/3, jeweils KG Althofen (74001), erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen § 52 in Verbindung mit §§ 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, idgF. LGBl. Nr. 55/2024, wird nach Erteilung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung vom xx, Zahl xx, verordnet:

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

#### **§ 1** **Geltungsbereich**

1. Diese Verordnung gilt für die in der planlichen Darstellung (Plan 02 Teilbebauungsplan) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen.

Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der planlichen Darstellung Flächenwidmung (Plan 01 Umwidmungsplan), der planlichen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 02 Teilbebauungsplan) und den Erläuterungen zur Verordnung Kapitel A Verordnungsfestlegungen.

Sonstige Erläuterungen sind nicht Bestandteil von normativen Festlegungen und dienen insbesondere der Begründung der Verordnungsfestlegungen sowie der Grundlagenforschung und der Darstellung bzw. Beschreibung von funktionalen Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit dem Siedlungsverband.

## **2. Abschnitt (Flächenwidmung)**

### § 2 Flächenwidmung

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Althofen wird wie folgt abgeändert:

#### **08a/2023**

Umwidmung der Grundstücke 438/1 und 438/2, jeweils KG Althofen (74001) im Gesamtausmaß von 8.813 m<sup>2</sup> von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland in **Bauland Wohngebiet**

Für das Grundstück 440/3, KG Althofen (74001) wird der Widmungsrechtsbestand Bauland Wohngebiet übernommen (Fläche 08b/2023 gemäß Plan 01 Umwidmungsplan).

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

### § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 2.000 m<sup>2</sup> festgelegt.
2. Ein Baugrundstück ist ein gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für Bebauungen vorgesehenes Grundstück. Überbaute Grundstücksgrenzen gelten als ein Baugrundstück.

### § 4 Bauliche Ausnutzung

1. Die maximale bauliche Ausnutzung wird über die Geschößflächenzahl (GFZ = Verhältnis der Summe der Geschößflächen zur Fläche des Verordnungsbereiches von 9.405 m<sup>2</sup>) angegeben und mit 1,20 festgelegt.
2. Die Geschößfläche ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Bruttogrundflächen aller Geschöße von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände sowie mit Einbeziehung der Grundflächen von Loggien, Laubengängen und ähnlicher zumindest fünfseitig umschlossener Gebäude bzw. Gebäudeteile. Lamellenkonstruktionen udgl. gelten als

geschlossen, wenn der licht- und luftdurchlässige Anteil (inkl. Brüstung udgl.) weniger als 50,00 % beträgt.

3. Geschoße, deren Geschoßoberkante (Rohfußboden des darüberliegenden Geschoßes) an zumindest einer Seite durchschnittlich mehr als 0,70 m über dem projektierten Gelände hervorragen, sind in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen. Bei Gebäuden, die aus mehreren Gebäudeteileinheiten bestehen, wie z.B. abgestufte Gebäude, hat jeweils eine separate Betrachtung der Gebäudeteileinheiten zu erfolgen. Tiefgaragen sind nicht in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
4. Jener Teil eines Dachgeschoßes, welcher eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,00 m und eine Mindestbreite von 3,00 m aufweist, ist unabhängig der Nutzung und unabhängig von technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.

## § 5

### Bebauungsweise

1. Die Bebauung hat in offener Bebauungsweise zu erfolgen.
2. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze). Innerhalb des Verordnungsbereiches ist eine Überbauung von Grundstücksgrenzen zulässig.

## § 6

### Geschoßanzahl, Bauhöhe

1. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Hauptgebäude wird für die Bebauungszone 1 mit 17,00 m, für die Bebauungszone 2 mit 18,00 m und für die Bebauungszone 3 mit 14,00 m festgelegt. Ansonsten wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 3,50 m festgelegt.
2. Die Gebäudehöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projektierten Gelände) und dem First bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen Punkt eines Gebäudes ergibt. Bei einem abgestuften Gebäude und bei einem teilweise eingeschütteten Gebäude zählt jeweils der talseitige Fußpunkt der Außenmauer. Tiefgaragen, inklusive deren Erschließung, sind nicht zu berücksichtigen.
3. Im Bereich der Bebauungszonen 1,2 und 3 darf der für die Berechnung der Gebäudehöhe maßgebende Fußpunkt der Außenmauer die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante gemäß § 9 nicht überschreiten.

4. Mindestens 80 % der Grundrissfläche von Hauptgebäuden müssen mindestens drei Geschosse, welche überwiegend der Wohnfunktion zuordenbar sind, aufweisen.

## § 7

### Baulinien, Abstandsflächen

1. Baulinien sind jene Linien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher oberirdische Gebäude errichtet werden dürfen. Die Festlegung der Baulinien erfolgt ohne Anbauverpflichtung.
2. Die Baulinien werden so festgelegt, dass die Anordnung von Gebäuden unter Einhaltung der Abstandsflächen §§ 4 bis 10 Kärntner Bauvorschriften erfolgen kann.
3. In Ergänzung bzw. Abänderung zu Abs. 2. wird wie folgt festgelegt:
  - a) Baulinien für Hauptgebäude (Geschloßwohnbauten) werden gemäß unterschiedlichen Bebauungszonen in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Zu den südlich an den Verordnungsbereich angrenzenden Grundstücken 435/1 und 436/1 und zum nördlich an den Verordnungsbereich angrenzenden Grundstück 440/1, jeweils KG Althofen, dürfen die Abstandsflächen der Kärntner Bauvorschriften nicht unterschritten werden.
  - b) Überdachte Stellplätze und Stützmauern, welche eine Bauhöhe von 3,50 m nicht überschreiten und welche die Höhe der Erschließungsstraße Grundstück 440/4 nicht überragen, dürfen bis an die Grundstücksgrenze des nördlichen Verordnungsbereiches (Grundstück 440/1) errichtet werden.
  - c) Baulinien für sonstige Stützmauern, Tiefgaragen und für infrastrukturelle Einrichtungen, die z.B. der Energie- und Wasserversorgung bzw. der Abfallentsorgung dienen, sind im Bauverfahren entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den öffentlichen Interessen Ortsbildschutz, Sicherheit und Gesundheit festzulegen.

## § 8

### Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Die Errichtung von internen oberirdischen Verkehrsflächen für den fließenden KFZ-Verkehr, welche im Ausmaß über die technische Richtlinie TRVB 134 F (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) hinausgehen, ist im Verordnungsbereich nur für die Erschließung von Tiefgaragen und für die Erschließung von Abstellplätzen im unmittelbaren Nahbereich zur nördlichen und östlichen Grenze des Ordnungsraumes zulässig.
2. Die KFZ-Erschließung des Baugrundstückes ist ausschließlich vom Moorweg aus und dies mit maximal zwei Anbindungen zulässig.

3. PKW-Abstellplätze sind auf Eigengrund je Wohnung mindestens wie folgt nachzuweisen:
  - a) Wohnungen mit ein und zwei Wohnräumen 1,0
  - b) Wohnungen mit drei oder mehr Wohnräumen 2,0
  - c) Besucherstellplätze je angefangene fünf Wohnungen 1,0
4. Mindestens 40 % der erforderlichen PKW-Abstellplätze gemäß Abs. 3 sind als Tiefgaragenstellplätze herzustellen. Maßgebend sind nicht einzelne Bebauungszonen, sondern die Gesamtbetrachtung für den gesamten Verordnungsraum.

## § 9

### Erdgeschoßfußbodenoberkante

Die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante ist in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bebauungszonen mit einem Spielraum von +/- 75 cm in Meter über Adria festgelegt. Bei einem höhenmäßig abgetreppten Gebäude handelt es sich um die Erdgeschoßfußbodenoberkante des talseitig situierten Baukörpers.

## § 10

### Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 7 bis 20 Grad zulässig.
2. Dachdeckungsmaterialien sind blendarm und für Hauptgebäude einheitlich in ortsüblichen grauen bzw. rotbraunen Farbtönen herzustellen.
3. In den Bebauungszonen 1 und 2 sind die Hauptbaukörper mindestens einmal um eine Geschoßhöhe (3,00 bis 3,70 m) hangaufwärts abzutreten.
4. Die Baukörperausformung und die Fassadengestaltung haben auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht zu nehmen und sind mit der Baubehörde abzusprechen.
5. Mindestens 40 % der nach Süden exponierten Dachflächen sind mit PV-Modulen zu versehen.
6. Solar- und Photovoltaikmodule sind blendarm auszuführen und in die Fassade bzw. das Dach zu integrieren bzw. parallel zu Fassade und Dach zu montieren.
7. Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden gemäß ÖNORM S 5280-2 „Radon – Teil 2: Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ sind zu beachten.

## § 11

### Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Geländegestaltung

1. Mindestens 30 % der Fläche des Verordnungsbereiches sind als unversiegelte Grünfläche herzustellen. Unterbaute Flächen gelten als Grünflächen, wenn die Erdschüttung darüber mindestens 60 cm beträgt und eine entsprechende Begrünung gegeben ist.
2. Die in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegte Grünzone ist zu 70 % als unversiegelte Grünzone herzustellen. Eine Möblierung zum Zwecke der Erholung (inkl. Spielplatz) ist zulässig.
3. Je drei Wohnungen ist im Verordnungsraum mindestens ein heimischer Laubbaum, mit jeweils einer Mindesthöhe von 2,50 und einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in ein Meter Höhe über Grund, zu pflanzen.
4. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer Dachbegrünung auszuführen. Davon ausgenommen sind Überbauungen, Verkehrsflächen, Wegenanlagen udgl.
5. Dem Bauansuchen ist ein Grünanlagen- und Bepflanzungsplan beizulegen.
6. Die festgelegten Bepflanzungen und Grünanlagen sind nicht nur herzustellen, sondern als solche auch dauerhaft zu erhalten.
7. Anlagen zu schadlosen Verbringung von Oberflächenwässern sind im gesamten Verordnungsbereich zulässig.

## § 12

### Nutzungen

Zulässig ist die Errichtung von Geschößbauten für die Wohnfunktion und von ortsüblich dazugehörigen baulichen Anlagen wie z.B. für infrastrukturelle Erfordernisse, für die Garten- und Freizeitgestaltung und für die Unterbringung von Kraftfahrzeugen.

§ 13  
Koordinatenverzeichnis

Koordinatenverzeichnis (BMN M31, EPSG:31258) gemäß Festlegung in Plan 02 Teilbebauungsplan.

Punkt	X (Rechtswert)	Y (Hochwert)	Punkt	X (Rechtswert)	Y (Hochwert)
P01	538089,98	193333,45	P11	538148,37	193316,60
P02	538121,70	193333,45	P12	538148,37	193299,24
P03	538121,70	193316,60	P13	538177,80	193299,24
P04	538108,47	193316,60	P14	538177,80	193280,20
P05	538108,47	193302,62	P15	538130,20	193283,39
P06	538121,70	193302,62	P16	538181,05	193333,45
P07	538121,70	193283,03	P17	538200,00	193333,45
P08	538130,20	193333,45	P18	538201,35	193329,18
P09	538167,60	193333,45	P19	538201,35	193292,07
P10	538167,60	193316,60	P20	538181,05	193292,07

**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:

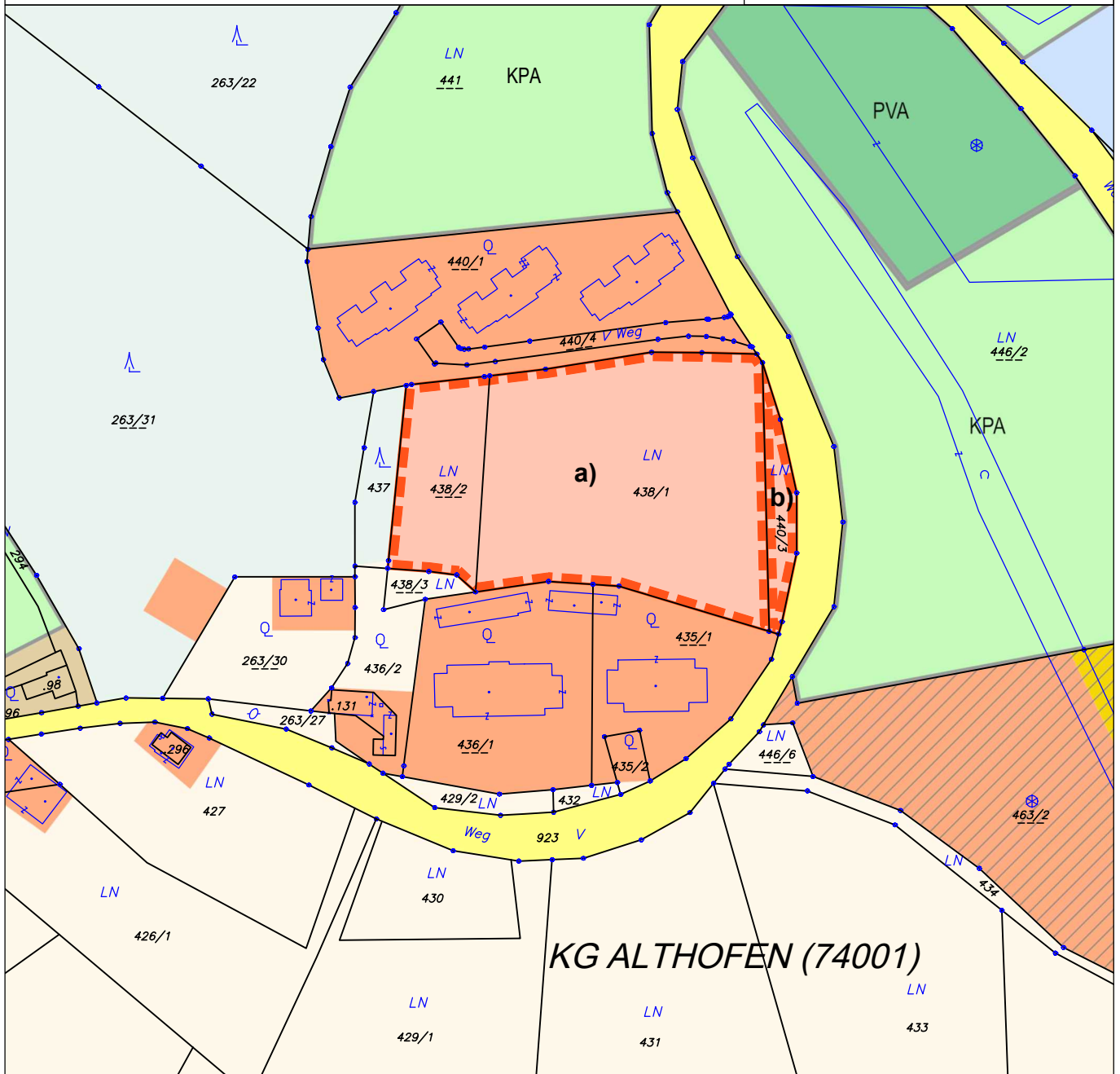
Dr. Walter Zemrosser

# "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



**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 m<sup>2</sup>), 438/2 (1.756 m<sup>2</sup>) im Gesamtausmaß von 8.813 m<sup>2</sup>

Beschluss:

### FLÄCHENWIDMUNG - ÜBERNAHME RECHTSBESTAND 08b/2023



**Bauland Wohngebiet**

KG Althofen 74001; Gst 440/3 (592 m<sup>2</sup>); Flächenausmaß lt. DKM 10/2023



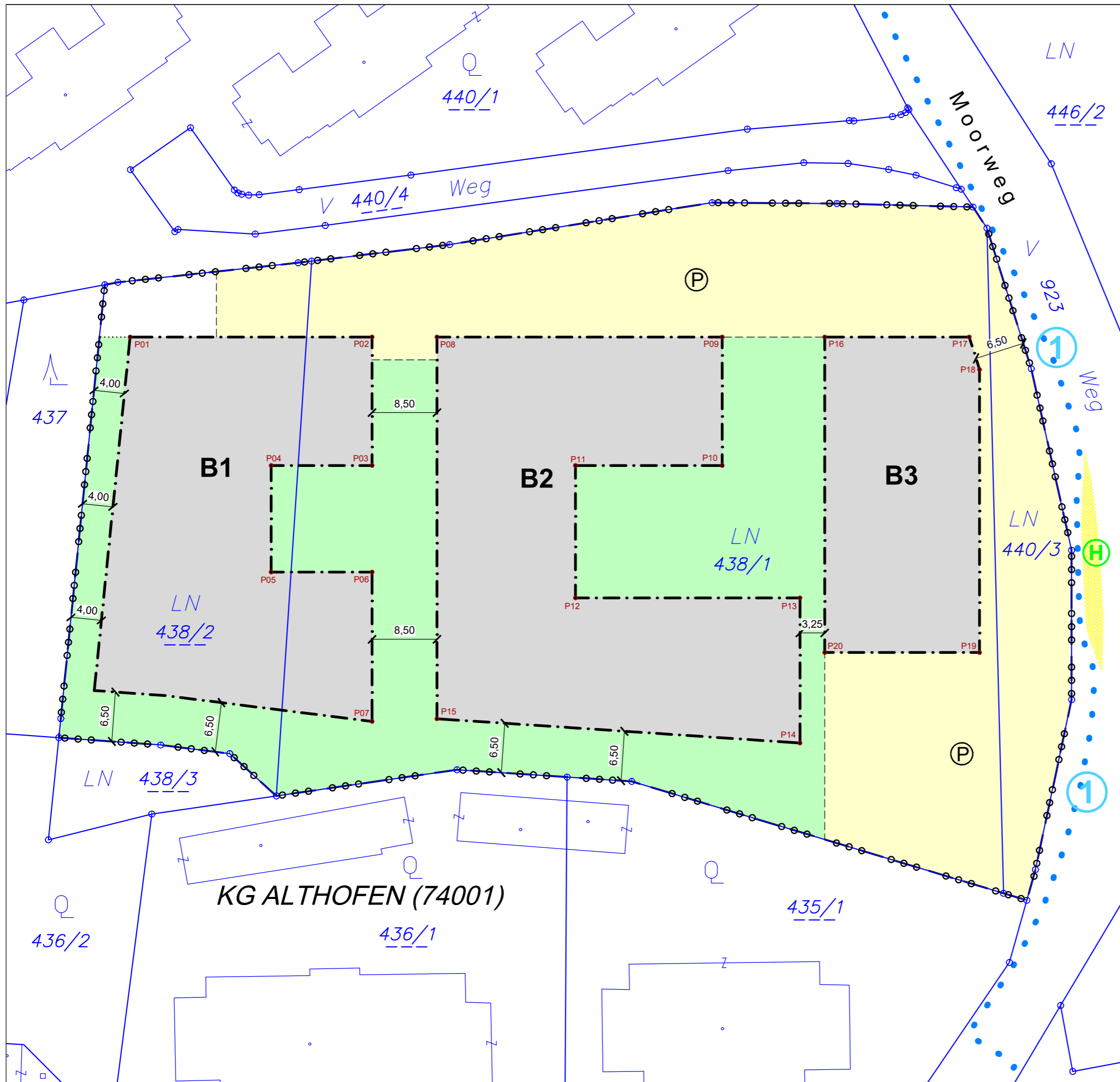
**KAVALIREK Consulting ZT e.U.**  
Raumordnung und Umweltplanung  
Ingenieurkonsultent Geographie - Einzelunternehmer (FN 3877051) - Mag. Christian Kavalirek

Bearbeitung: Mag. C. Kavalirek, Mag. A. Kubec  
Kataster: DKM 10/2023 mit Teilungen\*, Projekt Nr.: 52/2023  
Datum: 21.10.2024 **KD-ENTWURF**

Kundmachung: bis:  
Gemeinderatsbeschluss:

Genehmigungsbescheid Kärntner Landesregierung  
Datum:  
Zahl:





- 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
  - Koordinatenpunkte - siehe § 13 (V)

Nutzungsschablone Legende:

Bebauungszone	
Mindestgröße der Baugrundstücke in m <sup>2</sup>	Bebauungsweise
Max. Geschossflächenzahl (GFZ) (V)	Höhe Erdgeschoss-Fußbodenoberkante in Meter ü.A. (V) 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		Nutzungsschablonen Einzelfestlegungen Bebauungszone:		
2.000 m <sup>2</sup>	o	<b>B1</b>	<b>B2</b>	<b>B3</b>
GFZ 1,0 (V)	siehe Einzelfestlegungen	642,50 * 17,00	641,00 * 18,00	644,50 * 14,00
SD / 7°-20°	(V)	* ±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:	21.10.2024
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  
Ingenieurkonsulting Geographie - Einzelunternehmer (FN 387709) - Mag. Christian Kavalirek  
 9020 Klagenfurt a.W.  
 Bahnhofstraße 38c/9/1  
 Tel.: 0463/31592  
 E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Kundmachung:

Gemeinderatsbeschluss: **KD-ENTWURF**

Genehmigungsbescheid  
 Kärntner Landesregierung  
 Datum:  
 Zahl:

**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 m<sup>2</sup>) wird für das Grundstück 440/3, KG Althofen, welches Teil des Verordnungsbereiches ist, der Widmungsrechtsbestand Bauland Wohngebiet wird 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 (gemeinnützigen) 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 Bauweise 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 Bauweise

Für das gegenständliche Vorhaben und mit Bedachtnahme auf die angrenzenden Baustrukturen ist eine Beschränkung auf die offene Bauweise 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 (gegenständig 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.

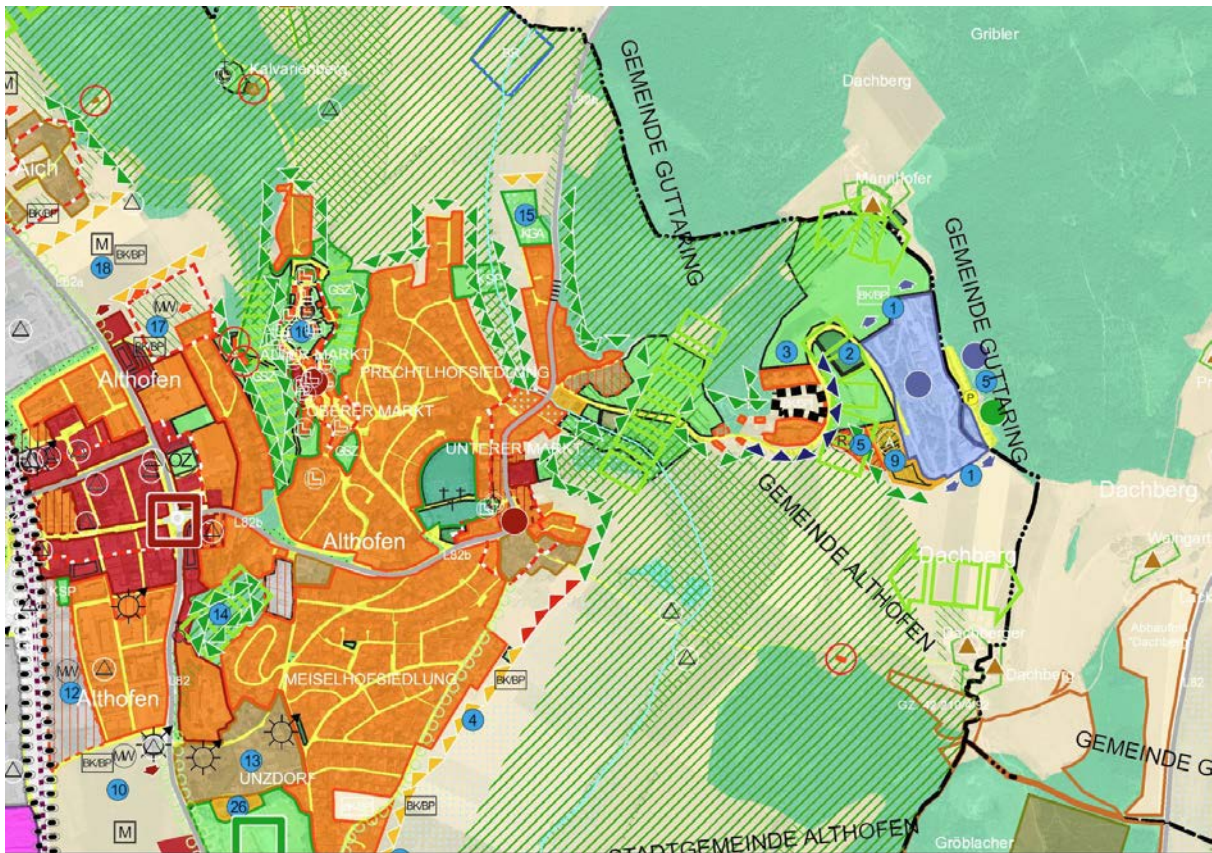
Zwecks Sicherstellung von funktionalen, städtebaulichen und gestalterischen Planungsintentionen ist die Erlassung einer integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung für den gegenständlichen Verordnungsbereich zwingend erforderlich.

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



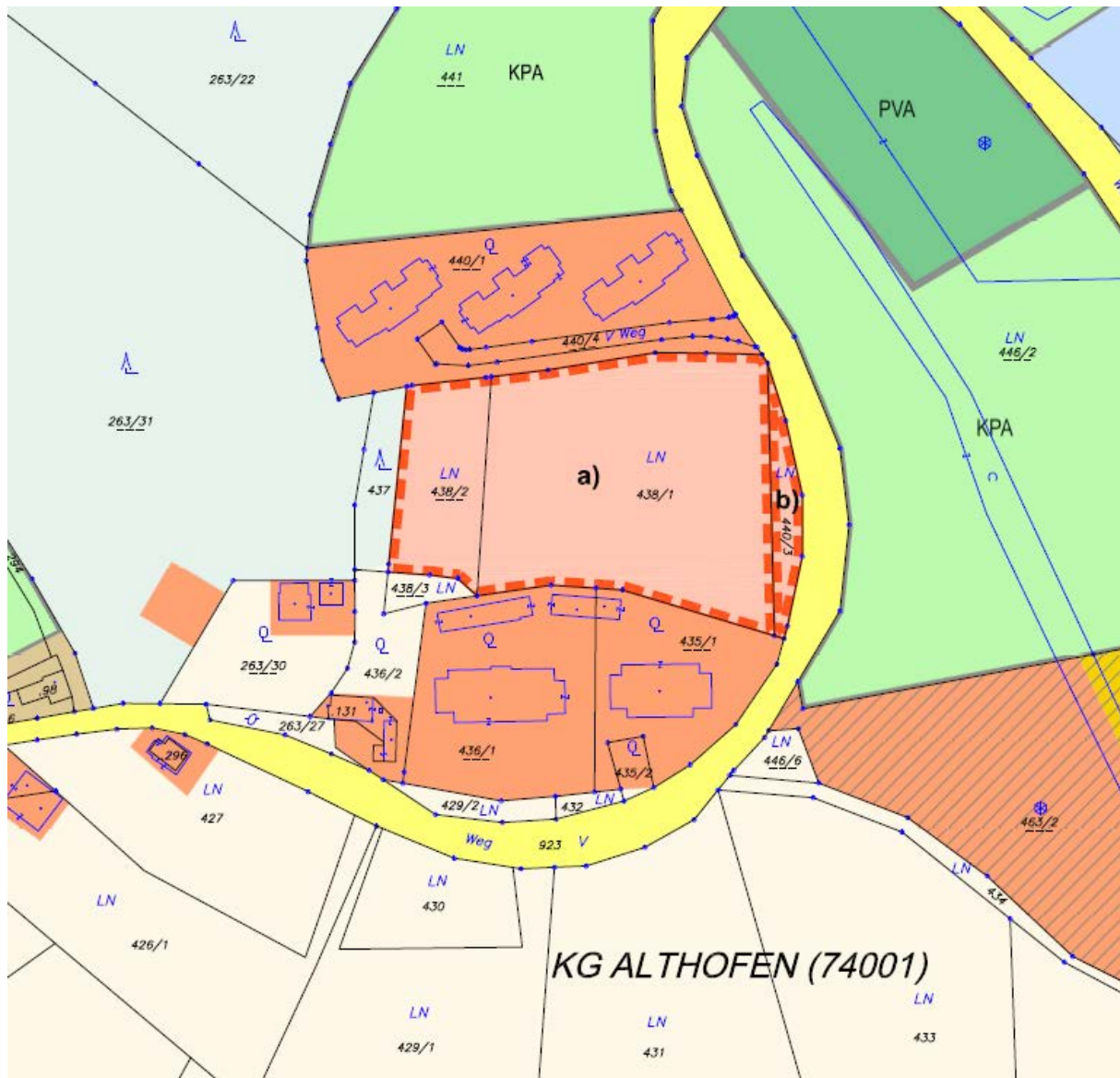
## B2) ÖEK und FLÄWI

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 Bauweise 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 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.

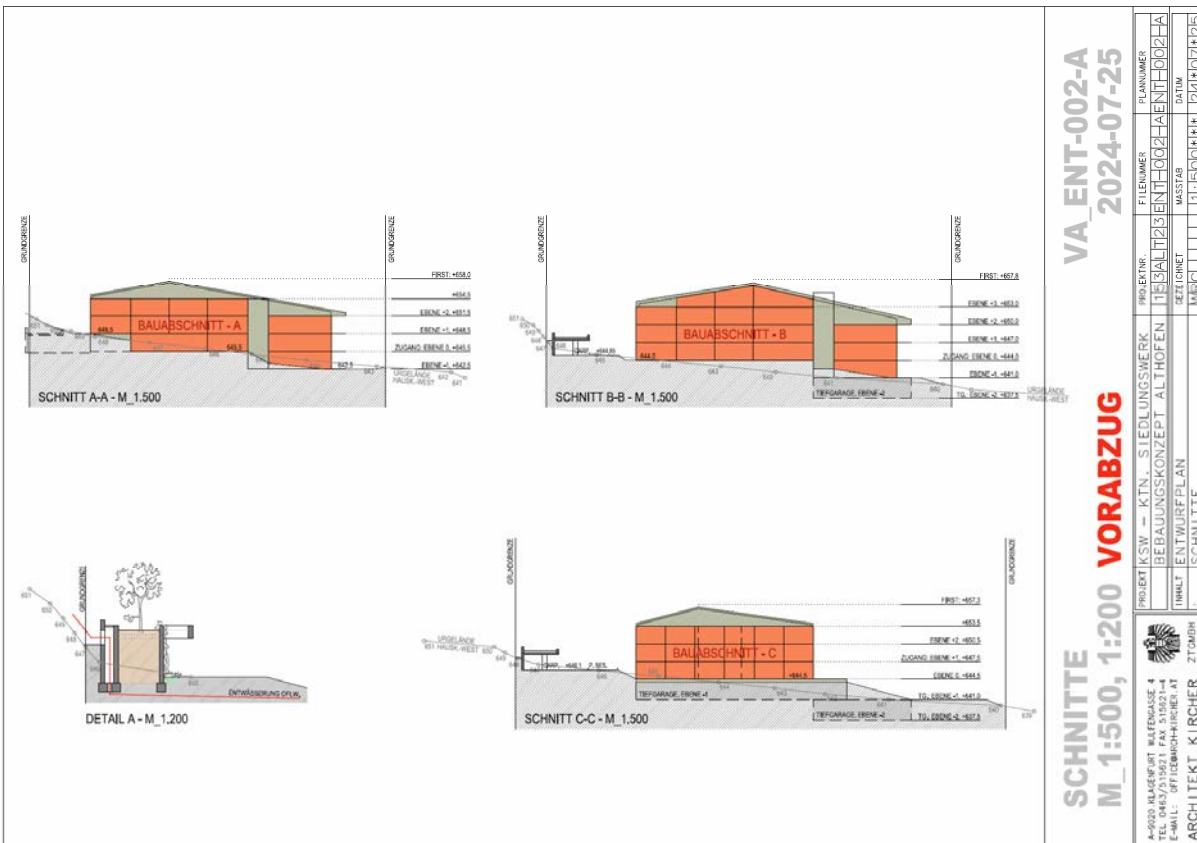
Von Architekt DI Werner Kircher wurde ein Bebauungskonzept (architektonische und funktionale Konzeption) erstellt, welches u.a. 80 Wohnungen verteilt auf drei Geschosswohnbauten (3,5 Geschosse) mit Innenhofsituationen, mit flachgeneigten Satteldächern, eine höhenmäßige Abstufung der Baukörper, z.T. Tiefgaragen 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 m<sup>2</sup>) 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)

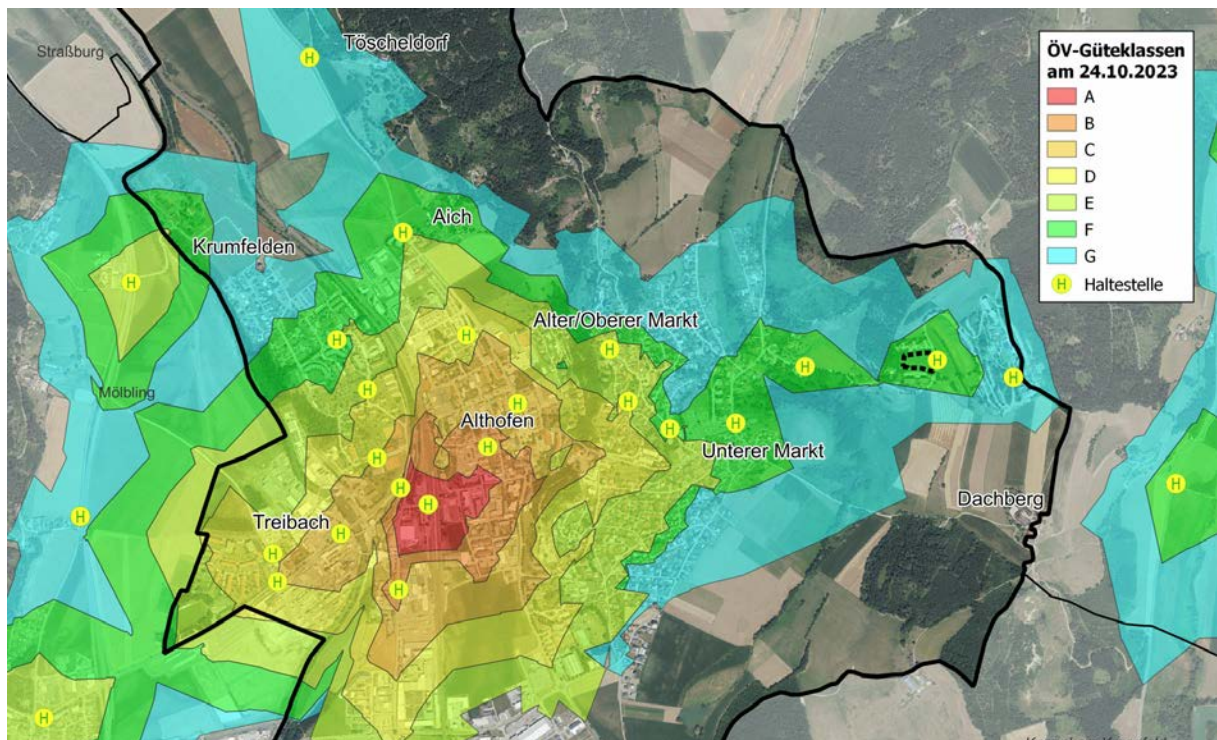


Die Begrenzung im Osten erfolgt durch die öffentliche Straße Moorweg (= direkte Erschließung der Baugrundstücke und Anbindung an die Stadt Althofen, Widmung allgemeine Verkehrsfläche).

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.

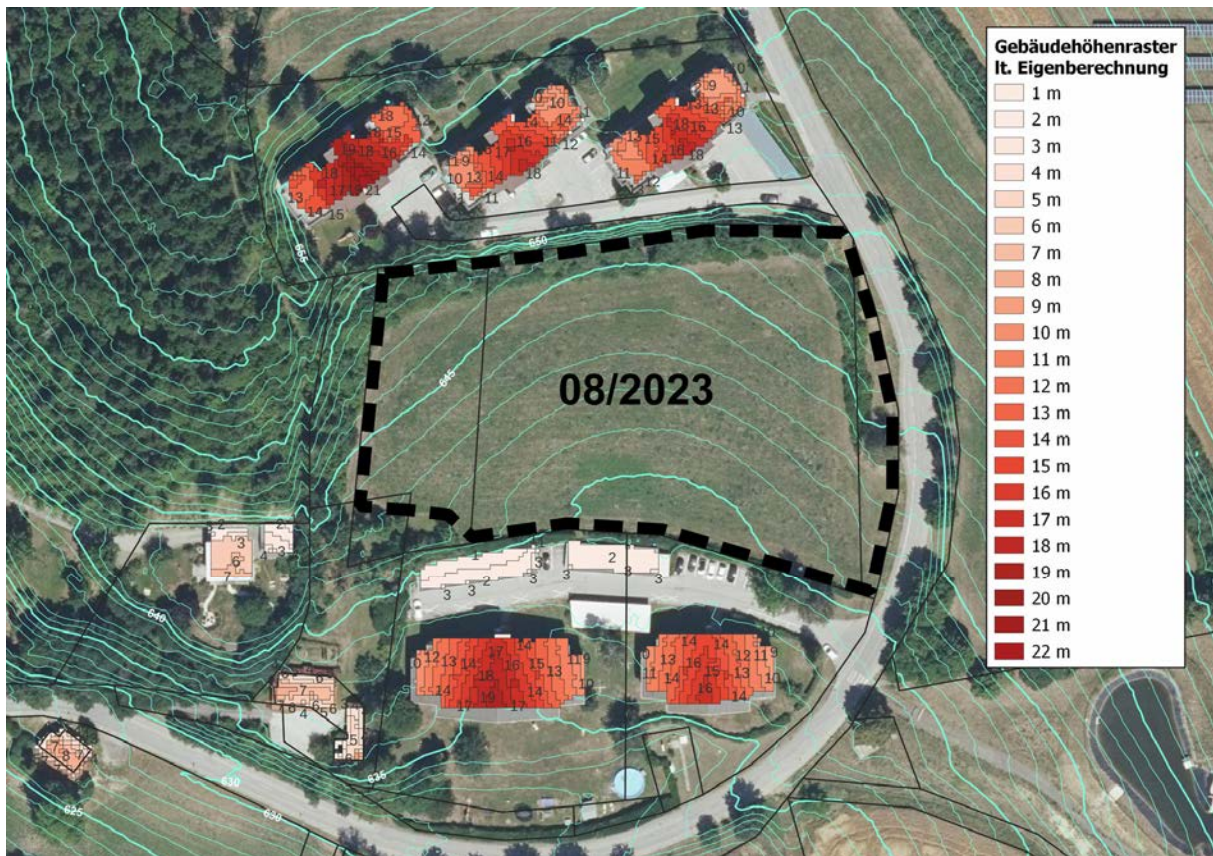
### Graphik 05: Öffentlicher Verkehr – Haltestellen und ÖV-Güteklassen





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





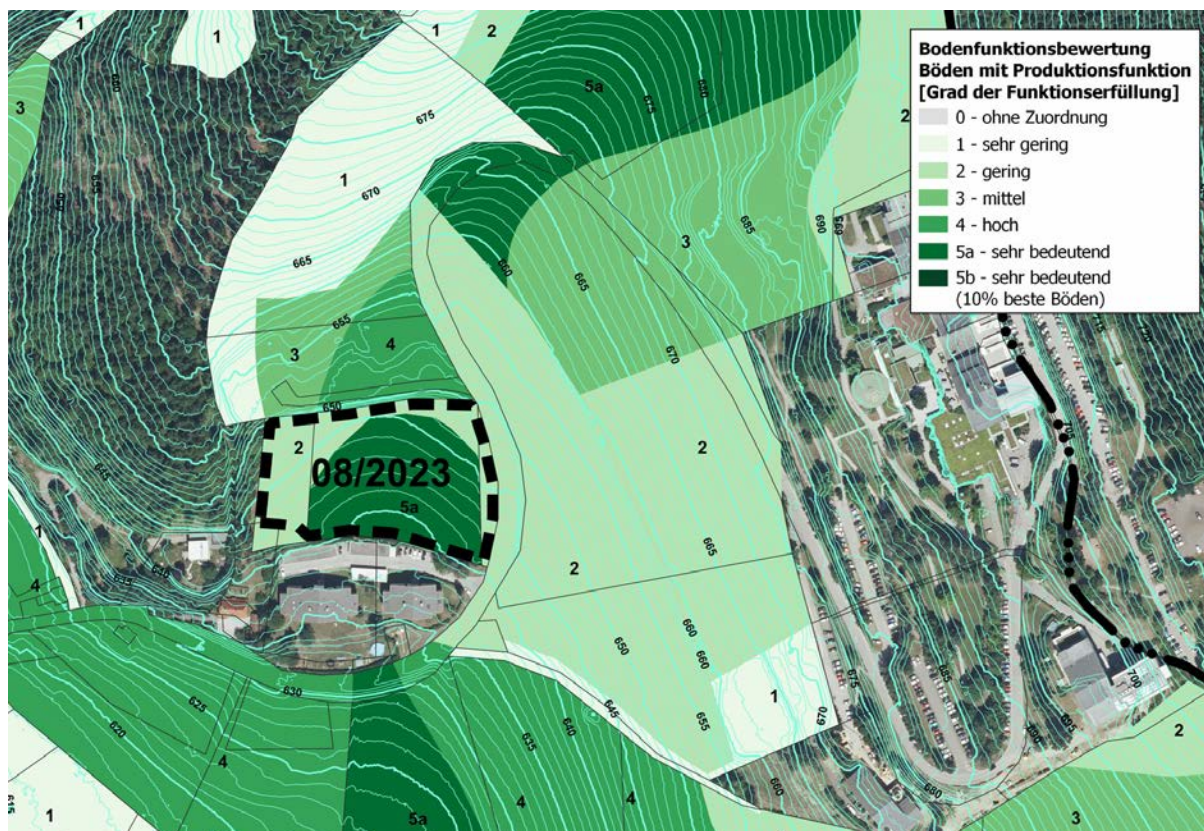
Foto 03 und 04: Südlich angrenzende Geschößwohnbauten - talseitig



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





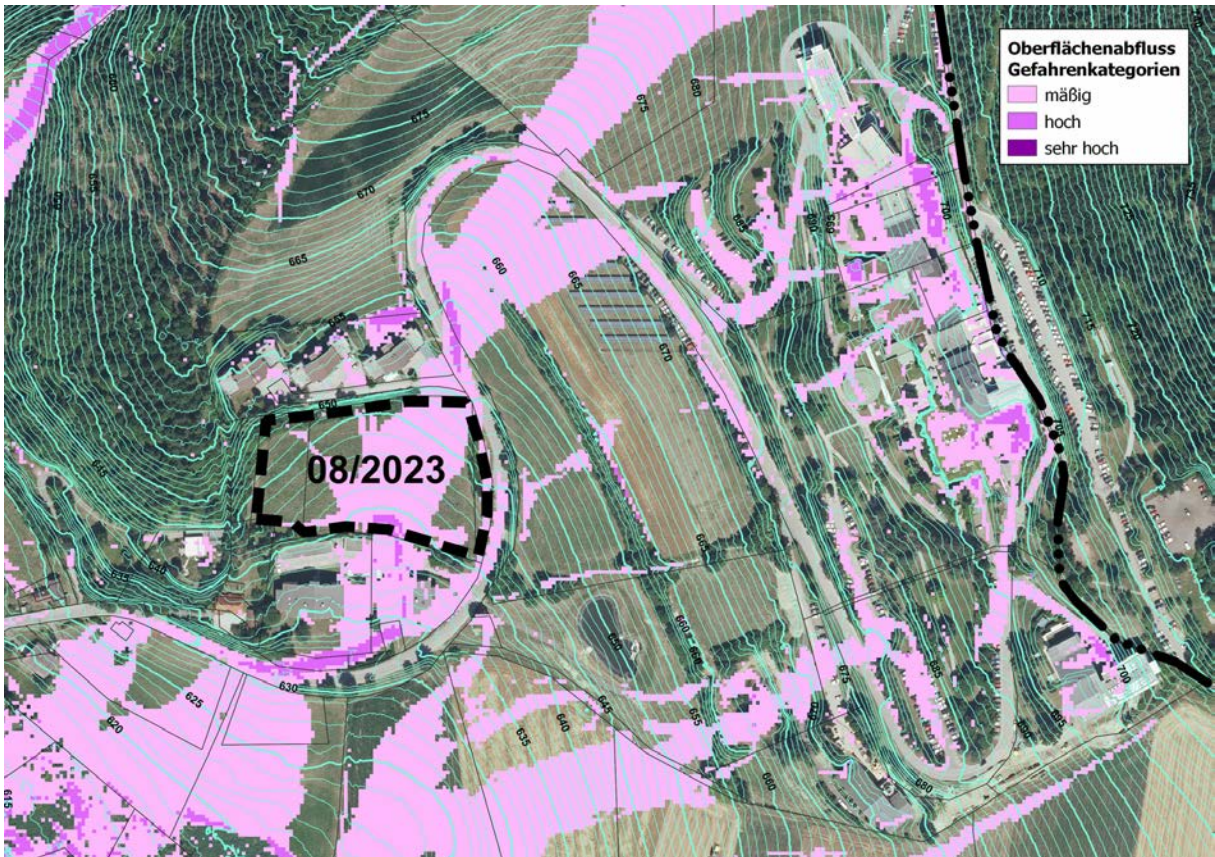
Graphik 08: Auszug Bodenproduktionsfunktion – KAGIS (eigene Bearbeitung)

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.

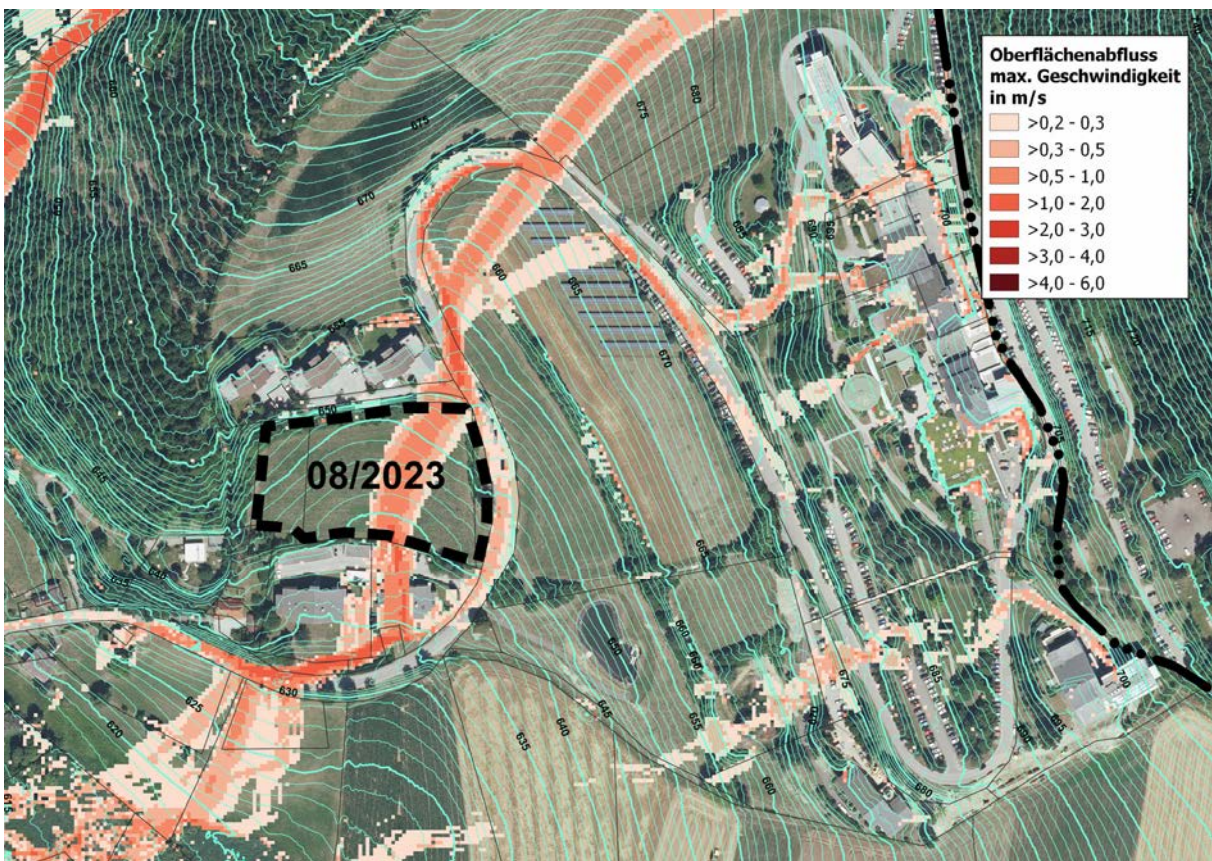
Die Bodenfruchtbarkeit/Bodenproduktionsfunktion ist raumordnungsfachlich zudem nicht für sich isoliert, sondern im gesamtheitlichen Umfeld, in Abwägung mit diversen anderen Planungszielsetzungen und hinsichtlich eines erforderlichen Erhalts der Produktionsfunktion Boden auch regional und damit über die 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.

## **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.

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.

