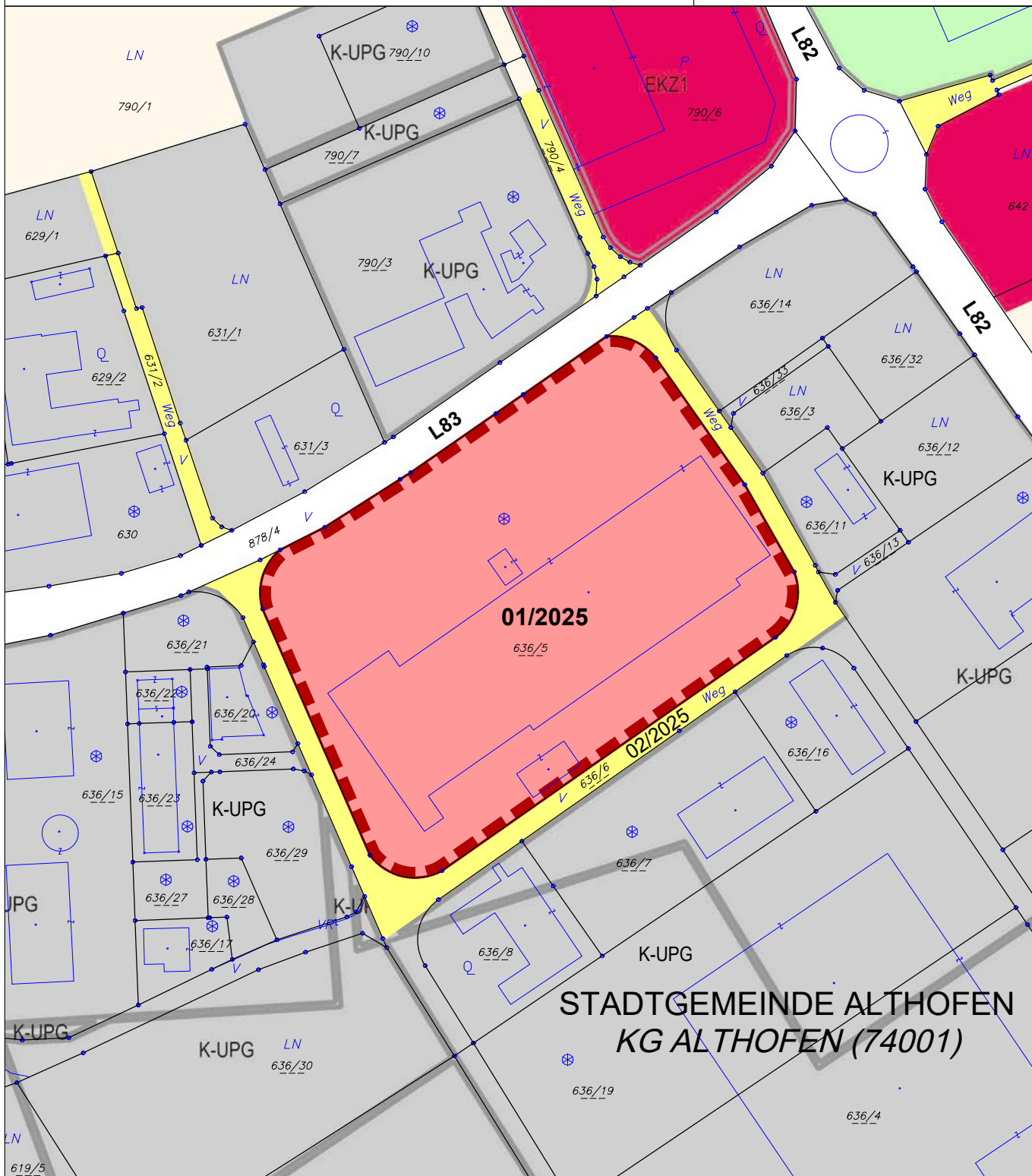


# "Bau- und Gartenmarkt Lagerhaus Althofen - 01/2025"

## Plan 01 Umwidmungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

0 25 50 75 100 m  
M 1 : 2 000



STADTGEMEINDE ALTHOFEN  
KG ALTHOFEN (74001)

### ÄNDERUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 01/2025



**Von Bauland - Geschäftsgebiet - Sonderwidmung - Einkaufszentrum der Kategorie II  
in Bauland - Geschäftsgebiet**

KG Althofen 74001; Flächenausmaß lt. DKM

Kundmachung: Gst 636/5 (20.400 m<sup>2</sup>)

Beschluss: wie Kundmachung



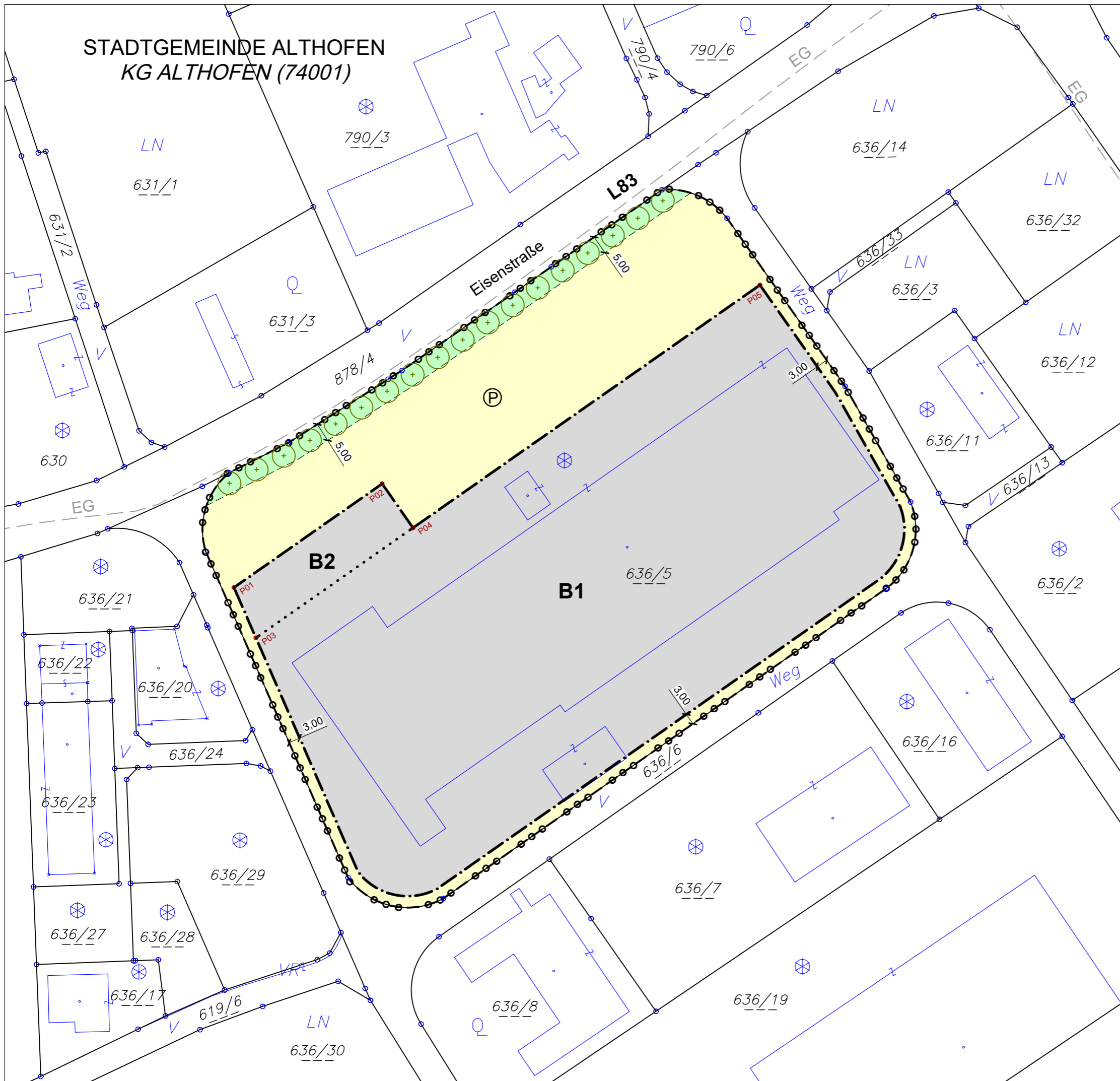
**KAVALIREK Consulting ZT e.U.**  
Raumordnung und Umweltplanung  
Ingenieurkonsultent Geographie - Einzelunternehmer (FN 387705f) - Mag. Christian Kavalirek

Bearbeitung: Mag. C. Kavalirek, Mag. A. Kubec  
Katastergrundlage: DKM 10/2024, Projekt Nr.: 26/2025  
Datum: 20.11.2025 / 10.05.2026

Kundmachung: 15.09.2025 bis: 15.10.2025  
Gemeinderatsbeschluss: 20.11.2025

**Genehmigungsbescheid Kärntner Landesregierung**  
Datum: 10.05.2026  
Zahl: 07-RO-3-27317/2026-23

STADTGEMEINDE ALTHOFEN  
KG ALTHOFEN (74001)



ALLGEMEIN

- Kataster
- - - Erdgasleitung (Verortung lt. FLÄWI)

BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- ⊙ Grenze Planungs-/Verordnungsraum = Begrenzung Baugrundstück
- [ ] Baulinie - äußere Begrenzung
- Bereich innerhalb der Baulinien (Haupt- und Nebengebäude)
- B1-B2 Bebauungszone B1, B2
- ..... Grenze unterschiedlicher Bebauungszone / Bebauungsbedingungen
- Ⓟ Parkplatz - interne Erschließung
- Ⓢ Grünland Bepflanzungsgebotszone

Legende Nutzungsschablone:

Bebauungszone	
Mindestgröße Baugrundstück in m <sup>2</sup>	Bebauungsweise
max. Baumassenzahl (BMZ)	max. Bauhöhe in Meter (FH)
Dachform / max. Dachneigung	Art der Nutzung / Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>

- Abkürzungen:  
 BMZ ... Baumassenzahl  
 FH ..... Firsthöhe  
 o ..... offene Bauweise  
 ⊙ ..... Hinweis auf den Verordnungstext

Nutzungsschablone generell:

<b>B1, B2</b> ⊙	
20.000 m <sup>2</sup>	o
BMZ 8,0	B1 = 12,00 B2 = 8,20
Ⓟ	Ⓢ / 5.133 m <sup>2</sup>

KOORDINATENVERZEICHNIS (BMN M31, EPSG: 31258)

Eckpkt. Nr.	X (Rechtswert)	Y (Hochwert)
P01	536637,49	191945,99
P02	536676,41	191973,22
P03	536643,25	191932,78
P04	536684,51	191961,65
P05	536775,61	192025,40

"Bau- und Gartenmarkt Lagerhaus Althofen - 01/2025"

Plan 02  
Teilbebauungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

Auftraggeber: Stadtgemeinde Althofen			
PROJ.MANAG.:	Mag. C. Kavalirek	PROJEKT NR.:	26/2025
PLANUNG:	Mag. C. Kavalirek	DATUM:	20.11.2025 / 10.05.2026
GEZ./LAYOUT:	Mag. A. Kubec	MAßSTAB:	1:1000
KATASTER:	DKM 10/2024	FLÄCHE:	DIN A3
		AUSFERTIGUNG:	1 2 3 4 5 6 7 8

**KAVALIREK Consulting ZT e.U.**  
Raumordnung und Umweltplanung  
Ingenieurkonsulting Geographie - Einzelunternehmer (FN 387705) - Mag. Christian Kavalirek  
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

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

Kundmachung:  
15.09.2025 bis 15.10.2025

Gemeinderatsbeschluss:  
20.11.2025

Genehmigungsbescheid  
Kärntner Landesregierung  
Datum: 10.05.2026  
Zahl: 07-RO-3-27317/2026-23



M 1 : 1 000



## ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

### A) Verordnungsfestlegungen

#### A1. FLÄCHENWIDMUNG UND VORHABEN

- Entsprechend Artikel V (Übergangsbestimmungen) Abs. 6 des K-ROG 2021 hat die Gemeinde integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, wenn sie den Bestimmungen des K-ROG 2021 nicht entsprechen, spätestens binnen acht Jahren ab Inkrafttreten des K-ROG 2021 (Anmerkung bis 31.12.2029) entsprechend anzupassen.
- Gegenständlich erfolgt die Anpassung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Bau- und Gartenmarkt Sabitzer – EKZ II – 3u. 4/2008“ an das K-ROG 2021 insbesondere mit der „Aufhebung“ der Sonderwidmung Einkaufszentrum der Kategorie II (EKZ II) und ansonsten wie folgt:
  - Reduzierung des Verordnungsbereiches auf das Baugrundstück des bestehenden Bau- und Gartenmarktes.
  - Zeitgemäße und mit Bedachtnahme auf das K-ROG 2021 Anpassungen von Formulierungen und Konkretisierungen.
  - Geringfügige Adaption der Baulinien und Einführung einer Bebauungszone 2, welche reduzierte Bauhöhen und Nutzungen vorsieht.
  - Neuerlassung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung mit aktualisiertem Titel anstelle einer 2. Abänderung der Verordnung. Die Neuerlassung der Verordnung ist alternativlos, da ansonsten eine Lesbarkeit der Verordnung nicht mehr gewährleistet wäre.

#### A 2. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- Die spezifischen Festlegungen wurden mit zeitgemäßen und entsprechend dem K-ROG 2021 erforderlichen Anpassungen von der ursprünglichen Verordnung „Bau- und Gartenmarkt Sabitzer – EKZ II – 3u. 4/2008“ übernommen (Sicherstellung Planungskontinuität).

- Ergänzungen erfolgten entsprechend den konkreten örtlichen Gegebenheiten und mit Bedachtnahme auf eine geringfügige Weiterentwicklungsmöglichkeit des Bau- und Gartenmarktes und auf die planerischen Zielsetzungen, wie insbesondere dem Schutz des Ortsbildes und die Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten.
- Die bestehende integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, 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.
- Planerische Zielsetzungen siehe ad C).

#### Ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

- Die Festlegung der Mindestgröße soll, wie bereits bei der ursprünglichen Verordnung festgelegt, eine Aufspaltung des Verordnungsbereiches verhindern.

#### ad § 4 Bauliche Ausnutzung

- Die bauliche Ausnutzung wird in Art und im maximalen Ausmaß von der ursprünglichen Verordnung übernommen (kein Anpassungsbedarf gegeben, Sicherstellung Planungskontinuität).

#### Ad § 5 Bebauungsweise

- Die offene Bebauungsweise wird von der ursprünglichen Verordnung übernommen (kein Anpassungsbedarf gegeben, Sicherstellung Planungskontinuität).

#### Ad § 6 Geschoßanzahl, Bauhöhe

- Die maximal zulässige Bauhöhe für die Bebauungszone 1 wird von der ursprünglichen Verordnung übernommen (kein Anpassungsbedarf gegeben, Sicherstellung Planungskontinuität).

- Die maximal zulässige Bauhöhe für die Bebauungszone 2 wird zum Schutz des Ortsbildes und zum Schutz der Anrainer (v.a. westlich angrenzende Apotheke) gegenüber der Bebauungszone 1 wesentlich reduziert festgelegt.

#### Ad § 7 Baulinien, Abstandsflächen

- Die im Plan 02 Teilbebauungsplan festgesetzten Baulinien wurden für die Bebauungszone 1 weitgehend (inkl. Begradigung) der ursprünglichen Verordnung übernommen.
- Für die Bebauungszone 2 (Flugdach für Lagerzwecke) wurden neue Baulinien festgesetzt. Die nördliche Ausdehnung der Baulinien wurde im Planungsprozess zugunsten der im Westen angrenzenden Apotheke wesentlich (ca. zur Hälfte) zurückgenommen. Damit wird eine entsprechende Einsehbarkeit der Apotheke von der L83 Eisenstraße gewährleistet (wesentliche Planungszielsetzung).

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

- Da der Ordnungsraum von allen Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben ist (an drei Seiten von Gemeindestraßen und im Nordwesten von der L83 Eisenstraße) sind gegenüber der ursprünglichen Verordnung planliche Festlegungen für die Verkehrserschließung (fließender Verkehr) nicht mehr erforderlich.
- Die Festlegung der PKW-Abstellplätze wurde mit der Ergänzung der Zulässigkeit von Stellplätzen, welche geringfügig außerhalb des Ordnungsbereiches zu liegen kommen, von der ursprünglichen Verordnung übernommen. Die Ergänzung ist erforderlich, da insbesondere mit der Bebauungszone 2 bauliche Erweiterungen (Flugdach, Lagerflächen) im Bereich von ursprünglichen Parkplatzflächen möglich sind und seitens des Lagerhauses das Grundstück 636/3, KG Althofen, welches östlich des Ordnungsbereiches und von diesem lediglich durch die Gemeindestraße getrennt liegt, für diesen Zweck von der Stadtgemeinde Althofen erworben wurde. Das Grundstück ist mit 1.149 m<sup>2</sup> und mit ungünstiger Konfiguration für eine gewerbliche Bebauung als kaum bis nicht geeignet zu beurteilen.

- Die Festlegungen in Abs. 3 dienen der Klarstellung von bestehenden temporären Nutzungen, welche für einen Bau- und Gartenmarkt als branchenüblich zu beurteilen sind.
- Eine Erweiterung von KFZ-Stellplätzen ist mit der gegenständlichen Verordnung nicht verbunden. Damit ist jedenfalls auch kein erhöhter Stellplatzbedarf gegeben. Eine nachträgliche Errichtung einer Tiefgarage ist bautechnisch und wirtschaftlich nicht möglich. Damit verbunden sind diesbezügliche Vorschriften obsolet.

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

- Die Bestimmungen wurden von der ursprünglichen Verordnung übernommen (kein Anpassungsbedarf zum Schutz des Ortsbildes gegeben, Sicherstellung Planungskontinuität).

#### Ad § 10 Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen

- Die Bestimmungen wurden mit geringfügigen Adaptionen von der ursprünglichen Verordnung übernommen (kein Anpassungsbedarf gegeben, Sicherstellung Planungskontinuität).
- Die Gliederung der PKW-Abstellplätze mit Baumbepflanzungen wurde, weil diese mit Bedachtnahme auf zwischenzeitlich erfolgte Bebauungen und Bepflanzungen gestalterisch nicht mehr erforderlich sind, nicht übernommen.

#### Ad § 11 Art der Nutzung

- Die Gebäudenutzung gemäß Abs. 1 und der Ausschluss der Wohnfunktion Abs. 2 wurden von der ursprünglichen Verordnung übernommen (kein Anpassungsbedarf gegeben, Sicherstellung Planungskontinuität).
- Abs. 3 dient der Sicherstellung, dass in der neu festgelegten Bebauungszone 2 ausschließlich untergeordnete Nutzungen möglich sind. Dies auch in Verbindung mit § 6 Abs. 1 (höhenmäßige Beschränkung).

➤ Ad § 12 Höchstausmaß der Verkaufsfläche

- In der ursprünglichen Verordnung 2008 wurde für den Bau- und Gartenmarkt das Höchstausmaß der wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche für ein Einkaufszentrum der Kategorie II mit 6.000 m<sup>2</sup> festgelegt. Baubehördlich bewilligt (Baubescheid vom 04.05.2009, Zahl 131-9/2009-2625) und errichtet wurden 4.666 m<sup>2</sup> (Aufstellung der Stadtgemeinde Althofen vom 14.08.2025). Die Aufstellung, welche auf den bewilligten planlichen Einreichunterlagen basiert, ist erforderlich, da dem Baubescheid und dem Bauansuchen keine maßgebende Verkaufsfläche direkt zu entnehmen ist.
- Gemäß Artikel V Abs. 11 des K-ROG 2021 ist für Einkaufszentren, welche nicht in einem Orts- und Stadtkern gelegen sind – wie gegenständlich, eine Erhöhung der baubehördlich genehmigten Verkaufsfläche bis zu 10 Prozent, jedoch höchstens um 600 m<sup>2</sup> zulässig. Eine Änderung der bewilligten Kategorie (gegenständlich EKZ II) ist nicht zulässig.
- Die gegenständlich festgelegte maximale Verkaufsfläche von 5.133 m<sup>2</sup> entspricht der baubehördlich genehmigten Verkaufsfläche zuzüglich 10 % (inkl. erfolgter Rundung auf volle m<sup>2</sup>) gemäß Artikel V Abs. 11 des K-ROG 2021.
- Eine Erhöhung der baubehördlich genehmigten Verkaufsfläche ist aus folgenden Gründen im öffentlichen Interesse gelegen:
- Raumordnungsfachlich handelt es sich für die Funktion eines Bau- und Gartenmarktes um einen bestens geeigneten Standort.
  - Das geschäftliche Einzugsgebiet des Marktes beträgt ca. 30.000 Einwohner
  - Die Aufwertung führt zu einer Verbesserung des Angebotes und der zentralörtlichen Ausstattung des Unterzentrums Althofen.
  - Die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes im festgelegten Stadtkern ist nicht möglich.
  - Eine Konkurrenzierung des Stadtkerns ist damit nicht verbunden.
  - Die Erhöhung liegt deutlich unter den 2008 eingeräumten Konsumationsmöglichkeiten bzw. unter den damaligen Planungszielsetzungen.

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

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

- Gemäß Artikel V (Übergangsbestimmungen) Abs. 6 des K-ROG 2021 hat die Gemeinde integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, wenn sie den Bestimmungen des K-ROG 2021 nicht entsprechen, spätestens binnen acht Jahren ab Inkrafttreten des K-ROG 2021 (Anmerkung bis 31.12.2029) entsprechend anzupassen. Gegenständlich erfolgt die Anpassung in Form einer Neuerlassung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung. Die Neuerlassung der Verordnung ist alternativlos, da ansonsten eine Lesbarkeit der Verordnung nicht mehr gewährleistet wäre.
- Gemäß Artikel V Abs. 8 treten Sonderwidmungen für Einkaufszentren, welche vor fünf Jahren vor Inkrafttreten des K-ROG 2021 wirksam geworden sind – wie gegenständlich, mit Inkrafttreten des K-ROG 2021 außer Kraft.
- Gemäß Artikel V Abs. 11 des K-ROG 2021 ist für Einkaufszentren, welche nicht in einem Orts- und Stadtkern gelegen sind – wie gegenständlich, eine Erhöhung der baubehördlich genehmigten Verkaufsfläche bis zu 10 Prozent, jedoch höchstens um 600 m<sup>2</sup> zulässig. Eine Änderung der bewilligten Kategorie (gegenständlich EKZ II) ist nicht zulässig.
- Gemäß K-ROG 2021 § 32 Abs. 3 ist für Einkaufszentren ein Teilbebauungsplan zu erlassen, in dem u.a. auch das Höchstausmaß der zulässigen wirtschaftlichen zusammenhängenden Verkaufsfläche festzulegen ist.
- 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.

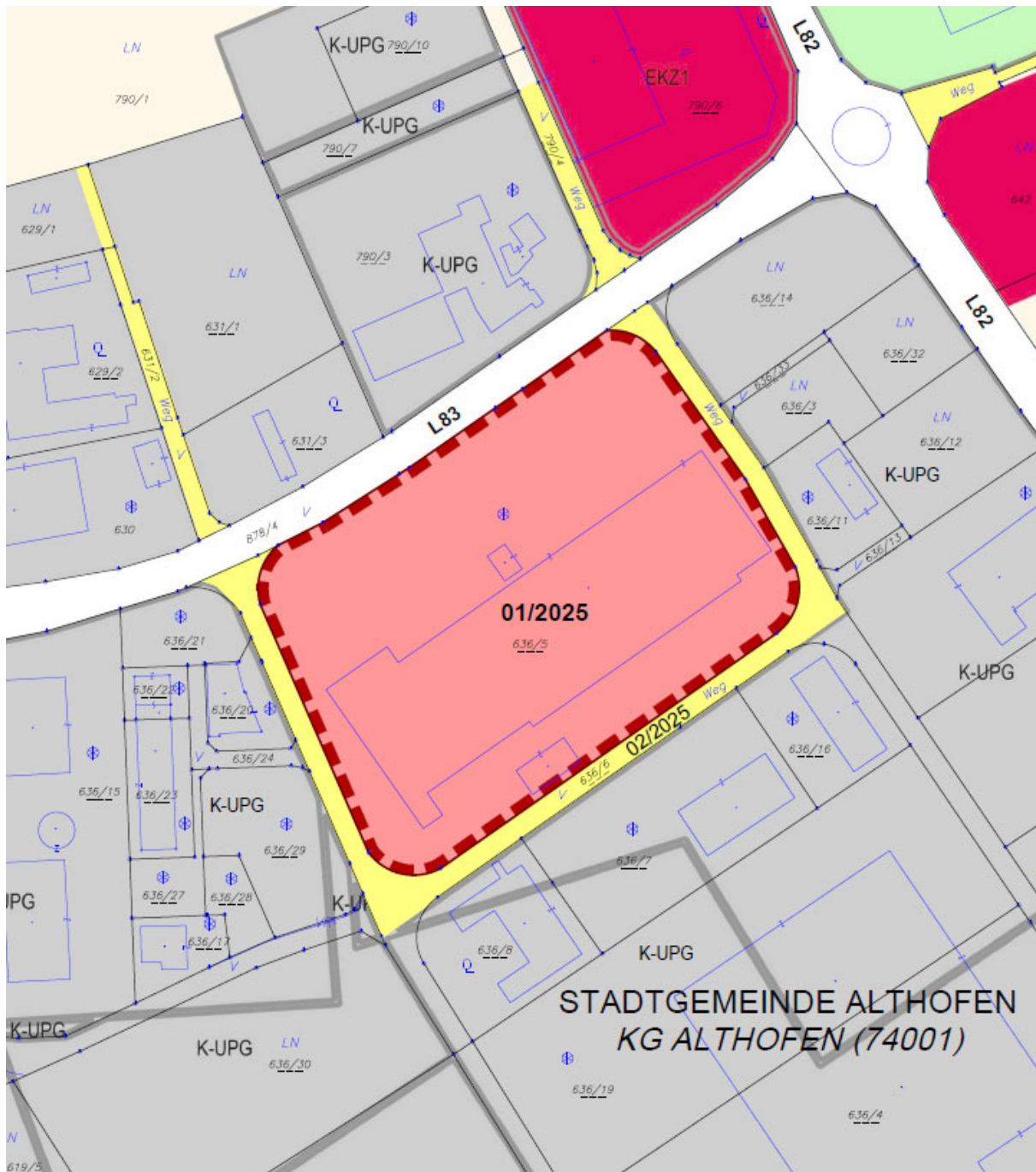
- Zwecks Sicherstellung von funktionalen, städtebaulichen und gestalterischen Planungsintentionen und zwecks nachvollziehbarer Überführung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Bau- und Gartenmarkt Sabitzer – EKZ II – 3u. 4/2008“ (inkl. der nunmehrigen EKZ II Verkaufsfläche) ist die gegenständliche Erlassung einer integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung zwingend erforderlich.
  
- Ein öffentliches Interesse an einem zeitgemäßen Bau- und Gartenmarkt im zentralörtlichen Unterzentrum Althofen 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 gemäß der Bestandswidmung (Bauland Geschäftsgebiet Sonderwidmung EKZ II) und der Bestandsbebauung (Bau- und Gartenmarkt) eine geschäftliche Entwicklung vor.

Graphik 02: Flächenwidmung - Auszug Plan 01 Umwidmungsplan

- Mit der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes (Umwidmung 01/2025) erfolgt ergänzend mit der Umwidmung 02/2025 auch die Widmungsrichtigstellung der an drei Seiten an den Verordnungsbereich angrenzenden Gemeindestraßen in allgemeine Verkehrsfläche (inkl. Herausnahme dieser Flächen aus dem Verordnungsbereich).

## **C) Vorhaben und Planungszielsetzungen**

### Vorhaben

Das Vorhaben umfasst die Anpassung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Bau- und Gartenmarkt Sabitzer – EKZ II – 3u. 4/2008“ an das K-ROG 2021 insbesondere mit der „Aufhebung“ der Sonderwidmung Einkaufszentrum der Kategorie II (EKZ II) und ansonsten wie folgt:

- Reduzierung des Verordnungsbereiches auf das Baugrundstück des bestehenden Bau- und Gartenmarktes.
- Zeitgemäße und mit Bedachtnahme auf das K-ROG 2021 Anpassungen von Formulierungen und Konkretisierungen.
- Geringfügige Adaption der Baulinien und Einführung einer Bebauungszone 2, welche reduzierte Bauhöhen und Nutzungen vorsieht.
- Neuerlassung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung mit aktualisiertem Titel anstelle einer 2. Abänderung der Verordnung. Die Neuerlassung der Verordnung ist alternativlos, da ansonsten eine Lesbarkeit der Verordnung nicht mehr gewährleistet wäre.

### Planungszielsetzungen

Wesentliche Planungszielsetzungen sind:

- Sicherstellung einer Planungskontinuität mit einer weitgehenden Übernahme von Ordnungsbestimmungen der ursprünglichen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Bau- und Gartenmarkt Sabitzer – EKZ II – 3u. 4/2008“.
- Ermöglichung einer geringfügigen und ortsbildverträglichen baulichen Weiterentwicklungsmöglichkeit (insbesondere für überdachte Lagerflächen) des Bau- und Gartenmarktes.
- Sicherstellung einer entsprechenden Einsehbarkeit der im Westen angrenzenden Apotheke von der L83 Eisenstraße aus und damit verbunden auch Bedachtnahme auf den Schutz des Ortsbildes und Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten.
- Zeitgemäße Anpassungen von Formulierungen und Konkretisierungen.

## D) Bestand - Umgebung

Der gegenständliche Verordnungsbereich (20.400 m<sup>2</sup>) liegt im südlichen Bereich der Stadt Althofen, ist mit einem Bau- und Gartenmarkt des Lagerhauses (vormals Sabitzer) bebaut und ist Bestandteil des zentralörtlichen Subzentrums (zwei Nahversorger, Café, Apotheke, Freizeitzentrum-Eishalle, Raika Kompetenzzentrum im Bau, geplantes Hotel) der Stadtgemeinde.

Der Verordnungsbereich und die umliegenden Bereiche liegen außerhalb des festgelegten Stadtkerns der Stadtgemeinde Althofen.

### Graphik 03: Bestandsnutzungen – zentralörtliche Einrichtungen

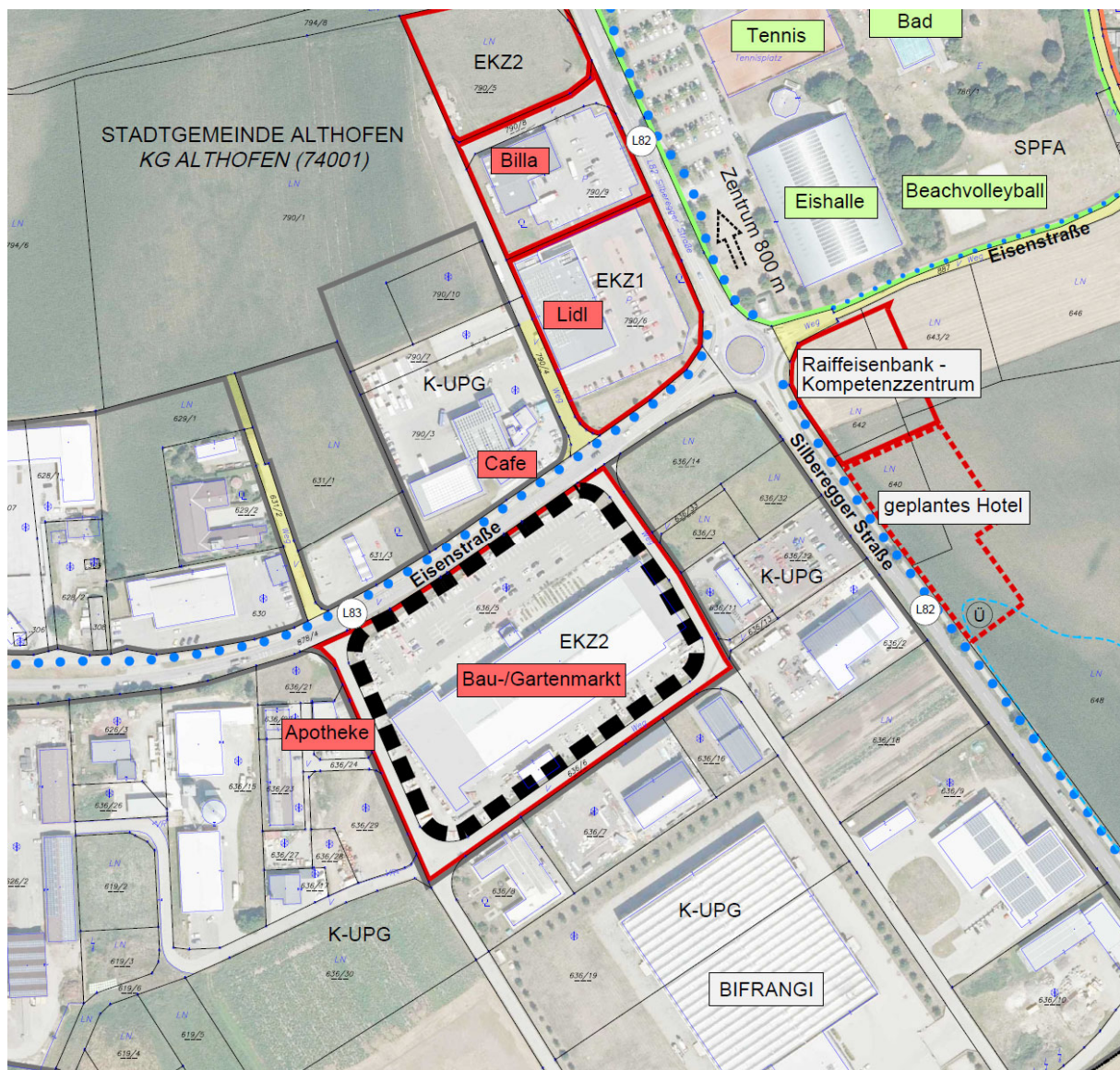
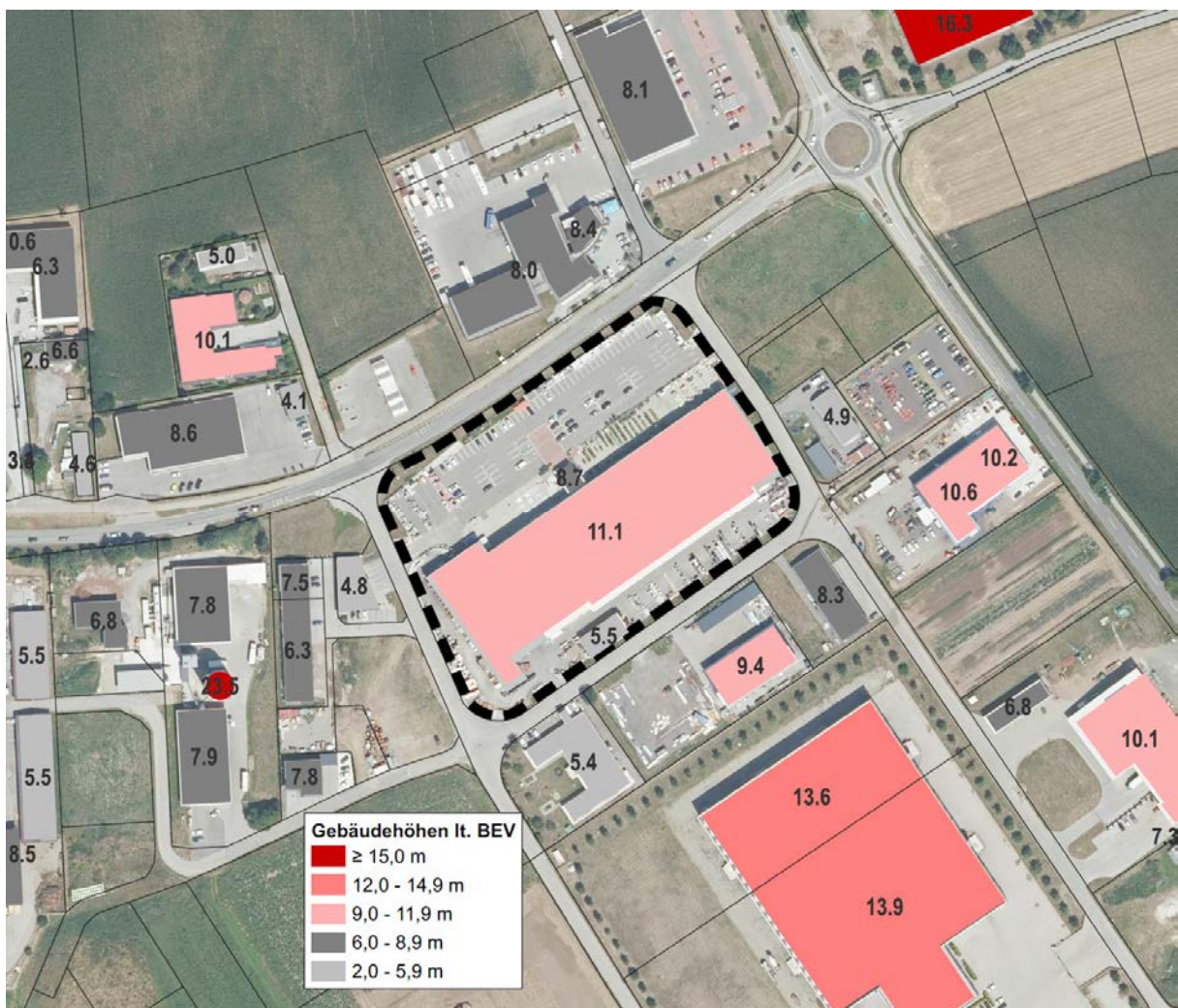


Foto 01: Bau- und Gartenmarkt Lagerhaus – Blick von der 83 Eisenstraße



Graphik 04: Gebäudehöhen im Umfeld lt. BEV



## **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:

Mit der gegenständlichen Neuerlassung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, welche sich auf einen mit einem Bau- und Gartenmarkt bebauten und entsprechend versiegelten Bereich bezieht, können erheblich negative Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden. Dies sowohl im Hinblick auf die erfolgten Anpassungen an das K-ROG 2021 als auch im Hinblick auf geringfügig erhöhte bauliche Konsumationsmöglichkeiten, welche vor allem überdachte Lagermöglichkeiten umfassen.

## **F) Auflageverfahren - Kundmachung**

Zur Kundmachung des Verordnungsentwurfes vom 15.09.2025 bis 15.10.2025 sind weder Einwendungen noch negative behördliche Stellungnahmen eingelangt.