

ENTWURF - VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Althofen
vom xx
Zahl: xx

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Siedlungserweiterung Althofen-Krumfelden 01/2023“

für die Grundstücke 64/1, 64/62, 64/64, 64/65, 64/66, 64/67, 64/68, 64/69, 64/70, 64/71, 64/72, 64/73, 64/74, 64/75, 64/76, 64/77, 64/78 und für eine Teilfläche des Grundstückes 64/63, jeweils KG Töscheldorf (74016), 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 xx, Zahl xx, 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) und den Erläuterungen zur Verordnung Kapitel A Verordnungsfestlegungen.
Sonstige Erläuterungen dienen der Visualisierung der geplanten Stadterweiterung und der funktionalen Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit dem bestehenden Siedlungsverband und den geplanten Erweiterungen.
3. Sofern in den Bestimmungen 3. Abschnitt Teilbebauungsplan bzw. in der planlichen Darstellung Plan Teilbebauungsplan 02 nichts anderes vorgesehen ist, gelten für den gegenständlichen Verordnungsraum die Festlegungen des Generalbebauungsplanes der Stadtgemeinde Althofen (GR-Beschluss vom 13.06.2017).

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2 Flächenwidmung

Für den Verordnungsbereich wird der Rechtsbestand Bauland Wohngebiet gemäß der integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Siedlungserweiterung Althofen-Krumfelden 03/2020“, Beschlussfassung GR vom 21.12.2021, Zahl 031-2/2020-03, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung Zahl 03-Ro-3-1/8-2022, übernommen.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Ein Baugrundstück ist ein gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für Wohnbebauungen 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 ist gemäß unterschiedlichen Bauzonen (I und II) in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt.
2. Die Geschossfläche ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Bruttogrundflächen aller Geschosse von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (inkl. Loggien und ähnliche fünfseitig umschlossene Baulichkeiten).
3. Jener Teil eines Dachgeschosses ab einer Kniestockhöhe von 0,61 m, 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. Die Kniestockhöhe ist die Höhe (Rohbaumaß) zwischen der Deckenoberkante des obersten Geschosses und der Fußpfettenoberkante.

Die Grundflächen von Kellergeschossen sind, unabhängig einer Nutzung, 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.

4. Jene Teile von Geschossen mit Geschosshöhen von über 3,50 m werden in der Berechnung der GFZ zweifach einbezogen.

§ 5

Bebauungsweise

1. Die zulässigen Bebauungsweisen sind in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Die Bebauung hat grundsätzlich in offener Bebauungsweise zu erfolgen und kann, wenn folgende Kriterien erfüllt sind, in halboffener Bebauungsweise ausgeführt werden:
 - a) öffentliche Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes dem nicht entgegenstehen und
 - b) eine schriftliche Zustimmungserklärung des grundbücherlichen Eigentümers des direkt anrainenden Grundstückes vorliegt und, sofern keine gleichzeitige Bauführung erfolgt, die halboffene Bebauung für die betroffenen Grundstücke im Grundbuch jeweils als dienendes bzw. herrschendes Recht eingetragen ist.
3. In den Bauzonen Ia und Ib ist für Bauträgerprojekte auch die geschlossene Bebauungsweise zulässig.
4. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze).
5. Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude an einer Grundstücksgrenze und zu den übrigen Grundstücksgrenzen unter Einhaltung eines Abstandes errichtet werden (z.B. Doppelhaus). Der Versatz der Gebäude darf max. 3,0 m betragen.
6. Eine geschlossene Bebauung ist gegeben, wenn das Gebäude an zwei oder mehreren Grenzen des Baugrundstückes errichtet wird. Gebäude sind an Gebäude anzubauen, wobei diese zueinander maximal 3,00 versetzt errichtet werden dürfen.

§ 6
Geschossanzahl, Bauhöhe

1. Die max. zulässige Geschossanzahl ist in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Auf die Geschossanzahl sind wie folgt voll anzurechnen:
 - a) Geschosse, die entweder zur Gänze über dem gewachsenen Gelände bzw. bei beabsichtigten Geländeänderungen über dem projektierten Gelände liegen oder deren Deckenoberkante (Rohfußboden des darüber liegenden Geschosses) an mindestens einer Seite mehr als 0,70 Meter über dem gewachsenen Gelände bzw. bei beabsichtigten Geländeänderungen über dem projektierten Gelände liegen.
 - b) Geschosse, deren Kniestockhöhe größer als 1,50 m ist.
3. Als Halbgchosse (Dachgeschosse) gelten Geschosse mit einer Kniestockhöhe von 0,61 m bis 1,50 m.
4. Geschosshöhen, welche im Durchschnitt über 3,50 m betragen, werden als 2 Geschosse gerechnet.
5. Die maximale Gebäudehöhe wird wie folgt festgelegt:
 - a) für die Bebauungszone Ib mit 10,50 m
 - b) für die Bebauungszone II mit 9,00 m; Traufenhöhe max. 7,50 m
6. 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.
7. Für Hauptgebäude wird die Mindestgeschossanzahl wie folgt festgelegt:
 - a) für die Bebauungszone Ia mit 3,0
 - b) für die Bebauungszone Ib mit 2,0

§ 7

Baulinien, Abstandsregelungen

1. Baulinien sind jene Linien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Baulinien mit Anbauverpflichtung sind in Plan 02 Teilbebauungsplan gesondert festgelegt.
2. Die Baulinien werden so festgelegt, dass die Anordnung von Gebäuden unter Einhaltung §§ 4 bis 10 Kärntner Bauvorschriften (K-BV) LGBl Nr. 56/1985 i.d.g.F. LGBl Nr. 77/2022 erfolgen kann.
3. In Ergänzung bzw. Abänderung zu Abs. 2. wird wie folgt festgelegt:
 - a) Baulinien für Hauptgebäude sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen gelten die Abstandsregelungen der K-BV. Seitliche Grundstücksgrenzen befinden sich innerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien.
 - b) Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude (ohne Wohnräume) sowie gebäudeähnliche bauliche Anlagen (z.B. Carports) dürfen einmalig je Baugrundstück an einer seitlichen Nachbargrundgrenze bzw. in einem Abstand von 1,50 m zur seitlichen Grundgrenze errichtet werden, wenn die maximale Traufenhöhe an der zum Nachbargrundstück zugewandten Seite max. 3,00 m beträgt (gemessen vom angrenzenden projektierten Gelände und vom angrenzenden Bestandsgelände des Nachbargrundstückes bzw. bei gleichzeitiger Bauführung vom angrenzenden projektierten Gelände des Nachbargrundstückes), die Bauhöhe max. 3,50 m beträgt und die maximale Gebäudelänge von 10,00 m (inkl. Dachvorsprung, Länge gemessen an der Seite zur Nachbargrundgrenze) nicht überschritten wird und wenn dem Vorhaben keine öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und des Schutzes des Ortsbildes entgegenstehen. Mit schriftlicher Zustimmung des grundbücherlichen Eigentümers des direkt anrainenden Grundstückes erhöht sich die maximal zulässige Gebäudelänge (inkl. Dachvorsprung) auf 15,00 m.
 - c) Für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, wird die Baulinie in einem Abstand von 5,00 m von der Grundgrenze zur Außenkante Mauerwerk festgelegt.
 - d) Für Carports, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, wird die Baulinie in einem Abstand von 1,00 m von der Grundgrenze zur Außenkante Dachvorsprung festgelegt. Höhenbeschränkung gemäß lit b.
 - e) Überdächer, Balkone, Erker udgl. können, sofern nicht gesondert bestimmt ist, die festgelegten Baulinien bis zu einer Ausladung von 2,00 m überschreiten. Davon ausgenommen sind die Baulinien in der Bebauungszone Ib, welche südwestseitig parallel zur Grenze zur Bebauungszone II verlaufen. Der freie Lichteinfall gemäß OIB Richtlinie 3 (2019) ist zu gewährleisten.

- f) In der Bebauungszonen Ia können, ergänzend zu lit. e), Stiegenhäuser, Hauseingänge udgl. die festgelegten Baulinien im Ausmaß von maximal 2,00 m überschreiten.
4. Baulinien für Sichtschutzwände, Lärmschutzwände, Stützmauern, Tiefgaragen, Tiefgaragenabfahrten 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 der Haupterschließungsstraße sind in der planlichen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Eine Fahrbahnverbreiterung ist in Kurven-, Kehren- 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. Die festgesetzten Baulinien wandern dann sinngemäß mit.
2. In der Bebauungszone II gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan sind je Wohneinheit mindestens 2 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund nachzuweisen. Die Mindestgröße je PKW-Abstellplatz wird bei Senkrecht- und Schrägaufstellung zur Fahrstraße mit 5,00 m x 2,50 m und bei Längsaufstellung zur Fahrgasse mit 6,00 m x 2,30 m festgelegt.
3. In den Bebauungszonen Ia und Ib gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan sind je Wohneinheit mindestens 1,5 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund nachzuweisen. Mindestens 40 % der PKW-Abstellplätze sind als Tiefgaragenstellplätze herzustellen.
4. Die PKW-Erschließung von Tiefgaragen in den Bebauungszonen Ia und Ib ist nur bahnseitig, direkt von der Erschließungsstraße Grundstück 64/63 zulässig.

§ 9

Erdgeschossfußbodenoberkante, Geländehöhen

Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante und die projektierte Geländehöhe der Baugrundstücke werden als absolute Höhe bzw. als Bezugshöhe zur angrenzenden Erschließungsstraße im Rahmen des Bauverfahrens durch die Behörde nach folgenden Kriterien festgelegt:

- a) Höhe, Lage und Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße

- b) sonstige örtliche topographische Gegebenheiten
- c) Sicherstellung eines harmonischen und weitgehend einheitlichen Ortsbildes
- d) Minimierung von Geländeänderungen

§ 10

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben und Immissionsschutz

1. In den Bebauungszonen Ia und Ib sind für Hauptgebäude ausschließlich Flachdächer zulässig.
2. In der Bebauungszone II sind für Hauptgebäude Sattel- und Walmdächer sowie eingeschränkt auf eine zweigeschossige Bebauung Flach- und Pultdächer zulässig
3. Dachneigung: Sattel- und Walmdächer bei einer bis 1 1/2-geschossiger Bebauung (Kniestockhöhe max. 1,50 m) mit einer Neigung bis maximal 45 Grad. Bei 2 Vollgeschossen reduziert sich die zulässige Neigung auf maximal 25 Grad. Pultdach 5 bis 15 Grad Neigung.
4. Für eingeschossige Nebengebäude sind generell Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig.
5. Dachdeckungsmaterialien sind blendarm in ortsüblichen grauen und rotbraunen Farbtönen herzustellen.
6. Die Fassadengestaltung und die Fassadenfärbelung haben auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht zu nehmen und sind mit der Baubehörde abzusprechen.
7. In den Bebauungszonen Ia und Ib sind die Baukörpersituierung, die Baukörperausformung und die Fassadengestaltung mit der Ortsbildpflegekommission abzusprechen.
8. In der Bebauungszone Ia ist das vierte Geschoss gestalterisch differenziert auszubilden.
9. In der Bebauungszone Ib sind ausschließlich fingerförmige Baukörper, welche eine entsprechende Durchgrünung ermöglichen, zulässig.
10. Als Schallschutzmaßnahmen werden ergänzend zu den Festlegungen in Plan 02 Teilbebauungsplan wie folgt festgelegt:
 - a) In der Verordnungszone Ia dürfen bahnseitig Aufenthaltsräume nur dann angeordnet werden, wenn geschlossene Laubengänge vorgelagert sind. Die bahnseitige Anordnung von Balkonen udgl. ist nicht zulässig.
 - b) Erhöhter baulicher Schallschutz gemäß OIB-Richtlinie 5 (2019), Kapitel 2.2.3 (gesamter Verordnungsbereich). Die Festlegung des maßgebenden

Außenlärmpegels hat auf Basis eines schalltechnischen Gutachtens zu erfolgen.

11. Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden gemäß ÖNORM S 5280-2 „Radon - Technische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ werden festgelegt.
12. Solar- und Photovoltaik Elemente sind in die Fassade bzw. die Dachlandschaft zu integrieren, dürfen die Attikahöhe um max. 50 cm überragen und sind blendarm auszuführen. Der Abstand der Solar- und Photovoltaik Elemente zur äußeren Dachbegrenzung wird bei einem Überschreiten der Attikahöhe mit 1,00 m festgelegt.

§ 11

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Geländegestaltung

1. Mindestens 25 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünanlage auszuführen.
2. Im Bereich der Grünanlagen sind heimische Sträucher und Bäume zu forcieren.
3. Die in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegte Grünzone Windschutzgürtel W ist waldähnlich mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
4. Im Bereich der Bebauungszonen Ib ist je Innenhofbereich eine zusammenhängende und gestaltete allgemeine Spiel- und Erholungsfläche im Mindestausmaß von 500 m² herzustellen. Mindestens fünf heimische Laubbäume sind je Innenhofbereich zu bepflanzen.
5. In den Bebauungszonen Ia und Ib sind entlang der Erschließungsstraßen maximal nach 4 PKW-Abstellplätzen ein mindestens 1,50 m breiter trennender Grünstreifen, welcher mit einem heimischen Laubbaum zu bepflanzen ist, vorzusehen.
6. Die Baumbepflanzungen gemäß Abs. 4 und 5 haben jeweils mit einer Mindesthöhe von 2,50 m und einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in ein Meter Höhe über Grund, zu erfolgen.
7. Tiefgaragen sind mit einer intensiven Dachbegrünung auszuführen.
8. Die festgelegten Bepflanzungen und Grünanlagen sind nicht nur herzustellen, sondern als solche zu erhalten.

§ 12
Nutzungen

1. In den Bebauungszonen Ia und Ib sind insbesondere Geschosswohnbauten sowie dazugehörige Nebengebäude udgl. zulässig.
2. In der Bebauungszone II sind insbesondere Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (inkl. Doppelwohnhäuser) sowie dazugehörige Nebengebäude udgl. zulässig.
3. Erholungsflächen, Kinderspielplätze udgl., welche der Versorgung der Einwohner der Siedlung Krumfelden dienen, sind im Verordnungsbereich zulässig.

§ 13
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

1. Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet (elektronisches Amtsblatt der Stadtgemeinde Althofen) in Kraft.
2. Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Siedlungserweiterung Althofen-Krumfelden 03/2020“, Beschlussfassung GR vom 21.12.2021, Zahl 031-2/2020-03, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung Zahl 03-Ro-3-1/8-2022, außer Kraft.

Althofen, am

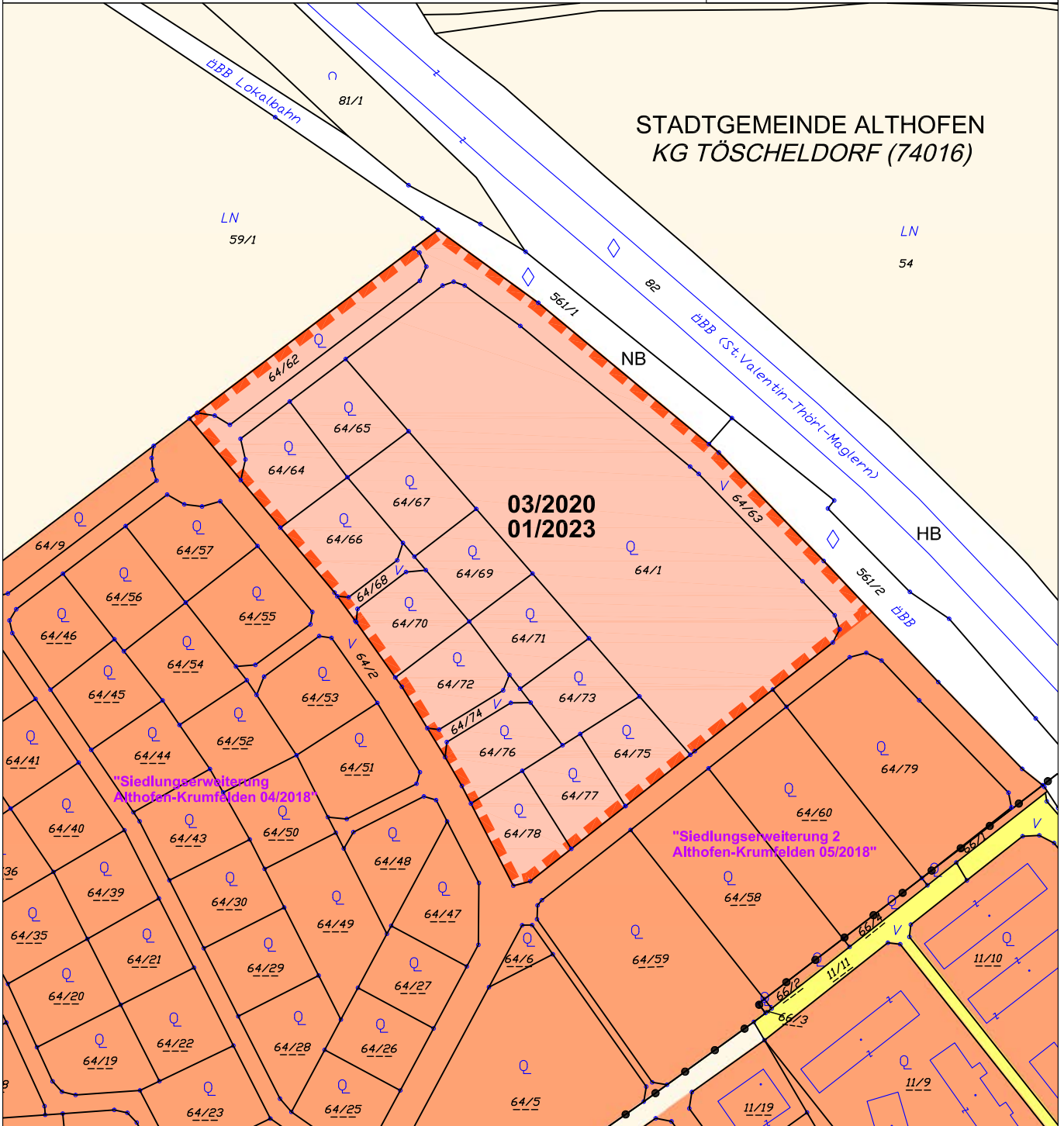
Der Bürgermeister:

Dr. Walter Zemrosser

"Siedlungserweiterung Althofen-Krumfelden 01/2023"

Plan 01 Flächenwidmung (Verordnung - Integriertes Verfahren)

0 25 50 75 100 m
 M 1 : 2 000



FLÄCHENWIDMUNG - ÜBERNAHME RECHTSBESTAND



Bauland Wohngebiet

KG Töscheldorf 74016; Flächenausmaß lt. DKM 04/2022 mit Teilungen* Angst Geo Vermessung ZT GmbH (GZ: 214070-V1-U)
 Gst 64/1, 64/62, 64/64, 64/65, 64/66, 64/67, 64/68, 64/69, 64/70, 64/71, 64/72, 64/73, 64/74, 64/75,
 64/76, 64/77, 64/78, 64/63 zT. im Gesamtausmaß von 25.194 m²

Kundmachung: bis:
 Gemeinderatsbeschluss:

Genehmigungsbescheid Kärntner Landesregierung
 Datum:
 Zahl:



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

Bearbeitung: Mag. C. Kavalirek, Mag. A. Kubec
 Kataster: DKM 04/2022 mit Teilungen*, Projekt Nr.: 68/2022
 Datum: 23.03.2023 **K D - E N T W U R F**

ad Plan 02 Teilbebauungsplan: Koordinatenverzeichnis (BMN M31, EPSG:31258)

Punkt	X (Rechtswert)	Y (Hochwert)
P01	535813,82	193729,97
P02	535803,72	193722,32
P03	535813,60	193710,98
P04	535826,49	193720,76
P05	535844,11	193707,13
P06	535829,36	193692,88
P07	535839,23	193681,55
P08	535855,73	193697,50
P09	535874,84	193681,67
P10	535855,45	193662,93
P11	535865,31	193651,60
P12	535886,46	193672,05
P13	535904,28	193655,37
P14	535881,35	193633,19
P15	535891,21	193621,86
P16	535914,71	193644,58
P17	535929,92	193628,84
P18	535903,37	193607,90
P19	535913,23	193596,58
P20	535940,27	193617,90

ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

A) Verordnungsfestlegungen

A1. FLÄCHENWIDMUNG

- Entsprechend den Zielsetzungen des ÖEK 2017, der im Süden und Westen angrenzenden zonalen Leitwidmung Bauland Wohngebiet und der geplanten Wohnnutzungen auf Basis eines Baulandmodells der Stadtgemeinde Althofen erfolgte mit der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Althofen-Krumfelden 03/2020“, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung Zahl 03-Ro-3-1/8-2022, die Umwidmung in Bauland Wohngebiet.
- Aufgrund der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung und damit der Erfordernis und auch der Möglichkeit Nutzungen festzulegen, wurden Verkehrsflächen nicht gesondert gewidmet, sondern es erfolgt eine entsprechend dem Hauptzweck Wohnen zonale Widmungsfestsetzung Wohngebiet. Damit werden auch allfällige Unstimmigkeiten im Rahmen von nachfolgenden Teilungen und „KAGIS-Digitalisierungen“ hintangehalten. Verkehrs- und Grünflächen werden gesondert im Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt.
- 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, der Sicherstellung einer Eingliederung der Siedlungserweiterung in den bestehenden Siedlungsverband, eine optimale Verkehrserschließung mit besonderer Berücksichtigung von Rad-/Gehweganbindungen und Grünbereichen, eine gute Nutzbarkeit der Baugrundstücke, die Minimierung von nachbarschaftlichen Unstimmigkeiten sowie die Umsetzung planerischer Zielvorgaben des Masterplanes, welche sich über den gegenständlichen Verordnungsbereich hinaus erstrecken.

- Die Umsetzung der Zielsetzungen und die intensive Bearbeitung für den räumlich eingeschränkten Verordnungsbereich führen dazu, dass Festlegungen zum Teil geringfügig abweichend bzw. ergänzend zum Generalbebauungsplan der Stadtgemeinde Althofen getroffen werden, wobei zwecks Sicherstellung einer Planungskontinuität die Bestimmungen der westlich direkt angrenzenden integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverordnung „Siedlungserweiterung Althofen-Krumfelden 04/2019“ bzw. der südlich angrenzenden integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverordnung „Siedlungserweiterung 2 Althofen-Krumfelden 05/2018“ – jeweils mit geringfügigen Adaptierungen („Klarstellungen bzw. Behebung von in der Praxis aufgetretenen Problemen“) - übernommen wurden.
- Änderung der Verordnung siehe ad B1)
- Planerische Zielsetzungen siehe ad D)

Ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke
ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke
Ad § 5 Bebauungsweise

Bebauungszone I (bestehend aus Ia und I b)

- Mit der GFZ von 1,10 sollte für den Geschosswohnbau eine sparsame Nutzung des Baulandes ermöglicht werden. Ein Rechtsanspruch auf die Ausnutzung der max. zulässigen GFZ ist nicht gegeben. Es handelt sich, unter Berücksichtigung z.B. des Ortsbildschutzes (Einbeziehung der Ortsbildpflegekommission) um einen max. bewilligungsfähigen Rahmen. In Verbindung mit den restriktiv festgelegten Baulinien und einer max. zulässigen dreigeschossigen Bebauung zur Bebauungszone II hin ist in diesem Übergangsbereich zur Einfamilienhausbebauung eine weitaus geringere GFZ möglich. Die Berechnung der GFZ erfolgt gemeinsam für den Verordnungsbereich der Bebauungszone I (keine Unterteilung in Ia und Ib). Die Unterteilung betrifft lediglich die maximal zulässige Geschossanzahl.

Bebauungszone II

- Mit der Mindestgröße der Baugrundstücke von 590 m² für die offene Bauungsweise (o) und 350 m² für die halboffene Bauungsweise (h) und der baulichen Ausnutzung von max. 0,5 (o) bzw. 0,6 (h) sollte eine sparsame Nutzung des Baulandes ermöglicht werden ohne dass unpassende Verdichtungen im Bereich der Ein-/Zweifamilienwohnsiedlung möglich sind. Die gegenüber dem allgemeinen Bebauungsplan erhöhte Mindestgröße der Baugrundstücke entspricht der Struktur der angrenzenden Einfamilienhaussiedlung Krumfelden.
- Mit einer offenen und einer an Bedingungen geknüpften halboffenen bzw. geschlossenen Bauungsweise wird sowohl der Nachfragestruktur und den planerischen Erfordernissen nach einer sparsamen Nutzung des Baulandes entsprochen als auch den Erfordernissen nach Vermeidung und Minimierung absehbarer nachbarschaftlicher Konfliktpotentiale.
- Die Kniestockhöhe und die lichte Raumhöhe entsprechen Graphik 2 des Generalbebauungsplanes der Stadtgemeinde Althofen (GR-Beschluss vom 13.06.2017).
- Der max. Versatz der Gebäude von 3,0 m entspricht Graphik 1 des Generalbebauungsplanes der Stadtgemeinde Althofen (GR-Beschluss vom 13.06.2017).
- Unter gleichzeitiger Bauführung ist ein gemeinsames Bauprojekt (z.B. Doppelhaus) bzw. ein entsprechendes Bauträgerprojekt zu verstehen.

Ad § 6 Geschossanzahl, Bauhöhe

- Mit der Limitierung von Geschossanzahl und Gebäudehöhe sowie der Dachgeschossregelung sollte, in Verbindung mit den Bestimmungen betreffend Dachform und Dachneigung, sowohl eine weitgehend einheitliche maximale Höhenentwicklung als auch eine ortsverträgliche Höhenabstufung und damit eine Eingliederung der Wohnsiedlung in das Ortsbild gewährleistet werden und nachbarschaftliche Unstimmigkeiten minimiert werden.

- Die Ermöglichung einer viergeschossigen Bebauung zur Bahnlinie dient auch dem Immissionsschutz. Aus diesem Grund werden in diesem Bereich mindestens drei Geschosse vorgeschrieben.

Ad § 7 Baulinien, Abstandsregelungen

- Die Festsetzung von Baulinien im Plan 02 Teilbebauungsplan nur für Hauptgebäude (= Wohngebäude) ist zweckmäßig und ermöglicht eine gewisse Flexibilität der Bebauung ohne dass damit negative Auswirkungen auf das Ortsbild bzw. die Anrainer verbunden sind.
- Die festgelegten Baulinien für Nebengebäude nehmen einerseits auf verkehrstechnische Erfordernisse Bedacht (Abstandsrichtlinien für Garagen und Carports) und sollen andererseits flächensparende Bebauungen ermöglichen.
- Unabhängig der in der gegenständlichen Verordnung festgelegten Baulinien ist eine Bedachtnahme auf die OIB Richtlinien 2 (2019) zwingend erforderlich. In der OIB Richtlinie 2.2 wird z.B. der Brandschutz betreffend Garagen und überdachte Stellplätze geregelt.

Ad § 8 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind dem Bedarf der Wohnsiedlung (inkl. einer Erweiterung) angepasst.
- Ein geringfügiger Handlungsspielraum betreffend die Errichtung der Verkehrsflächen und Teilungen ist erforderlich. Die Teilungen sollten nach Möglichkeit erst nach Wegerrichtung erfolgen.
- Die Haupteerschließungsstraße im Westen, die außerhalb des Verordnungsraumes liegt, ist mit einer Breite von 10,00 m für die Errichtung eines kombinierten Rad- und Gehweges und eines Grünstreifens ausgelegt (siehe Straßenprofil Plan 02 Teilbebauungsplan). In Verbindung mit dem querverlaufenden Rad-/Gehweg im Bereich der Grünzone Windschutzgürtel wird eine zeit- und umweltgerechte Ausstattung mit Rad- und Gehwegen sichergestellt.

- Die Vorschreibung von Tiefgaragenstellplätzen für Geschosswohnbauten sollte eine Versiegelung des Oberflächenbereiches minimieren und damit eine verbesserte Durchgrünung des Siedlungsbereiches gewährleisten.
- Die Beschränkungen von Tiefgaragenerschließungen auf die bahnseitige Erschließungsstraße dient der Vermeidung von Nutzungskonflikten mit den Anrainern.

Ad § 9 Erdgeschossfußbodenoberkante, Geländehöhen

- Mit dieser Regelung sollte in Verbindung mit §§ 6 und 10 eine bauliche Höhenentwicklung eingeschränkt werden. Ziel: ein harmonisches und weitgehend einheitliches Ortsbild und Vermeidung von nicht notwendigen und nicht angepassten Geländeänderungen.

Ad § 10 Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben und Immissionsschutz

- Die zulässigen Dachformen entsprechen ortsüblichen Bebauungen in der Stadtgemeinde Althofen. Der Ausschluss eingeschossiger Flach- und Pultdächer für Hauptgebäude erfolgt zum Schutz des Ortsbildes. Für Nebengebäude sind keine Einschränkungen erforderlich.
- Die Begrenzung von Gebäudehöhen sollte eine einheitliche Höhenentwicklung gewährleisten. Der Begriff Ein-/Zweifamilienhausbebauungszone umfasst jedenfalls freistehende Ein-/Zweifamilienhausbebauungen und Doppelhäuser.
- Die Bestimmungen betreffend die Deckungsmaterialien und die Fassadengestaltung nehmen auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht.
- Die Bindung der Baukörpersituierung, der Baukörperausformung und der Fassadengestaltung im Bereich des Geschosswohnbaues (Bebauungszone Ia und Ib) an eine Abklärung mit der Ortsbildpflegekommission erfolgt zur Sicherstellung einer hohen Planungs- und Umsetzungsqualität und zum Schutz des Ortsbildes. Aufgrund unterschiedlicher ortsverträglicher Lösungsmöglichkeiten im Zuge einer Detailplanung sind gegenständlich – über bestehende Festlegungen hinausgehend - keine detaillierten Vorgaben

erforderlich. Die Baukörperausformung umfasst jedenfalls auch die Geschossigkeit und damit auch allfällige höhenmäßige Abtreppungen bzw. Rückversätze von obersten Geschossen. Ziel ist eine verträgliche Eingliederung der Baukörper in den Siedlungsbereich.

- Die Bestimmung betreffend dem Schallschutz resultieren aus dem Nahbereich zur Bahnlinie („Südbahn / Wien – Villach“) und sind zur Sicherstellung der Wohnqualität zwingend erforderlich. Unter dem Begriff geschlossener Laubengang sind allseits geschlossene, allgemein zugängliche Erschließungsgänge zu verstehen. Wintergärten udgl. sind davon ausgenommen.
- Die Bestimmungen zu den Vorsorgemaßnahmen betreffend die Radonbelastung resultieren aus der Lage in der Radon Potenzialklasse 2.

Ad § 11 Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Geländegestaltung

- Mit den Bestimmungen betreffend die Grünanlagen sollte eine entsprechende Durchgrünung, welche ortstypisch ist, erreicht werden.
- Die Bepflanzungsgebote im Bereich von Parkplätzen in den Bebauungszonen Ia und Ib sollte eine alleeartige Bepflanzung entlang der Erschließungsstraßen sicherstellen.
- Die Errichtung von zusammenhängenden allgemeinen Spiel-/Erholungszonen mit Mindestgrößen im Bereich der Geschosswohnbauten dient der gestalterischen Aufwertung der Wohnanlage und der absehbaren Bedarfsdeckung. Die Einbeziehung von Grünflächen bis zur Grenze der Bauzone II ist zulässig. Grünflächen welche direkt einer Wohnung udgl. zugeordnet sind, sind in die Flächenberechnung nicht einzubeziehen. Unter allgemein ist die Nutzungsmöglichkeit für die Bewohner der Bebauungszonen Ia und Ib (Geschosswohnbauten) zu verstehen.
- Die Errichtung eines Rad-/Gehweges im Bereich der festgesetzten Grünzone Windschutzgürtel ist zulässig.

Ad § 12 Nutzungen

- Die Festlegungen erfolgen zur Klarstellung der zonalen Nutzungen. Darüber hinaus bestehen keine Einschränkungen für ein Bauland Wohngebiet gemäß den Bestimmungen des K-GplG 1995. Die Stellplatzregelung des Generalbebauungsplanes (GR-Beschluss vom 13.06.2017) ist für Nutzungen, welche über die Wohnfunktion hinausgehen, zu berücksichtigen.

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

B1) K-ROG 2021

- Gemäß K-ROG 2021 § 52 Abs. 2 hat der Gemeinderat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von 10.000 m² einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu beschließen. Mit ca. 2,52 ha wird der Schwellenwert der 10.000 m² überschritten.
- 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.
- Gemäß § 50 Abs. 4 darf ein Teilbebauungsplan geändert werden, wenn innerhalb von fünf Jahren nach der Erlassung eine Bebauung im Sinne des Teilbebauungsplanes nicht begonnen wurde. Zu einem früheren Zeitpunkt darf der Teilbebauungsplan geändert werden, wenn öffentliche Interessen dies erfordern und durch die Änderung Interessen der Grundeigentümer oder sonstiger betroffener Dritter nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden.
- Die Voraussetzungen für die Änderung des Teilbebauungsplanes (Bestandteil der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung) ist aus nachfolgenden Gründen gegeben:
 - Während die Bebauungszone II (Ein- und Zweifamilienhausbebauung) weitgehend bereits bebaut wurde, wurde mit der Bebauung der Bebauungszone I (Geschoßwohnbau, bestehend aus den Bebauungszonen Ia (max. 4-geschossig) und Ib (max. 3-geschossig) noch nicht begonnen. Die Flächen der Bebauungszone I sind im Eigentum der Stadtgemeinde Althofen und werden, zum Zwecke der Errichtung von leistbaren Wohnungen entsprechend dem Bedarf in der Gemeinde, an einen gemeinnützigen Bauträger verkauft. Die Flächensicherung durch die Stadtgemeinde Althofen erfolgt zum Zweck der Sicherstellung von verfügbaren und kostengünstigen Baugründen in stadtnahen Eignungslagen.

- Die normativen Änderungen des Teilbebauungsplanes beziehen sich lediglich auf die Bebauungszone I (Geschosswohnbau).
- Aufgrund des öffentlichen Interesses an der Abänderung und da durch die Änderung die Interessen der Grundeigentümer oder sonstiger betroffener Dritter nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden, ist ein früherer Zeitpunkt (weniger als fünf Jahre) der Abänderung möglich. Begründung:
 - Für die Erhöhung der GFZ von 1,00 auf 1,10 (erhöhte bauliche Konsumationsmöglichkeit) und damit verbunden der Ermöglichung einer flächensparenden Bebauung bei gleichzeitiger Mehrerrichtung von leistbaren Wohnungen für einen gemeinnützigen Bauträger ist ein öffentliches Interesse gegeben. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Bebauung entspricht insbesondere den Intentionen des K-ROG 2021 (Rechtskraft ab 01.01.2022 und damit nach der Beschlussfassung der Baulanderfestlegung). Die Bedarfsdeckung leistbarer Wohnungen in der Stadt Althofen, welche bei ca. 4.700 Einwohnern ca. 3.900 Arbeitsplätze/Erwerbstätige am Arbeitsort aufweist, ist essentiell für die weitere Stadtentwicklung (v.a. Entwicklung Arbeitsplätze und Einwohner).
 - Als Ausgleich für die Erhöhung der GFZ erfolgt eine Reduzierung der Bebauungsmöglichkeiten zur Bebauungszone II (Ein-/Zweifamilienhausbebauung) und damit zu den Anrainern hin. Während in der vom Gemeinderat am 21.12.2021 beschlossenen Fassung die Baulinien vollflächig und geschlossen in einem Abstand von 10,00 m zur Bebauungszone II verlaufen, werden diese nun, bei gleicher Geschossigkeit (drei), auf fingerförmige Ausbuchtungen reduziert. Damit werden Bebauungsmöglichkeiten in der Bebauungszone Ib reduziert. In Verbindung mit den reduzierten Bebauungsmöglichkeiten entstehen einerseits großflächig begrünte „Innenhofbereiche“ im Verordnungsbereich Ib, andererseits erfolgt ein verbesserter städtebaulicher Übergang zwischen den Bereichen Geschosswohnbau und Einfamilienhausbau. Der Geschosswohnbau kann aufgrund der eingeschränkten Baulinien, welche zudem nicht mehr parallel zur Verordnungsgrenze verlaufen, sondern weitgehend rechtwinklig auf diese, und damit verbunden der Durchlässigkeit den Bereich Einfamilienhausbau nicht mehr „erdrücken“. Trotz der Erhöhung der

GFZ, welche sich baulich vor allem bahnseitig in der Bebauungszone Ia auswirkt, ergibt sich für die Anrainer absehbar eine Verbesserung der Wohn- und Gestaltungsqualität. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

- Sonstige wesentliche normative Änderungen der Verordnung betreffen die Präzisierung von Grünraum- und Baumbepflanzungen (gestalterische Grünausformung der Innenhofbereiche, Vorgabe von Mindeststammumfängen) sowie die Präzisierung der bahnseitigen Gebäudenutzung zum Zwecke des Immissionsschutzes (Änderungen jeweils Baustufe I). Zudem wird neu festgelegt, dass die verkehrstechnische Erschließung von Tiefgaragen für den Bereich Geschosswohnbau ausschließlich entlang der bahnseitig verlaufenden Erschließungsstraße erfolgen dürfen. Ergänzend für den gesamten Verordnungsbereich erfolgte die Klarstellung, dass im Verordnungsbereich Wohngebiet Erholungsflächen und Kinderspielplätze zulässig sind.
 - Da die Verkehrserschließung der Bebauungszone I vor allem entlang der bahnbegleitenden Erschließungsstraße erfolgt und die verkehrstechnische Erschließung der Tiefgaragen ausschließlich bahnseitig erfolgt, können auch betreffend den Verkehr unverhältnismäßige Beeinträchtigungen für die Anrainer ausgeschlossen werden.
- Unabhängig der Änderungsvoraussetzungen gemäß § 50 Abs. 4 sind aufgrund des ausgeführten öffentlichen Interesses (wichtige Gründe) auch die Änderungsvoraussetzungen für die gegenständliche Bebauungsplanung gemäß § 50 Abs. 1 gegeben.

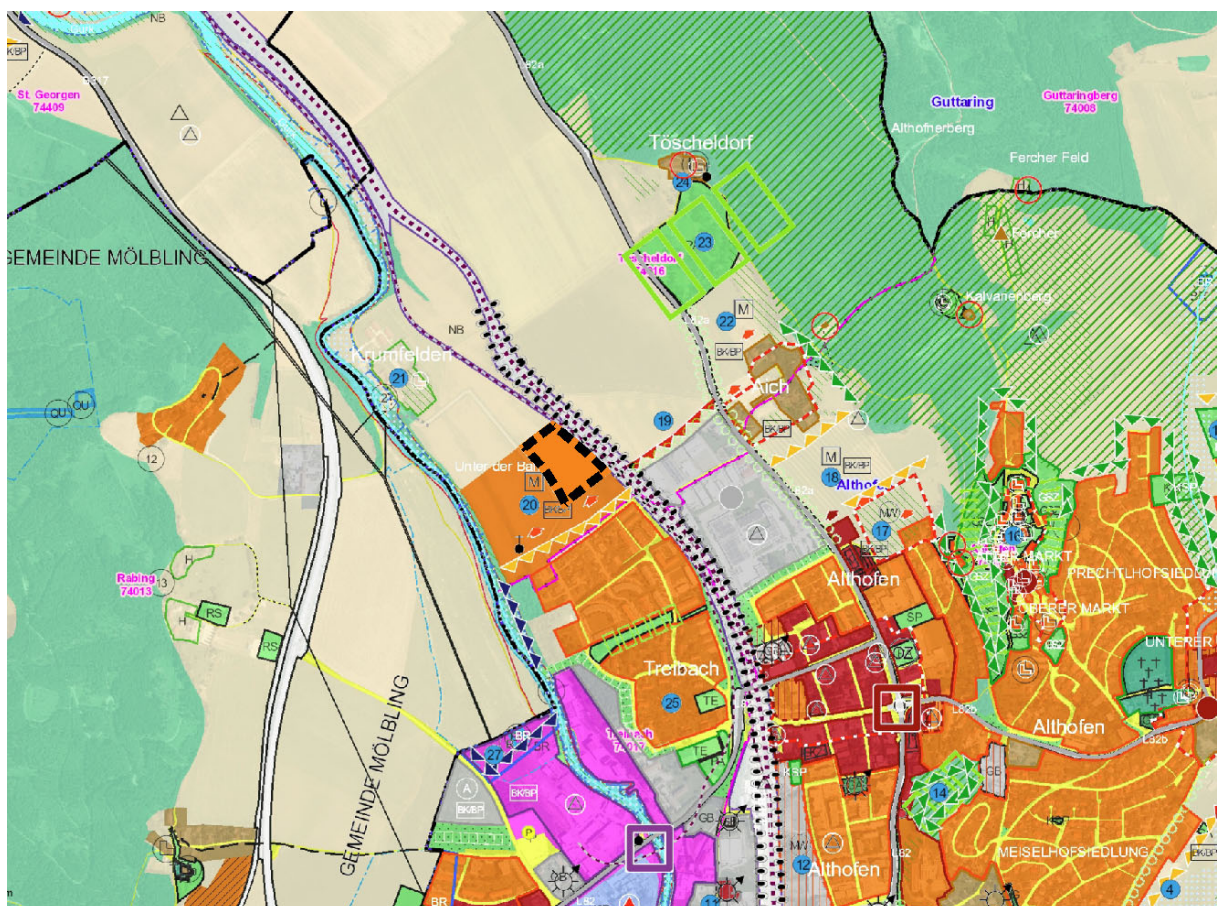
B2) ÖEK und FLÄWI

- Der Verordnungsbereich liegt gemäß dem ÖEK 2017 grundsätzlich in einem Vorrangstandort Wohnen der Stadtgemeinde Althofen und damit in einem Siedlungsschwerpunkt gemäß dem Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017.

Graphik: Auszug KAGIS ÖEK 2017 Stadtgemeinde Althofen

Rote Pfeile = organische Entwicklungsrichtung Wohnfunktion

Schwarz gestrichelte Linie = gegenständlicher Verordnungsbereich

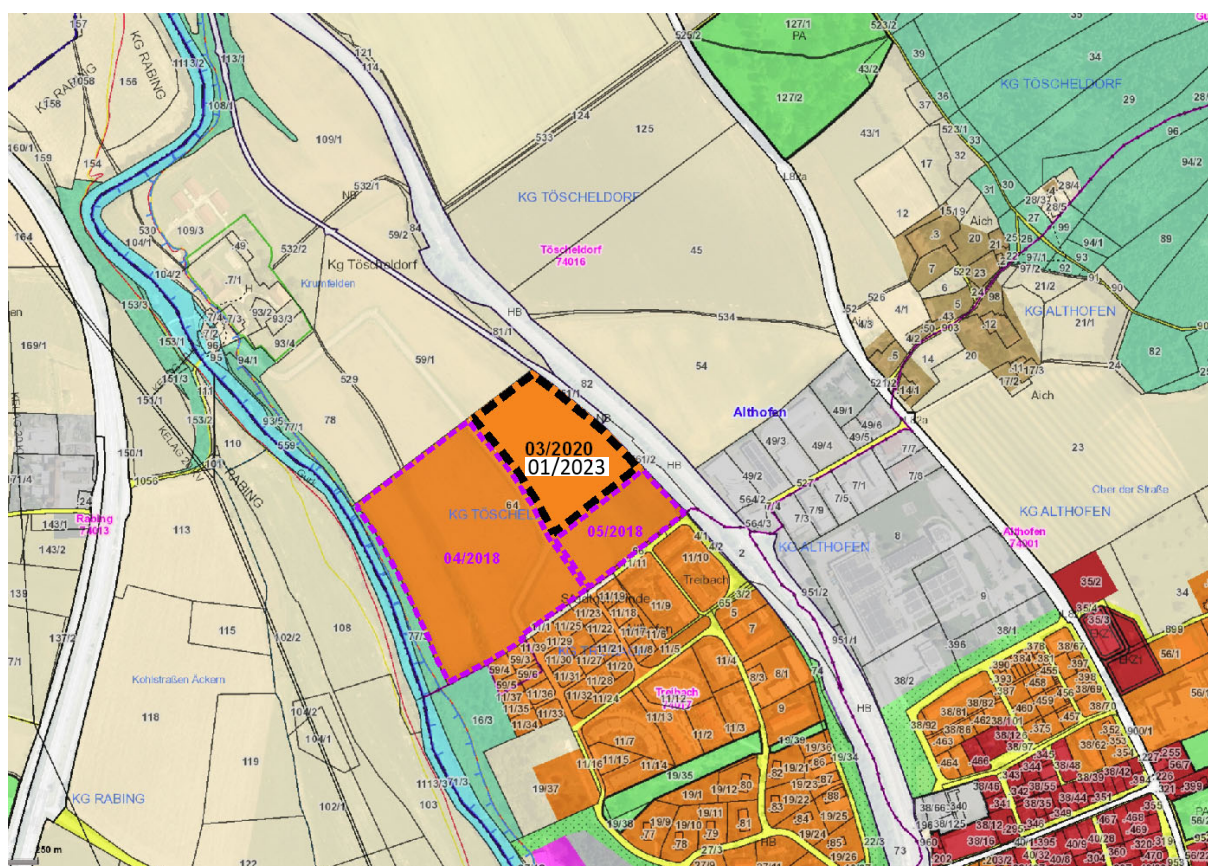


- Das Örtliche Entwicklungskonzept 2017 der Stadtgemeinde Althofen sieht für den gegenständlichen Verordnungsbereich eine organische Erweiterung der Wohnsiedlung "Unter der Bahn" Richtung Norden vor. Für das gesamte potentielle Siedlungserweiterungsgebiet "Unter der Bahn" wurde 2015 bis 2016 in Abstimmung mit der Abt. 3 UAbt. FRO, der Abt 8 UAbt. fachlicher Naturschutz und dem Planungsausschuss ein Masterplan und damit eine grundsätzliche

fachliche Grundlage für die Entwicklung dieses Bereiches hinsichtlich Verkehrserschließung, Rad-/Gehwege, Grünzonen, öffentliche Flächen und Bebauungsweisen erstellt. Essentieller Bestandteil dieses Masterplanes ist entsprechend den Zielsetzungen des ÖEK eine zweite verkehrstechnische Anbindung über die Gurk beim Gut Krumfelden. Dieses Projekt wurde 2020 abgeschlossen. Der generelle Masterplan wurde entsprechend dem zwischenzeitlich erfolgten 10 ha Grundankauf der Stadtgemeinde mit Einbeziehung des Planungsausschusses und der Abt. 3 FRO adaptiert und detaillierter bearbeitet und dient damit als direkte Grundlage für die erforderliche integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung.

- Der gegenständliche Verordnungsbereich ist nun entsprechend dem Masterplan für Geschosswohnbauten (Bereich zur Bahnlinie) und für zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauungen vorgesehen.

Graphik: Auszug KAGIS - FLÄWI Stadtgemeinde Althofen



- Die Voraussetzungen für eine Änderung der Flächenwidmung lt. K-GplG 1995 waren für die Verordnung „Siedlungserweiterung Althofen-Krumfelden 03/2020“, ergänzend zu der generellen Übereinstimmung mit dem ÖEK 2017, aus nachfolgenden öffentlichen Gründen gegeben (1:1 Textübernahme):
- *Der Bedarf für den Einfamilienhauswohnbau ist im Unterzentrum Stadt Althofen im sehr hohen Ausmaß gegeben. Eine diesbezügliche organische und dynamische Siedlungsentwicklung ist sowohl für die Meiselhofsiedlung als auch für die gegenständliche Siedlung Krumfelden charakteristisch.*
 - *In Verbindung mit der durch die Stadtgemeinde Althofen erfolgten Flächensicherung für ca. 10 ha (inkl. dem gegenständlichen Verordnungsbereich) und damit die Sicherstellung von verfügbaren und kostengünstigen Baugründen in stadtnahen Wohneignungslagen und den Zielsetzungen des ÖEK 2017 nach Ausbau und Stärkung des Wohnstandortes Stadt Althofen, welcher mit zentralörtlichen Einrichtungen der bestversorgte Siedlungsbereich im gesamten nördlichen Bereich des Bezirkes St. Veit an der Glan ist, ist jedenfalls ein öffentliches Interesse an der gegenständlichen Umwidmung gegeben. Wo sonst, wenn nicht dort, wo z.B. Nahversorgungsstrukturen und von der Volksschule bis zur Mittelschule zentralörtliche Infrastruktureinrichtungen fußläufig erreichbar sind, sollte Wohnen forciert werden.*
 - *Die Anbindung an das lokale und überregionale Straßennetz ist über die bestehende „Siedlung Unter der Bahn“ und durch die 2018 neu errichtete Erschließungsstraße über Krumfelden und die Gurk Richtung Osten (Anbindung lokales Straßennetz und S 37) gegeben.*
 - *Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind an der Verordnungsgrenze gegeben und aufgrund der weitgehend ebenen Lage und der geringen Laufmeter kostengünstig herstellbar.*
 - *Lt. ÖEK 2017 (Pos. Nr. 20) ist die Umwidmung an folgende Bedingungen gebunden: Erweiterung der Siedlung von Süden nach Norden, Erstellung Masterplan, Verkehrslösung mit zusätzlicher Anbindung über die Gurk im Zuge des Gesamtvorhabens, Umwidmung mit integriertem Verfahren, überwiegend Einfamilienhauswohnbau und Geschosswohnbau im Osten zur Bahn, besondere Berücksichtigung von Rad- und Gehwegen, Lärmschutz und dem Naherholungsbezug zur Gurk. Die Auflagen des ÖEK 2017 werden vollinhaltlich erfüllt.*

- *Beeinträchtigungen der Wohnqualität (v.a. im Außenraumbereich) sind bezüglich Lärm durch die bis zu 25 m entfernte Bahnlinie gegeben, wobei die Thematik Bahnlärm sowohl die Bestandssiedlung Unter der Bahn/Krumfelden als auch weite Teile des Stadtzentrums betrifft. Mit einem Maßnahmenpaket (siehe Kapitel D und E) wird im Rahmen der gegenständlichen Verordnung auf die Thematik Lärm reagiert.
Die im Osten vorbeiführende Hauptbahn wurde der Eisenbahnagentur der Europäischen Union (ERA) als sogenannte „Quieter Routes“ übermittelt. Das bedeutet, dass ab Ende 2024 ein Verbot von lauten Güterwagen auf dieser Strecke gilt. Damit verbunden ist u.a. eine wesentliche Verringerung von Lärmimmissionen für den gegenständlichen Verordnungsbereich. Nach 2024 und nach Inbetriebnahme der Koralmbahn, welche zudem absehbar zu einer Reduzierung der aktuellen Zugfrequenzen (v.a. Güterzüge) führen wird, ist die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse sowohl für den gegenständlichen Verordnungsbereich als auch für alle bahnnahen Siedlungsgebiete im Stadtgebiet von Althofen zu prüfen.*
- *Auf die Problematik der Radonbelastung (Potenzialklasse 2) wird mit Vorsorgemaßnahmen für Gebäude gemäß ÖNORM S 5280-2 reagiert.*

C) Bestand - Umgebung

Der gegenständliche Verordnungsbereich (25.194 m², geplant sind: 13 Bauparzellen für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, Verkehrserschließungen, Grünzone-Windschutzgürtel und Geschosswohnbauten mit in Summe ca. 120 bis 130 Wohnungen) liegt im nordöstlichen Bereich der Siedlung Krumfelden in der Stadtgemeinde Althofen. Es handelt sich um eine sonnige und weitgehend ebene Lage.

Im Westen ist ein direkter Anschluss an bestehende Einfamilienhausbebauungen (Widmung Bauland Wohngebiet, bis 2 geschossige Bauungen) gegeben. Im Osten grenzen in erhöhten Lagen die Lokalbahn/Nostalgiebahn und weiter anschließend dann die Hauptbahn (St. Valentin-Thörl-Maglern) an. Im Norden grenzen Agrarflächen an und im Süden (Widmung Bauland Wohngebiet) geplante und zum Teil in Entstehung befindliche verdichtete Wohnbauformen (Bauland Wohngebiet).

Die Flächen sind ein Rest einer Gesamtfläche von ca. 10 ha, welche die Stadtgemeinde Althofen 2018 angekauft hat. Der Verordnungsbereich II (Ein- und Zweifamilienhausbebauung) ist bereits weitgehend bebaut. Der Verordnungsbereich I wird noch landwirtschaftlich genutzt.

Die zentrale Verkehrserschließung Richtung Norden Krumfelden und über die Gurk wurde bereits errichtet. Damit ist ergänzend zur langjährigen Verkehrserschließung über die bestehende Siedlung Unter der Bahn eine zweite Verkehrsanbindung an das lokale und regionale Straßennetz gegeben. Die Entfernung in Straßenkilometer zum Stadtzentrum Althofen (Spar) beträgt ca. 1.200 m (Luftlinie ca. 660 m).

Die Luftlinienentfernung zur S 37 beträgt mind. 470 m und zur Hauptbahnlinie min. 25 m. Lärmimmissionen, welche aktuell deutlich z.T. über den Richtwerten für ein Wohngebiet liegen, sind vor allem durch die Hauptbahn und dies aufgrund fehlender Lärmschutzeinrichtungen entlang der Bahntrasse gegeben.

Eine Radonbelastung der Potenzialklasse 2 ist gemäß der Österreichischen Radonpotenzialkarte gegeben.

Raumplanerisch handelt sich um ein vorrangig zu entwickelndes Siedlungsgebiet der Stadtgemeinde Althofen, wobei Bedachtnahmen v.a. auf Lärmimmissionen und die Radonbelastung erforderlich sind.

D) Planerische Zielsetzungen

D1 Übernahme Zielsetzungen Verordnung „Siedlungserweiterung Althofen-Krumfelden 03/2020“:

Für das gesamte Siedlungserweiterungspotential (ca. 16 ha) der Siedlung „Unter der Bahn“ wurde bis zum Gut Krumfelden zur Sicherstellung einer geordneten baulichen und verkehrstechnischen Entwicklung 2016 ein Masterplan mit unterschiedlichen Bebauungs- und Erschließungsvarianten erstellt und 2018 für den gegenständlichen und von der Stadtgemeinde Althofen angekauften Bereich adaptiert.

Die wesentlichen generellen Zielsetzungen des Masterplanes sind:

- eine Aufteilung des Verkehrsaufkommens und damit die Errichtung einer zweiten Hauptanbindung über die Gurk bei Krumfelden.
- Höhenmäßige Abstufung der Bebauung.
- Absolute Höhenbegrenzung im Bereich der Einfamilienhauszone.
- Berücksichtigung einer Fläche für zentralörtliche Einrichtungen.
- Verteilung des Verkehrs im Bereich der Hauptknoten mittels Kreisverkehre (verkehrsberuhigende und gestalterische Funktion)
- Schaffung attraktiver Rad- und Fußwege. Dies sowohl Nord-Süd verlaufend als auch querverlaufend Richtung Gurk.
- Errichtung Radweg entlang der Gurk (an der Böschungsoberkante eingetieft) und damit Schaffung eines attraktiven Erholungsraumes.
- Errichtung einer Grünraumzone (Erholungsraum) im Nahbereich zur Gurk.
- Weiterführung der Ost-West verlaufenden Grünraumstrukturen (Windschutzgürtel, Grünkeile) und damit nachhaltige Gliederung des Siedlungsgebietes.
- Schaffung einer attraktiven Wohnsiedlung im Stadtrandbereich von Althofen.

Die wesentlichen Planungszielsetzungen für den gegenständlichen Verordnungsbereich, der die Restfläche (ca. 2,52 ha) der seitens der Stadtgemeinde Althofen 2018 angekauften 10 ha Fläche umfasst, und damit für eine Siedlungserweiterung von ca. 13 Einfamilienhäusern und ca. 120 Wohnungen im Geschosswohnbau sind wie folgt:

- Umsetzung von übergeordneten Planungszielsetzungen des Masterplanes wie z.B. Errichtung Windschutzgürtel, Sicherstellung von Rad-/Gehwegen, abgestufte

Höhenentwicklung, Schaffung einer attraktiven Wohnsiedlung im Stadtrandbereich von Althofen.

- Berücksichtigung Lärmschutz mit folgendem Maßnahmenpaket: 4-geschossige Bebauung mit geschlossenem Laubengang, vorgegebener Firstrichtung (Baukörperlängserstreckung) und festgelegten Baulinien mit Anbauverpflichtung zur Bahn hin – damit Vorgabe von Baukörpersituierungen und Abstufung der Bauhöhen entsprechend dem ursprünglichem Masterplan; objektseitiger baulicher Lärmschutz gemäß OIB-Richtlinie 5 (2019, Kapitel 2.2.3) für den gesamten Verordnungsbereich; lärmtechnisches Gutachten betreffend den maßgebenden Außenlärmpegel sowohl für die Geschosswohnbauten als auch für die Einfamilienhausbauten.
- Berücksichtigung Radonschutz mit objektseitigen Maßnahmen.
- Ermöglichung einer zeitgemäßen Bebauung und Sicherstellung eines harmonischen Ortsbildes vor allem mit einer Beschränkung der Höhenentwicklung, einer abgestuften Höhenentwicklung und einer vertretbaren baulichen Dichte.
- Reduzierung einer Oberflächenversiegelung (inkl. Vorgaben für Tiefgaragenstellplätze für Geschosswohnbauten).
- Vermeidung von nachbarschaftlichen Unstimmigkeiten durch z.B. klare Regelung von Abständen, eingeschränkte Bebauungsmöglichkeiten an der Grundstücksgrenze und Minimierung der Höhenentwicklung.
- Ermöglichung eines Planungsspielraumes für Detailplanungen für den Geschosswohnbau.

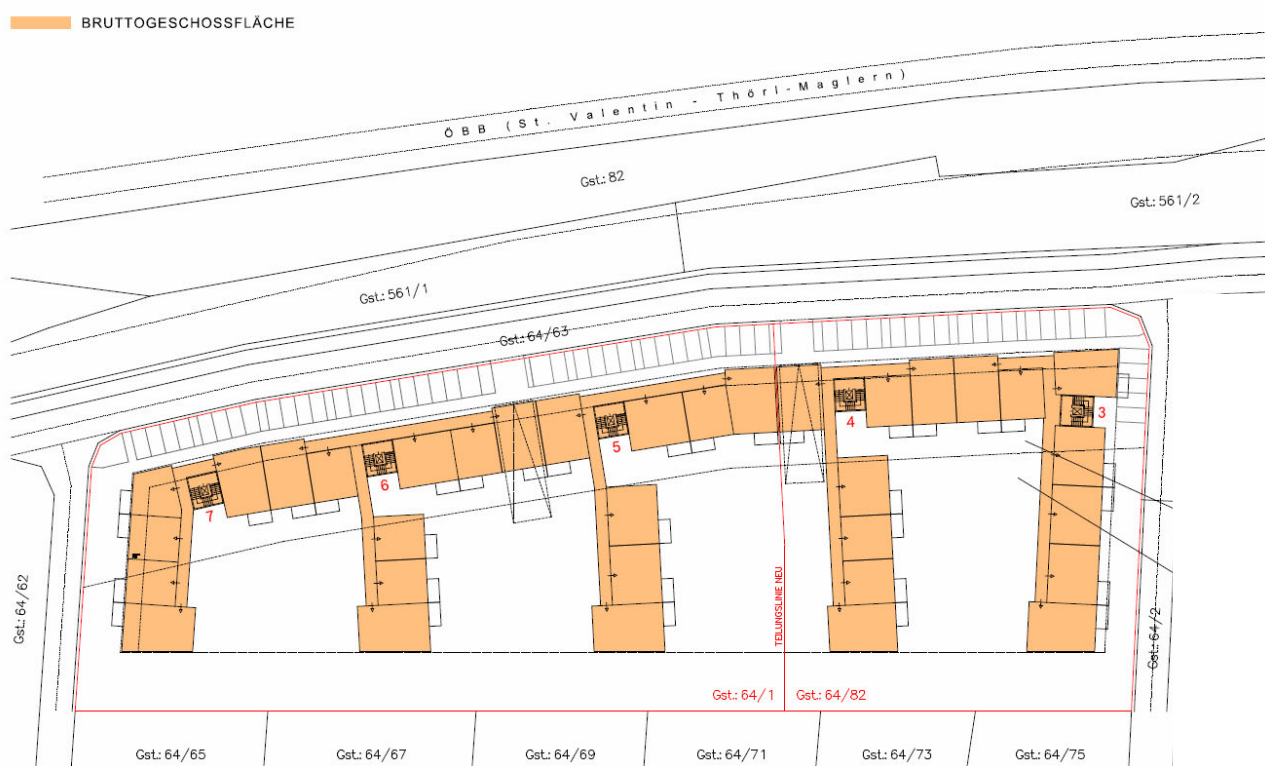
D2 Ergänzende Zielsetzungen Änderung der Verordnung

- Änderung der Verordnung, auch wenn diese nur punktuell den Verordnungsbereich I Geschosswohnbau betrifft, in Form einer Neufassung der Verordnung. Dies dient vor allem der Rechtsicherheit in Form einer durchgängigen Lesbarkeit von Verordnungsbestimmungen. Zudem formalrechtliche Überführung der auf Basis des K-GplG 1995 beschlossenen Verordnung in das K-ROG 2021.
- Forcierung einer flächensparenden Bebauung bei gleichzeitiger Mehrerrichtung von leistbaren Wohnungen. Erhöhung der GFZ von 1,0 auf 1,10 für die Bebauungszone I (Geschosswohnbau). Die sparsame Nutzung von Grund und

Boden sowie kostengünstige und leistbare Wohnungen sind essentielle Zielsetzungen des ÖEK 2017 und des sich – entsprechend den Intentionen des K-ROG 2021 – in Überarbeitung befindlichen ÖEK 2023.

- Erhöhung der GFZ für die Bebauungszone I ausschließlich in Verbindung mit Kompensationsmaßnahmen. Vor allem wesentliche Reduzierung der Bebauungsmöglichkeiten angrenzend zur Bebauungszone II (Einfamilienhausbebauung) und verkehrstechnische Erschließung der Tiefgaragen ausschließlich von der bahnseitigen Erschließungsstraße und damit verbunden eine Verbesserung der Anrainersituation.
- Verbesserung von Grünraumgestaltungsvorgaben im Bereich der Bebauungszone I (Geschosswohnbau) und damit verbunden gestalterische und funktionale Aufwertung der Wohnanlage.

Graphik: Städtebauliche Konzeption EG Verordnungsbereich I (BM Josef Panis)



Die städtebauliche Konzeption der Geschosswohnanlage wurde mit der Ortsbildkommission abgestimmt.

E) Kärntner Umweltplanungsgesetz - Umwelterheblichkeitsprüfung

Für die gegenständlich geplante Siedlungserweiterung der Stadtgemeinde Althofen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten

Zur Erläuterung der Verordnung ergänzende Begründung:

- Es handelt sich um eine organische Siedlungserweiterung mit zonalen Festlegungen für Ein- und Zweifamilienhausbebauungen und für Geschosswohnbauten. Die Umwidmung in Bauland Wohngebiet entspricht den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2017 der Stadtgemeinde Althofen. Die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine Bebauung sind gegeben bzw. kostengünstig und mit wirtschaftlich vertretbaren Aufwendungen herstellbar.
- Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können aufgrund der Lage innerhalb bestehender Siedlungsaußengrenzen und den vorgeschriebenen Bebauungsbedingungen als nicht erheblich beurteilt werden.
- Natura 2000-Gebiete und sonstige für den Naturschutz relevante Flächen sind von den geplanten Bauungen nicht betroffen. Insbesondere mit den Grünzonen (inkl. Grünzone Windschutzgürtel) wird auf die Erfordernisse einer spezifischen Grünraumplanung Bedacht genommen.
- Zur bestehenden Verkehrserschließung über das bestehende Straßennetz der Siedlung Unter der Bahn wurde 2020 eine zweite Haupterschließung über die Gurk fertiggestellt. Damit erfolgt betreffend eine lokale und regionale Verkehrsanbindung eine Aufteilung des Verkehrsaufkommens und damit sind keinen erheblichen Mehrmissionen resultierend aus dem Verkehrsaufkommen gegeben. Dies auch nicht für das bestehende Siedlungsgebiet.
- Nutzungseinschränkungen aus zugänglichen Informationsquellen und aufgrund der Lagebeziehungen sind für die Thematik Lärm (Bahnlärm) und für die Thematik Radonbelastung gegeben.
- Auf die Thematik Lärmschutz wird mit einem Maßnahmenpaket in der Verordnung reagiert: 4-geschossige Bebauung, keine Aufenthaltsräume zur Bahn hin (ausgenommen bei geschlossenem Laubengang), vorgegebene Firstrichtung (Baukörperlängserstreckung) und festgelegte Baulinien mit Anbauverpflichtung zur Bahn hin – damit Vorgabe von Baukörpersituierungen und Abstufung der Bauhöhen entsprechend dem ursprünglichem Masterplan; objektseitiger baulicher

Lärmschutz gemäß OIB-Richtlinie 5 (2019, Kapitel 2.2.3) für den gesamten Verordnungsbereich; lärmtechnisches Gutachten betreffend den maßgebenden Außenlärmpegel sowohl für die Geschosswohnbauten als auch für die Einfamilienhausbauten.

- Die Reaktion auf die Lärmimmissionen vor allem mit Baukörpern und mit objektseitigen Lärmschutzmaßnahmen begründet sich auch dadurch, dass die im Osten vorbeiführende Hauptbahn als sogenannte „Quieter Routes“ festgelegt wurde und damit ab Ende 2024 ein Verbot von lauten Güterwagen auf dieser Strecke gelten wird. Damit verbunden ist u.a. eine wesentliche Verringerung von Lärmimmissionen für den gegenständlichen Verordnungsbereich. Zudem ist mit einer ca. zeitgleichen Inbetriebnahme der Koralmbahn, welche absehbar zu einer Reduzierung der aktuellen Zugfrequenzen (v.a. Güterzüge) führen wird, mit einer weiteren Reduzierung von Lärmimmissionen zu rechnen. Damit ist es funktional und wirtschaftlich zweckmäßig, die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse erst auf Basis der sich in ein paar Jahren ergebenden Ist-Situation zu prüfen.
- Auf die Problematik der Radonbelastung (Potenzialklasse 2) wird mit Vorsorgemaßnahmen für Gebäude gemäß ÖNORM S 5280-2 reagiert.
- Die Änderungen der Verordnungen führen zu keinen negativen Umweltauswirkungen. Im Gegenteil: Die im öffentliche Interesse gelegene Erhöhung der GFZ für die Bebauungszone I (Geschosswohnbau) wird mit reduzierten Bebauungsmöglichkeiten im Bereich (Ia) zur Einfamilienhausbebauung hin, mit der Anordnung, dass Tiefgaragenschließungen für den Geschosswohnbau ausschließlich entlang der bahnseitigen Erschließungsstraße zulässig sind, und erweiterten Grünraumbestimmungen mehr als kompensiert.

