



Hauptplatz 8 | 9330 Althofen
www.althofen.gv.at

KUNDMACHUNG

Betreff: Änderung Flächenwidmungsplan:
*Verordnung mit der die integrierte
Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Bau- und Gartenmarkt Lagerhaus Althofen – 01/2025“
erlassen wird*
ZL: 131-2/2025-01

| | |
|------------|------------------------|
| Datum: | 15.09.2025 |
| Auskünfte: | Simone Schmidinger |
| Telefon: | +43(0) 4262/22 88 – 20 |
| Fax: | +43(0) 4262/22 88 – 33 |
| E-Mail: | althofen@ktn.gde.at |
| Seite: | Seite 1 von 1 |

Die Stadtgemeinde Althofen beabsichtigt gemäß § 52 in Verbindung mit §§ 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, idgF. LGBI. Nr. 17/2025 für das Grundstück 636/5 KG Althofen (74001) die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Bau- und Gartenmarkt Lagerhaus Althofen – 01/2025“

zu erlassen.

Der Verordnungsentwurf liegt in der Zeit **vom 15.9.2025 bis einschließlich 15.10.2025** im Rathaus während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf und wird im Internet auf der Homepage der Stadtgemeinde Althofen (<https://althofen.gv.at/amtstafel/kundmachungen>) bereitgestellt.

Jede Person ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist eine Stellungnahme zum Entwurf der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung zu erstatten.

Die, während der Auflagefrist eingebrachten und begründeten, Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über die Erlassung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in Erwägung zu ziehen.

Der Bürgermeister:
Dr. Walter Zemrosser

Angeschlagen am: 15.9.2025
Abgenommen am:

Internet bereitgestellt am: 15.9.2025

ENTWURF - VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Althofen
vom xx
Zahl: xx

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Bau- und Gartenmarkt Lagerhaus Althofen – 01/2025“

für das Grundstück 636/5, KG Althofen (74001), erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen § 52 in Verbindung mit §§ 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, idgF. LGBl. Nr. 17/2025, 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.
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der planlichen Darstellung Flächenwidmung (Plan 01 Umwidmungsplan) und der planlichen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 02 Teilbebauungsplan).
Die 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 Stadtbereich.

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2 Flächenwidmung

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Althofen wird wie folgt abgeändert:

01/2025

Umwidmung des Grundstückes 636/5, KG Althofen (74001)

im Ausmaß von 20.400 m²

von Bauland Geschäftsgebiet Sonderwidmung Einkaufszentrum der Kategorie II (EKZ II)

in **Bauland Geschäftsgebiet**

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 20.000 m² festgelegt.
2. Ein Baugrundstück ist ein gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für Bebauungen vorgesehenes Grundstück.

§ 4 Bauliche Ausnutzung

1. Die maximale bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird mit der Baumassenzahl (BMZ) von 8,00 festgelegt.
2. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse (Bauvolumen) in m³ zur Größe des Baugrundstückes in m². Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zur äußeren Begrenzung des Baukörpers.

§ 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).

§ 6

Geschoßanzahl, Bauhöhe

1. Die maximal zulässige Bauhöhe wird für die Bebauungszone 1 mit 12,00 m und für die Bebauungszone 2 mit 8,20 m festgelegt. Die Abgrenzung der Bebauungszonen ist in Plan 02 Teilbebauungsplan ersichtlich.
2. Die Bauhöhe 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 bzw. einer gebäudeähnlichen baulichen Anlage ergibt (z.B. Höhe der Attika bei einem Flachdach).
3. Für technisch und funktional bedingte Bau- bzw. Anlagenteile wie z.B. Kamine, Belichtungshauben, Energiemodule udgl. darf im technisch erforderlichen Ausmaß die höchstzulässige Bauhöhe überschritten werden.

§ 7

Baulinien, Abstandsflächen

1. Baulinien, jene Grenzlinien innerhalb welcher Gebäude und gebäudeähnliche bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, sind in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Es handelt sich um Baulinien ohne Anbauverpflichtung.
2. Vordächer, Dachvorsprünge udgl. dürfen die Baulinien um max. 1,30 m überragen.
3. Außerhalb der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien sind die Errichtung von Werbepylonen und die Errichtung untergeordneter Baulichkeiten wie z.B. Einrichtungen der Energieversorgung bzw. Abfallentsorgung, Überdachungen von Parkplätzen und ein Verkaufscontainer bis 40 m² Grundfläche in jeweiliger Absprache mit der Baubehörde und mit Bedachtnahme auf öffentliche Interessen zulässig. Die maximal zulässige Bauhöhe wird, ausgenommen für Werbepolyne, mit 3,50 m festgesetzt.

§ 8

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Die KFZ-Erschließung des Verordnungsbereiches ist ausschließlich von den angrenzenden Gemeindestraßen aus zulässig.
2. PKW-Abstellplätze sind am Baugrundstück bzw. auf Eigengrund bis zu einer Entfernung von 50 m zur Begrenzung des Verordnungsbereiches wie folgt vorzusehen:
 - a) Je Mitarbeiter mindestens 1,0.

- b) Kundenparkplätze entsprechend dem abschätzbaren Bedarf. Die Abschätzung hat mit Bedachtnahme auf die bis dato baurechtlich vorgeschriebenen Abstellplätze im Zuge des Bauverfahrens zu erfolgen.
3. In der im Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Zone Parkplatz/interne Erschließung sind temporäre Nutzungen wie z.B. Ausstellungszelte, Palettenlagerungen und Warenaustellungen zulässig, wenn sonstigen Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung entsprochen wird.

§ 9

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Als Dachform sind Flachdächer mit maximal 5 Grad Neigung sowie Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad zulässig.
2. Die farbliche Gestaltung der Außenfassade ist im Grauspektrum herzustellen, wobei im untergeordneten Ausmaß und in Absprache mit der Baubehörde farbliche Akzentuierungen zulässig sind.

§ 10

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen

1. Mindestens 10 % der Fläche des Verordnungsbereiches sind als unversiegelte Grünfläche herzustellen.
2. Im Bereich der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Grünland Bepflanzungsgebotszone ist mindestens alle 8,0 m ein mindestens 4,0 m hoher ortstypischer Baum in einer symmetrisch angeordneten Linie zu pflanzen.
3. Die festgelegten Bepflanzungen und Grünanlagen sind nicht nur herzustellen, sondern als solche auch dauerhaft zu erhalten.
4. Anlagen zur schadlosen Verbringung von Oberflächenwässern sind im gesamten Verordnungsbereich zulässig.

§ 11

Art der Nutzung

1. Die Gebäudenutzung wird für einen Bau- und Gartenmarkt (inkl. Baustoffhandel), für branchenübliche Nebeneinrichtungen und für Gastronomiebetriebe wie z.B. Café, Bäckerei, Imbiss, welche überwiegend dem Bedarf des Baumarktes und der Gewerbezone Althofen Süd entsprechen, festgelegt.
2. Wohnnutzungen (inkl. Betriebswohnungen) sind nicht zulässig.

3. In der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Bebauungszone 2 sind ausschließlich Flugdachkonstruktionen, welche Lagerzwecken dienen, zulässig.

§ 12

Höchstausmaß der Verkaufsfläche

1. Das Höchstausmaß der wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche für ein Einkaufszentrum der Kategorie II wird mit 5.133 m² festgelegt.

4. Abschnitt (Inkrafttreten, Außerkrafttreten)

§ 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 „Bau- und Gartenmarkt Sabitzer – EKZ II – 3u. 4/2008“, Verordnung des Gemeinderates vom 21.04.2008, Zahl 131-1/2008-3u.4, in der gültigen Fassung Verordnung des Gemeinrates vom 06.07.2016, Zahl 031-2/2015-4, außer Kraft.

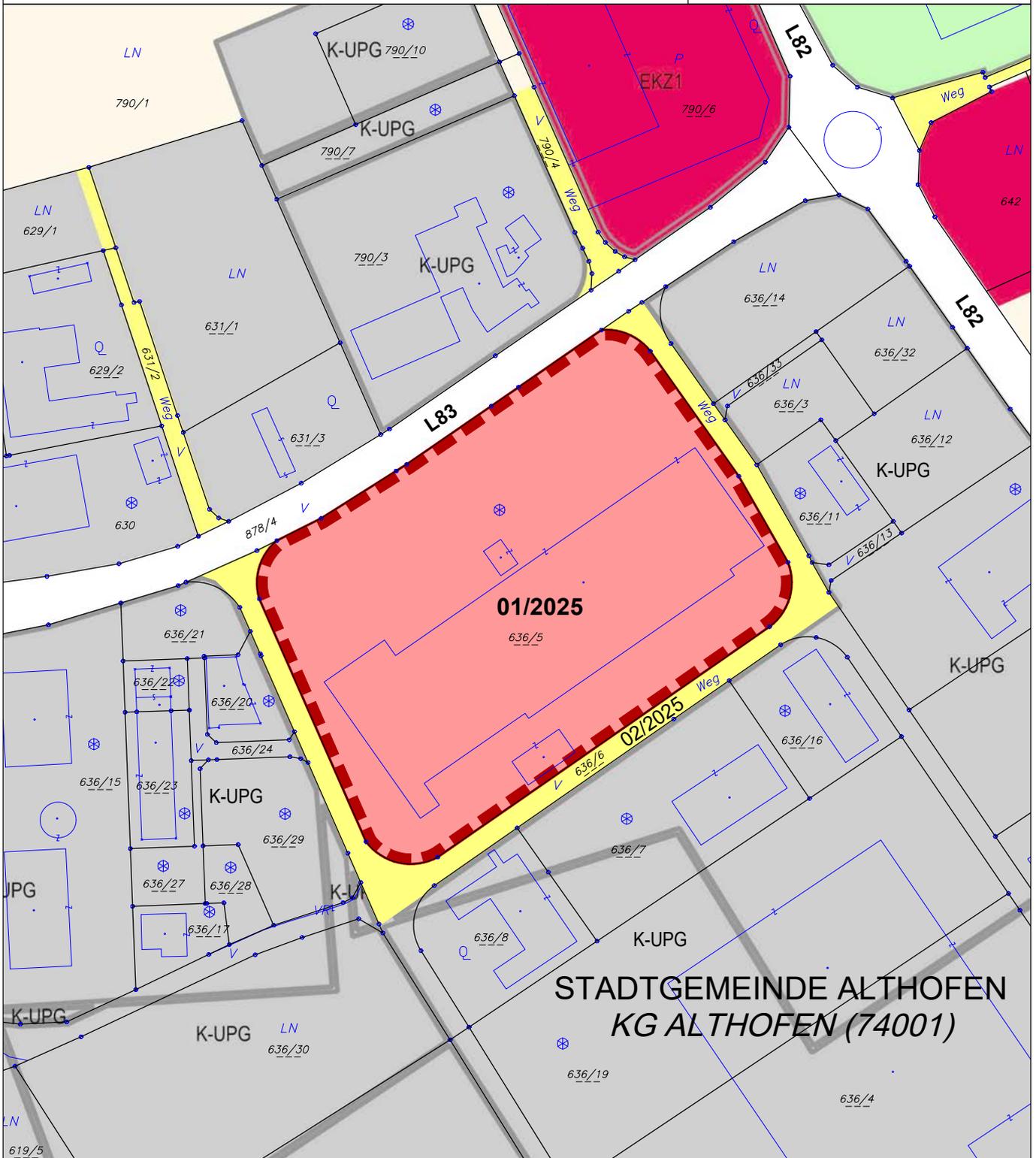
Der Bürgermeister:

Dr. Walter Zemrosser

"Althofen Lagerhaus 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 m²)

Beschluss:



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: 21.08.2025

KD-ENTWURF

Kundmachung:

bis:

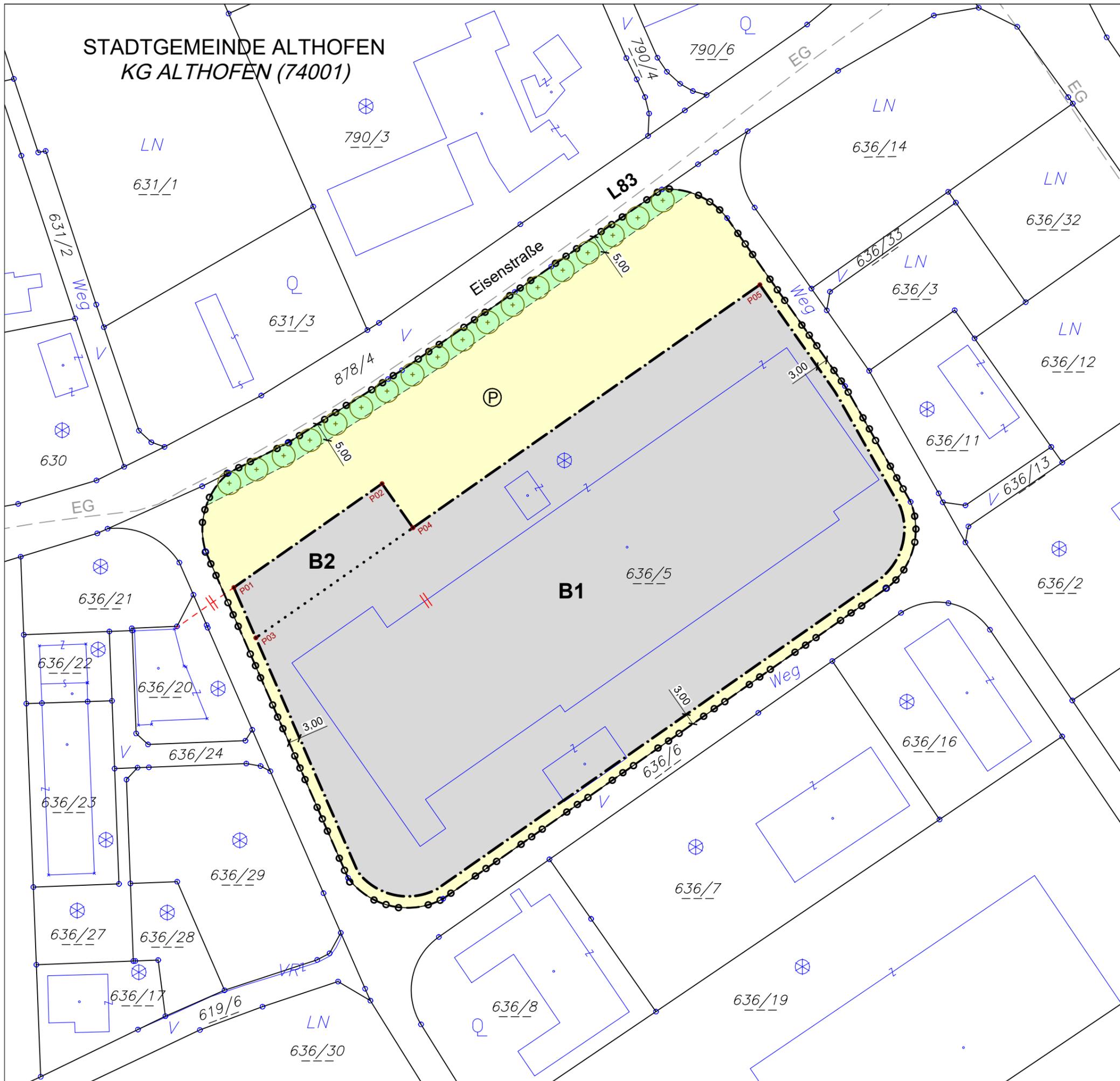
Gemeinderatsbeschluss:

Genehmigungsbescheid Kärntner Landesregierung

Datum:

Zahl:

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 ² | Bebauungsweise |
| max. Baumassenzahl (BMZ) | max. Bauhöhe in Meter (FH) |
| Dachform / max. Dachneigung | Art der Nutzung / Verkaufsfläche in m ² |

- Abkürzungen:
 BMZ ... Baumassenzahl
 FH Firsthöhe
 o offene Bebauungsweise
 ⊕ Hinweis auf den Verordnungstext

Nutzungsschablone generell:

| | |
|-----------------------|--------------------------|
| B1, B2 ⊕ | |
| 20.000 m ² | o |
| BMZ 8,0 | B1 = 12,00 B2 = 8,20 |
| Ⓟ | Ⓟ / 5.133 m ² |

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 |

"Althofen Lagerhaus 01/2025"

Plan 02
Teilbebauungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

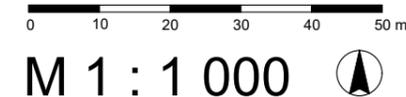
| | | | |
|---|-------------------|---------------|-----------------|
| Auftraggeber: Stadtgemeinde Althofen | | | |
| PROJ.MANAG.: | Mag. C. Kavalirek | PROJEKT NR.: | 26/2025 |
| PLANUNG: | Mag. C. Kavalirek | DATUM: | 21.08.2025 |
| GEZ./LAYOUT: | Mag. A. Kubec | MAßSTAB: | 1:1000 |
| KATASTER: | 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
 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:



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 m² 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 m² festgelegt. Baubehördlich bewilligt (Baubescheid vom 04.05.2009, Zahl 131-9/2009-2625) und errichtet wurden 4.666 m² (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 m² zulässig. Eine Änderung der bewilligten Kategorie (gegenständlich EKZ II) ist nicht zulässig.
- Die gegenständlich festgelegte maximale Verkaufsfläche von 5.133 m² entspricht der baubehördlich genehmigten Verkaufsfläche zuzüglich 10 % (inkl. erfolgter Rundung auf volle m²) 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

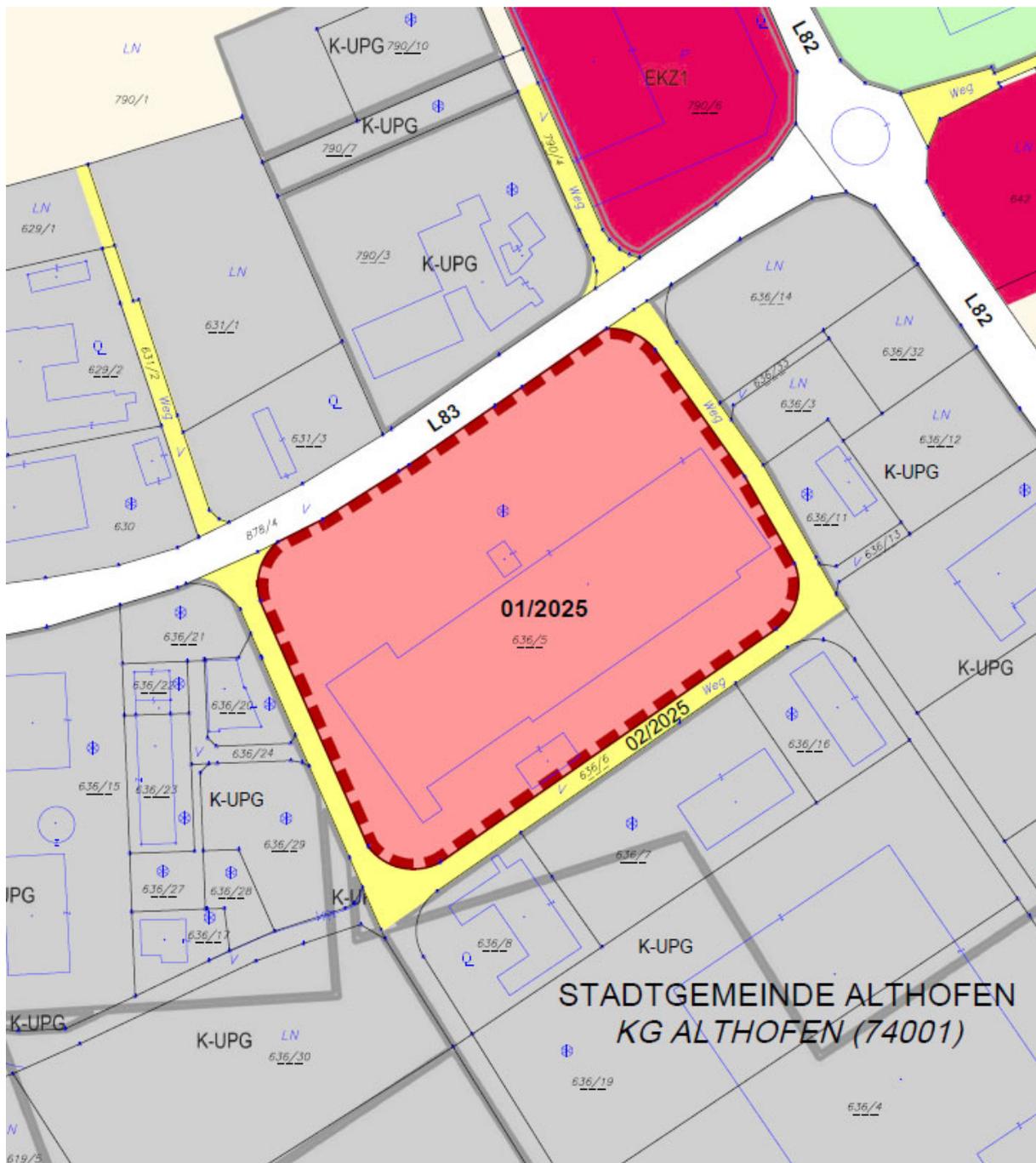
B1) K-ROG 2021

- 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 m² 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.

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 m²) 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

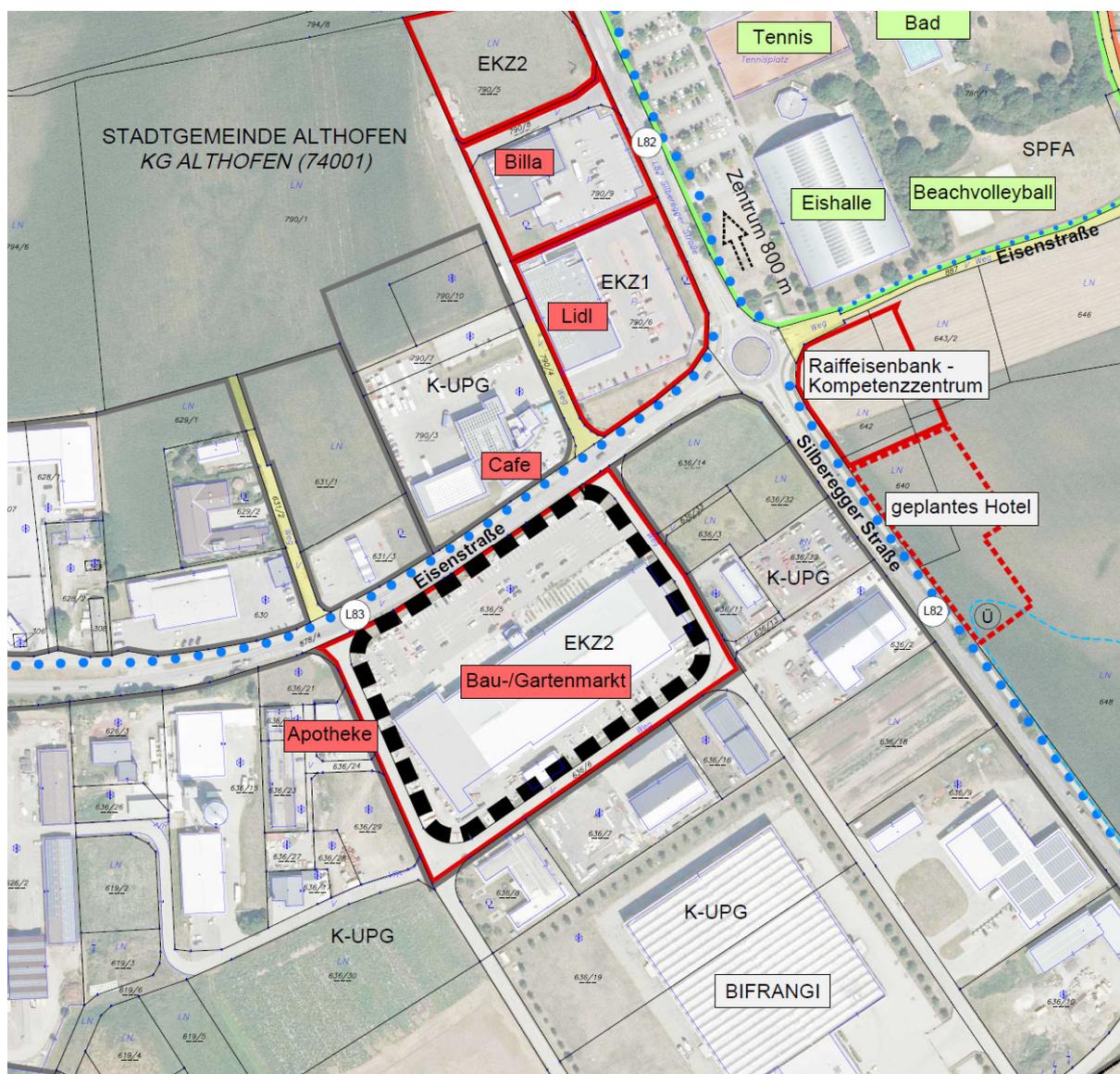
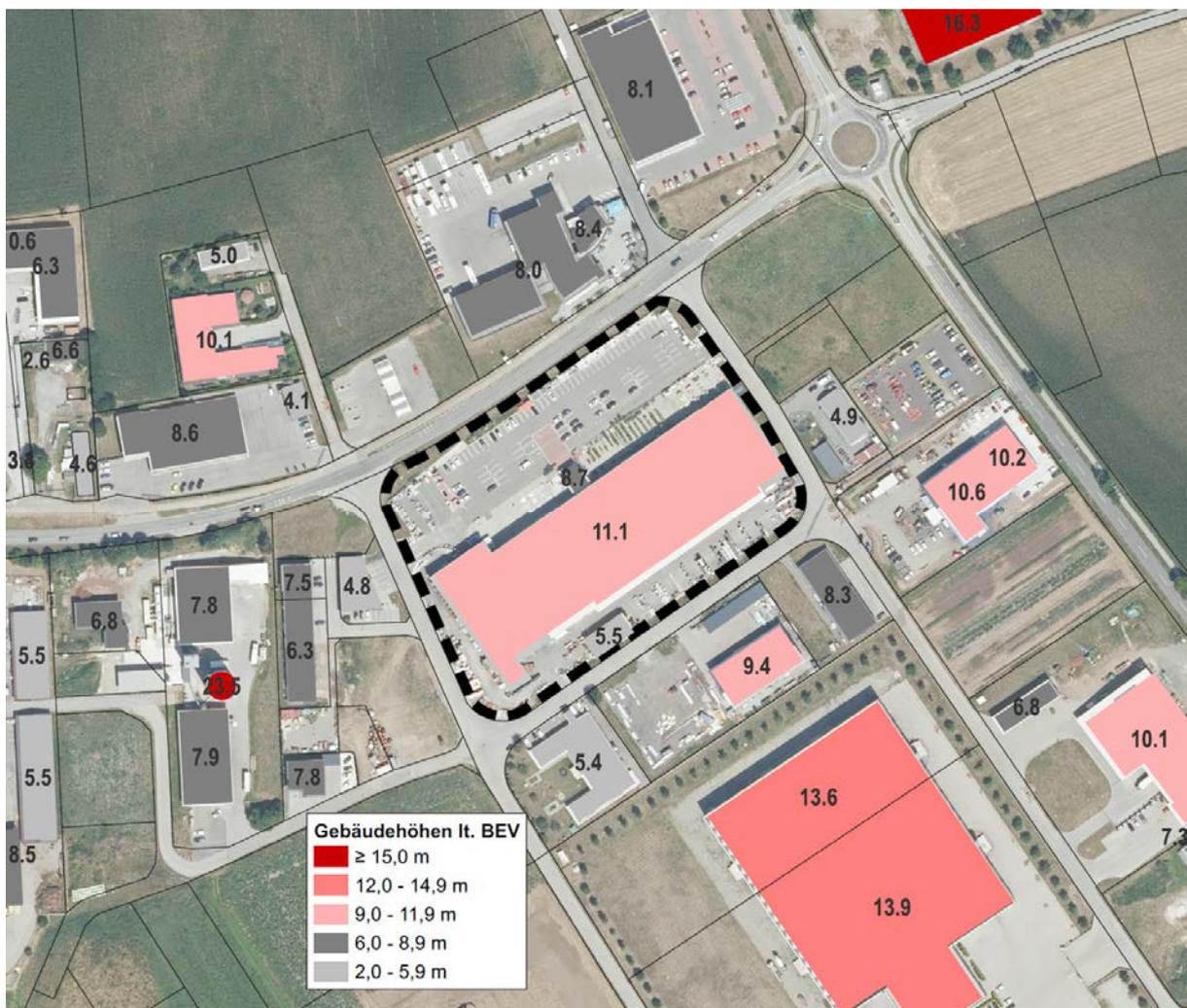


Foto 01: Bau- und Gartenmarkt Lagerhaus – Blick von der 83 Eisenstraße



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

Bearbeitung nach Ablauf der Kundmachung xx.