



## KUNDMACHUNG

**Betreff:** Änderung Flächenwidmungsplan  
Erlassung integrierte Flächenwidmungs- und  
Bebauungsplanung

Datum:	11.11.2024
Zahl:	131-2/2023-6b
Auskünfte:	Tanja Lackner
Telefon:	+43(0) 4262/ 22 88-25
Fax:	+43(0) 4262/ 22 88-33
E-Mail:	tanja.lackner@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, LGBl. Nr. 59/2021 idgF LGBl. Nr. 55/2024 für das Grundstück 640 und für Teilflächen des Grundstückes 643/3 jeweils KG Althofen (74001) die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### „Althofen Hotel 06b/2023“

zu erlassen.

Der Verordnungsentwurf liegt in der Zeit **vom 11.11.2024 bis einschließlich 11.12.2024** 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 schriftlich 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: 11.11.2024  
abgenommen am:  
Internet bereitgestellt: ab 11.11.2024



## ENTWURF - VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Althofen  
vom XX  
Zahl: XX

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### **„Althofen Hotel 06b/2023“**

für das Grundstück 640 und für Teilflächen des Grundstückes 643/3, jeweils KG Althofen (74001), erlassen wird.

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

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

#### § 1 Geltungsbereich

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

## **2. Abschnitt (Flächenwidmung)**

### § 2 Flächenwidmung

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Althofen wird wie folgt abgeändert:

#### **06b/2023**

Umwidmung des Grundstückes 640 und Teilflächen des Grundstückes 643/3, jeweils KG Althofen (74001), im Gesamtausmaß von 5.247 m<sup>2</sup>  
von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland  
in **Bauland Geschäftsgebiet**

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

### § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 4.400 m<sup>2</sup> festgelegt. Davon ausgenommen sind Grundstücksteilungen für infrastrukturelle Einrichtungen wie z.B. Trafostationen.
2. Ein Baugrundstück ist ein im Planungs-/Verordnungsbereich liegendes und gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für die Bebauung vorgesehenes Grundstück.

### § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

1. Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird über die Geschoßflächenzahl (GFZ = Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Baugrundstücksgröße) angegeben und wird mit 0,90 festgelegt.
2. Die Geschoßfläche ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Bruttogrundflächen aller Geschoße von Gebäuden (inkl. Loggien und ähnliche fünfseitig umschlossene Bereiche).
3. Kellergeschoße sind nicht in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Als Kellergeschoße gelten Geschoße, deren Geschoßoberkante (Rohfußboden des darüberliegenden Geschoßes) an keiner Seite mehr als durchschnittlich 0,70 m über dem projektierten Gelände hervorragt.

## § 5 Bebauungsweise

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

## § 6 Geschoßanzahl, Bauhöhe

1. Die maximal zulässigen Bauhöhen werden für die Bebauungszone 1 mit 15,60 m und ansonsten mit 3,50 m festgelegt.
2. In der Bauzone 1 ist der Hauptbaukörper viergeschoßig auszubilden. Die Oberkante der Attika hat von Norden nach Süden verlaufend um 1,50 m bis 2,50 m abzufallen, wobei eine höhenmäßige Unterbrechung zulässig ist.
3. Die Bauhöhe ist die Höhe, welche sich zwischen der Erdgeschoßfußbodenoberkante (fertiger Fußboden) und dem First bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes (z.B. Attika bei Flachdach) ergibt.
4. Die zulässige Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante wird mit 607,30 m bis 608,30 Meter Seehöhe über Adria festgelegt.

## § 7 Baulinien, Abstandsregelungen

1. Baulinien sind jene Linien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen.
2. Baulinien sind im Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Es handelt sich um Kann-Baulinien ohne Anbauverpflichtung.
3. Vordächer, Balkone udgl. dürfen die Baulinien um maximal 1,30 m überragen.
4. Außerhalb der festgelegten Baulinien sind infrastrukturelle bzw. untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Trafos, Überdachungen für Müllsammelplätze, Fahrradabstellplätze udgl. sowie mit Modulen für Solarenergieanlagen ausgestattete überdachte Stellplätze (Solarparkplätze) zulässig.

Der Abstand für überdachte Stellplätze mit einer maximalen Bauhöhe von 3,50 m und einer maximalen Traufenhöhe (nachbarseits) von 3,00 m wird zur

Begrenzung des Baugrundstückes mit mindestens 1,50 m festgelegt. Für die äußere Dachkante wird der Mindestabstand mit 1,00 m festgelegt.

5. Baulinien für infrastrukturelle Anlagen, Stützmauern, Sichtschutzwände, Lärmschutzwände udgl. sind im Bauverfahren entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den öffentlichen Interessen Ortsbildschutz, Sicherheit und Gesundheit festzulegen.

## § 8

### Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Das Ausmaß, der Verlauf und die Mindestbreite der Verkehrsflächen sowie der Straßenquerschnitt mit kombinierten Rad-/Gehweg der Haupterschließungsstraße sind in der planlichen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Eine Fahrbahnverbreiterung ist in Kurven-, Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Errichtung und Teilung sind geringfügige Änderungen des Verlaufes der Verkehrsflächen, sofern der grundsätzliche Charakter der Erschließung nicht beeinträchtigt wird, zulässig.
2. Für den ruhenden Verkehr wird wie folgt festgelegt:
  - a) Je Hotelzimmer sind mindestens 0,80 Abstellplätze für PKW am Baugrundstück vorzusehen.
  - b) Sind Gastronomie- und Veranstaltungsflächen udgl. nicht ausschließlich Hotelgästen vorbehalten, so ist je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche mindestens ein PKW Abstellplatz nachzuweisen. Der Nachweis hat mit der Mitnutzung von öffentlichen Stellplatzkapazitäten im Bereich der Eishalle und mit Ausgleichszahlungen gemäß §13 Kärntner Parkraum- und Straßenaufsichtsgesetz bzw. ähnlichen Lösungen zu erfolgen.
  - c) Die Errichtung von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge im Bereich der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Grünzonen ist nicht zulässig.
  - d) Mindestens 40 % der PKW-Abstellplätze am Baugrundstück sind zu überbauen, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen oder mit Modulen für Solarenergieanlagen zu versehen.
  - e) Eine direkte Zufahrt zu einzelnen Parkplätzen von der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Erschließungsstraße ist nicht zulässig.
3. Die KFZ-Erschließung des Baugrundstückes ist ausschließlich von der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Erschließungsstraße (Lilienstraße) und dies mit maximal zwei Anbindungen zulässig.
4. Mindestens eine direkte Rad-/Gehweganbindung des Baugrundstückes an den im Westen angrenzenden Rad-/Gehweg entlang der L 82 ist herzustellen.

## § 9

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben und Immissionsschutz

1. Für Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer mit maximal 5 Grad Neigung zulässig.
2. Für Vordächer und überdachte Stellplätze sind ergänzend zu Abs. 1 auch Pultdächer bis 10 Grad Neigung zulässig.
3. In der Bebauungszone 1 hat sich die Fassadengestaltung der Obergeschoße vom Erdgeschoß deutlich abzuheben.
4. In der Bebauungszone 2 sind die PKW-Stellplätze mit einem extensiv begrünten Flachdach zu überdachen.
5. In der Bebauungszone 3 sind die Stellplätze als Solarparkplätze herzustellen.
6. Der Hauptbaukörper Hotel in der Bebauungszone 1 ist mit einer Mindestlänge von 60,00 m und einer Mindestbreite von 12,00 m herzustellen.
7. Die Fassadengestaltung und das Farbkonzept sind mit der Baubehörde im Bauverfahren abzusprechen. Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf sind Beigetöne, Erdtöne und Glas zu bevorzugen. Die Herstellung einer reinen Putzfassade im Bereich der Obergeschoße ist nicht zulässig.
8. Als Schallschutzmaßnahme wird ein erhöhter baulicher Schallschutz gemäß OIB-Richtlinie 5, Kapitel 2.2.3 (z.B. Hotels) festgelegt. Der maßgebende Außenlärmpegel beträgt tagsüber 60 dB(A).
9. Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden gemäß ÖNORM S 5280-2 „Radon – Teil 2: Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ sind zu beachten.

## § 10 Energie

1. Mindestens 20 % der Fassadenfläche sind mit Modulen für Solarenergieanlagen, welche in die Fassade zu integrieren sind, zu versehen.
2. In der Bebauungszone 1 sind mindestens 40 % der Dachfläche mit Modulen für Solarenergieanlagen, welche die Attikahöhe nicht überschreiten dürfen, zu versehen.
3. In der Bebauungszone 3 sind PKW-Abstellplätze als Solarparkplätze herzustellen.
4. Die Überdachung von PKW-Abstellplätzen ist nur in Form von Solarparkplätzen, welche gruppenweise und einheitlich herzustellen sind, und in Form von extensiv begrünten Dächern zulässig. Davon ausgenommen sind PKW-Abstellplätze, welche zur Gänze innerhalb der in Pan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien zu liegen kommen.

## § 11 Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Geländegestaltung

1. Mindestens 20 % der Fläche des Baugrundstückes sind als Grünanlage herzustellen. Rasenverbundsteine udgl. gelten nicht als Grünanlage.
2. Verpflichtend zu errichtende Grünanlagen sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Die Querung der Grünanlagen für Rad- und Gehwege ist zulässig. Eine Möblierung von Grünanlagen, welche eine Breite von mindestens 2,00 m aufweisen, ist zulässig.
3. Im Bereich der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten linearen Bepflanzungsgebote ist in weitgehend linearer Anordnung alle 6,0 m bis 8,0 m ein mindestens 3,0 m hoher heimischer Laub- bzw. Obstbaum mit mindestens 20 cm Stammumfang, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen. Die Wuchshöhe der Bäume hat mindestens 15 m zu betragen. Für den im Straßenquerschnitt Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Grünstreifen mit Bepflanzung gilt das lineare Bepflanzungsgebot.
4. Mit Ausnahme von stirnseitig zu Gebäuden angeordneten PKW-Stellplätzen und von überdachten bzw. überbauten PKW-Stellplätzen haben 80 % der PKW-Stellplätze zumindest an einer Seite an einen mindestens 1,00 m breiten Grünstreifen anzugrenzen.
5. Nicht überdachte PKW-Abstellplätze sind mit Rasenverbundsteinen auf versickerungsfähigem Unterbau bzw. mit versickerungsmäßig zumindest gleichwertigen Materialien herzustellen.

6. Die festgelegten Bepflanzungen und Grünanlagen sind nicht nur herzustellen, sondern sind als solche auch dauerhaft zu erhalten.
7. Die Bepflanzungen haben auf Basis eines Bepflanzungsplanes zu erfolgen, welcher Bestandteil des Bauverfahrens ist.
8. Das projektierte Geländeniveau des Baugrundstückes hat mindestens 606,70 m über Adria zu betragen und darf 608,30 m über Adria nicht überschreiten. Von der Überschreitung ausgenommen sind Geländeadjustungen zu den angrenzenden öffentlichen Straßen und zum Grundstück 642.
9. Stützmauern zur Geländegestaltung dürfen eine sichtbare Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

## § 12 Einfriedungen

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

## § 13 Zonierung der Bebauung

Für Flächen, die gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan im HQ 100 Überschwemmungsbereich des Ledererbaches liegen, hat die Hochwasserfreistellung vor der Errichtung von Hochbauten bzw. von baulichen Anlagen zu erfolgen.

## § 14 Nutzungen

1. Als zulässige Nutzung wird ein gewerblicher Hotelbetrieb mit branchenüblicher Ausstattung wie z.B. Gastronomiebetrieb, Seminar- und Veranstaltungsräumlichkeiten samt sonstigen dazugehörigen baulichen Anlagen, festgelegt.
2. Nicht zulässig ist eine Wohnfunktion, welche über die eines klassischen Hotelbetriebes hinausgeht.

#### **4. Abschnitt (Inkrafttreten)**

##### § 15 Inkrafttreten

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

Der Bürgermeister:

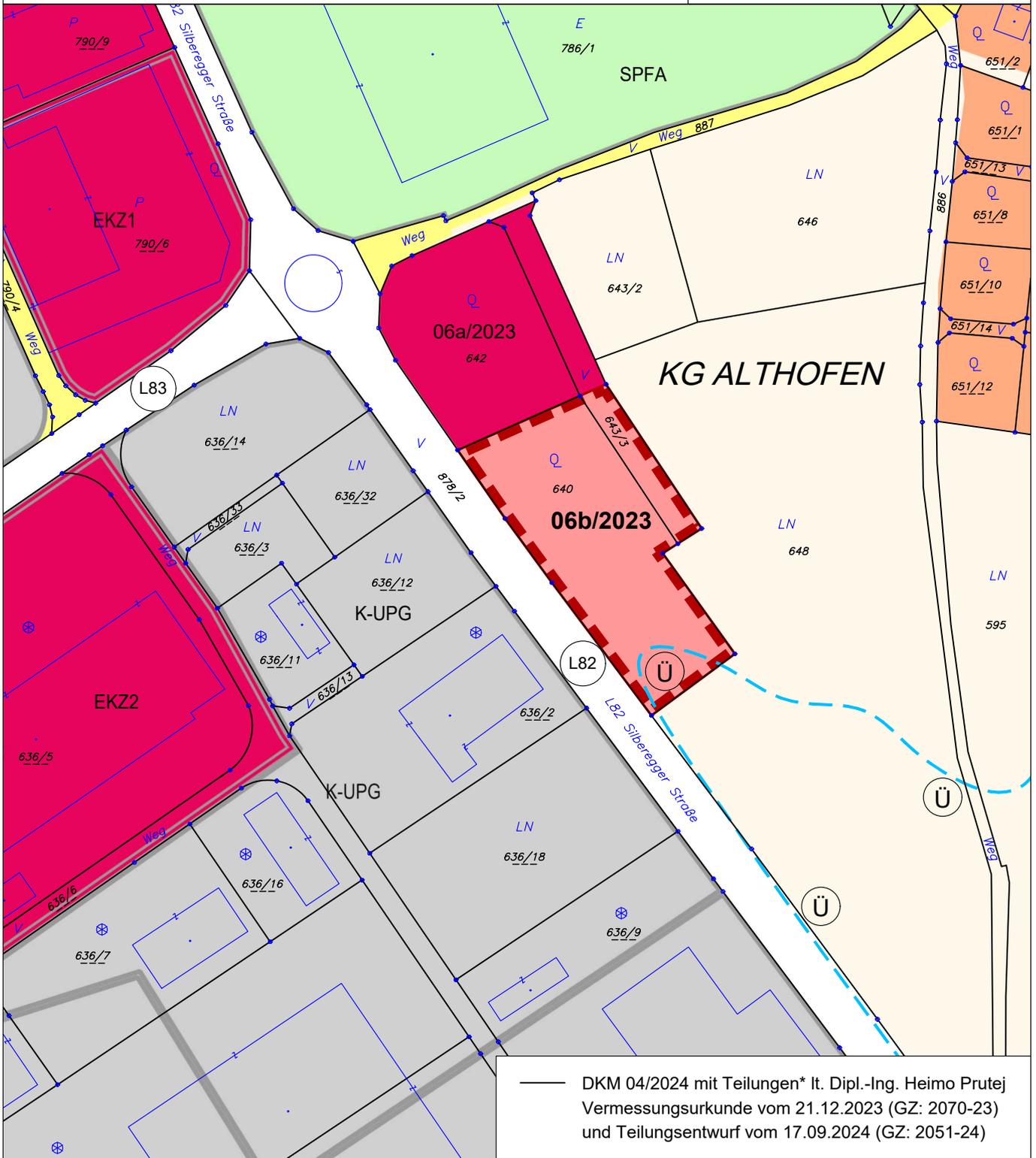
Dr. Walter Zemrosser

# "Althofen Hotel 06b/2023"

Plan 01 Umwidmungsplan (Verordnung - Integriertes Verfahren)

0 25 50 75 100 m

M 1 : 2 000



DKM 04/2024 mit Teilungen\* lt. Dipl.-Ing. Heimo Prutej  
Vermessungsurkunde vom 21.12.2023 (GZ: 2070-23)  
und Teilungsentwurf vom 17.09.2024 (GZ: 2051-24)

## ÄNDERUNG FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 06b/2023



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

KG Althofen 74001; Flächenausmaß lt. DKM 04/2024 mit Teilungen\*

Kundmachung: Gst 640 (4.634 m<sup>2</sup>), 643/3 z.T. (613 m<sup>2</sup>) im Gesamtausmaß von 5.247 m<sup>2</sup>

Beschluss:

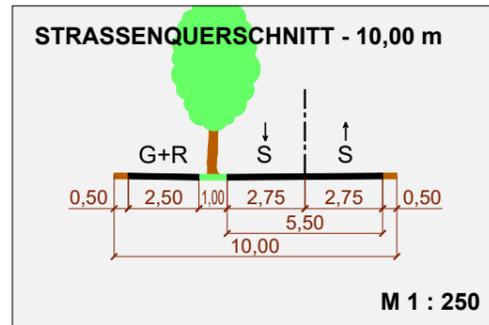


**KAVALIREK Consulting ZT e.U.**  
Raumordnung und Umweltplanung  
Ingenieurkonsultent Geographie - Einzelunternehmer (FN 387705f) - Mag. Christian Kavalirek

Bearbeitung: Mag. C. Kavalirek, Mag. A. Kubec  
Kataster: DKM 04/2024 mit Teilungen\*, Projekt Nr.: 30/2024  
Datum: 06.11.2024 **KD-ENTWURF**

Kundmachung: bis:  
Gemeinderatsbeschluss:

Genehmigungsbescheid Kärntner Landesregierung  
Datum:  
Zahl:



- ALLGEMEIN**
- Kataster
  - HQ100 (Ledererbach)
- BEBAUUNGSBEDINGUNGEN**
- ○ ○ Grenze Planungs-/Verordnungsraum (5.247 m<sup>2</sup>)
  - - - Begrenzung Baugrundstück
  - Baulinie - äußere Begrenzung (V)
  - Bereich innerhalb der Baulinien (V)
  - B1-B3** Bebauungszone B1, B2, B3
  - Verkehrsfläche (V)
  - Grünzone (V)
  - ⊕ Lineares Bepflanzungsgebot - symbolische Darstellung (V)
  - ① 2 Zufahrten zum Baugrundstück (Querung Grünzone) zulässig
  - ② HQ100 (V) § 13

Legende Nutzungsschablone:

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

Nutzungsschablone generell:

<b>B1, B2, B3 (V)</b>	
<b>4.400 m<sup>2</sup></b>	<b>o</b>
<b>GFZ 0,85</b>	B1 = 15,60 ansonsten = 3,50
<b>(V) § 14</b>	<b>FD (V)</b>

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

Eckpkt. Nr.	X (Rechtswert)	Y (Hochwert)
P01	536920,68	192064,70
P02	536959,39	192005,18
P03	536943,47	191994,82
P04	536904,76	192054,34

**"Althofen Hotel 06b/2023"**

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

Auftraggeber:  
Stadtgemeinde Althofen

PROJ.MANAG.: Mag. C. Kavalirek	PROJEKT NR.: 30/2024
PLANUNG: Mag. C. Kavalirek	DATUM: 06.11.2024
GEZ./LAYOUT: Mag. A. Kubec	
KATASTER: DKM 04/2024 mit Teilen lt. Dipl.-Ing. Heimo Prutej Vermessungsurkunde vom 21.12.2023 (GZ: 2070-23) und Teilungsentwurf vom 17.09.2024 (GZ: 2051-24)	MABSTAB: 1:500 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:

**M 1 : 500**

## ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

### A) Verordnungsfestlegungen

#### A1. FLÄCHENWIDMUNG

- Entsprechend der Lage an der L82 Silberegger Straße und südlich angrenzend an das geplante regionale Raiffeisen Kompetenzzentrum (Widmung Bauland Geschäftsgebiet, Baubescheid mit August 2024 rechtskräftig), der geplanten Nutzung als Hotel (inkl. Gastronomieflächen) ist ausschließlich die Festlegung der Widmung Bauland Geschäftsgebiet zweckmäßig. Der Ausschluss einer Wohnfunktion, welche über die klassische Beherbergungsfunktion hinausgeht, erfolgt zur Vermeidung von Nutzungskonflikten in § 14.
- Aufgrund der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung und damit der Erfordernis und auch der Möglichkeit Nutzungen festzulegen, werden Verkehrsflächen nicht gesondert gewidmet, sondern es erfolgt eine zonale Widmungsfestsetzung Bauland Geschäftsgebiet. Damit werden auch allfällige Unstimmigkeiten im Rahmen von nachfolgenden Teilungen und „KAGIS-Digitalisierungen“ hintangehalten. Verkehrs- und Grünflächen werden gesondert im Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt.

#### A 2. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- Spezifische Festlegungen entsprechen insbesondere den konkreten örtlichen Gegebenheiten und Erfordernissen und der Bedachtnahme auf eine geordnete Entwicklung des Stadtbereiches südlich der Eishalle (inkl. Bedachtnahme auf die Ausformung und Situierung des nördlich angrenzenden Projektes Raiffeisen Kompetenzzentrum).
- Das konkrete Hotelprojekt, die Umsetzung von planerischen Zielsetzungen und die intensive Bearbeitung für den räumlich eingeschränkten Verordnungsbereich (ca. 0,52 ha) führen dazu, dass Festlegungen zum Teil abweichend bzw. ergänzend zum Generalbebauungsplan der Stadtgemeinde Althofen getroffen werden. Zur Sicherstellung einer Planungskontinuität erfolgt z.B. hinsichtlich der

Verkehrerschließung, der Geschoßigkeit, der Baukörpersituierung und der Vorgaben bezüglich Grünanlagen und Bepflanzungen eine Bedachtnahme auf die Verordnungsbestimmungen der im Norden angrenzenden integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Raiffeisen Campus Althofen 06a/2023“.

- Planerische Zielsetzungen siehe ad C).

#### Ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

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

#### ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung entspricht mit 0,90 einer zeitgemäßen Stadtentwicklung und ermöglicht einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Der Generalbebauungsplan 2017 der Stadtgemeinde Althofen sieht außerhalb geschlossener Einfamilienhausbebauungen für eine offene Bauungsweise zumindest eine maximal zulässige GFZ von 0,90 vor. Damit verbunden erfolgt gegenständlich keine Besserstellung.

#### Ad § 5 Bauungsweise

Für das geplante Vorhaben Hotel ist ausschließlich die Festlegung einer offenen Bauungsweise zweckmäßig. Damit wird auch städtebaulichen Anforderungen und der Vermeidung von potentiellen nachbarschaftlichen Konflikten bzw. von Nutzungskonflikten entsprochen.

### Ad § 6 Geschoßanzahl, Bauhöhe

- Die Festlegung der maximal zulässigen Bauhöhe für die Bebauungszone 1 erfolgt insbesondere mit Bedachtnahme auf die im Norden angrenzend geplante Bebauung (Raiffeisen Kompetenzzentrum, Baubescheid mit August 2024 rechtskräftig) und soll in Verbindung mit Festlegung der Erdgeschoßfußbodenoberkante eine von Nord nach Süd leicht abgestufte Höhenentwicklung sicherstellen.
- Da Plan 02 Teilbebauungsplan eine Gebäudelänge des Hotels von ca. 70 m ermöglicht, ist zur Sicherstellung einer abgestuften Höhenentwicklung am Baugrundstück ein fließender Abfall der Attikahöhe erforderlich.
- Die Vorschreibung einer viergeschoßigen Bebauung für das Hotel dient der Umsetzung des Vorhabens und der städtebaulichen Konzeption. Das Erdgeschoß muß nicht zur Gänze baulich geschlossen sein.
- Die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenoberkante in Meter Seehöhe über Adria dient der Sicherstellung einer abgestuften Höhenentwicklung im gegenständlichen Stadtbereich und nimmt auf das bestehende Straßenniveau im Westen, auf die geplante Erschließungsstraße im Osten, auf die im Norden geplante Bebauung und auf eine Weiterentwicklung des Stadtbereiches südlich der Eishalle Bedacht.

### Ad § 7 Baulinien, Abstandsregelungen

- Die restriktiv festgelegten Baulinien dienen, mit einem Handlungsspielraum für Detailplanungen, der Umsetzung des gegenständlichen Vorhabens, welches im Entwurfsstadium vorlegt.
- Negative Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke bzw. auf öffentliche Interessen sind mit den festgelegten Baulinien nicht verbunden.
- Dass für überdachte Stellplätze der Mindestabstand zur Grenze des Baugrundstückes mit 1,50 m festgelegt wird, ermöglicht einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und ist aufgrund der Höhenbeschränkung und der angrenzenden Grünflächen mit keinen negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke verbunden.

### Ad § 8 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind dem Bedarf und der Lage des Vorhabens angepasst.
- Die Erschließungsstraße im Osten wird mit einem kombinierten Rad-/Gehweg und einem mindestens 1,00 m breiten Grünstreifen, welcher den Rad-/Gehweg von der Straße trennt, zeitgemäß festgelegt. Damit wird die Anbindung des gegenständlichen Verordnungsbereiches an das bestehende lokale und regionale Rad-/Gehwegnetz (inkl. Anbindung an das Freizeitzentrum und das Stadtzentrum) ermöglicht.
- Da bei der ca. 100 m nördlich liegenden Eishalle eine Vielzahl an öffentlichen Parkplätzen gegeben sind, welche im Regelfall wenig genutzt werden, ist zur Reduzierung von Stellplatzneuerrichtungen und damit verbunden von Bodenversiegelungen eine reduzierte Vorschreibung von Stellplätzen zweckmäßig und erforderlich. Insbesondere für zeitlich sehr eingeschränkt genutzte Parkplätze - wie z.B. für die Gastronomie und Veranstaltungen – ist die Nutzung bestehender Parkplätze, anstelle deren Neuerrichtung, zur Erreichung der angeführten Planungszielsetzungen zielführend. Ein erhöhter Stellplatzbedarf ist damit verbunden absehbar nicht gegeben. Dies sowohl hinsichtlich absoluter Werte als auch in Relation zu vergleichbaren Business Hotels.
- Einschränkungen betreffend die Verkehrsanbindungen an das öffentliche Straßennetz dienen insbesondere dem Verkehrsfluss.
- Dass einzelne Stellplätze nicht direkt von der öffentlichen Straße erschlossen werden dürfen, dient insbesondere der Vermeidung von einer Vielzahl von Querungen des kombinierten Rad-/Gehweges (Gewährleistung der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs) und dient dem Zweck der Errichtung eines Grünstreifens, welcher den Rad-/Gehweg von der Fahrbahn trennt.

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

- Die gestalterischen Festlegungen dienen in Verbindung mit den Festlegungen in § 6 insbesondere dazu, dass die städtebauliche Grundkonzeption des Vorhabens auch so umgesetzt wird. Damit verbunden wird der Zielsetzung der Verordnung nach Errichtung eines weiteren architektonischen und gestalterischen Highlights und damit Schaffung eines zonalen städtebaulichen Gegenpols zu gewerblich-industriellen Zweckbauten im Bereich der im Westen angrenzenden Gewerbezone Althofen Süd entsprochen.
- Mit den Vorgaben für die Bebauungszonen 2 und 3 und den Vorgaben gemäß § 8 Abs 2 lit d) soll ein Mindestausmaß an Solarparkplätzen bzw. an begrünten überdachten Stellplätzen sichergestellt werden.
- Die Bestimmungen betreffend den Schallschutz resultieren aus dem Nahbereich zu der jenseits der L 82 (Silberegger Straße) befindlichen Gewerbezone (Widmung Bauland Gewerbegebiet) sowie auf Basis des lärmtechnischen Gutachtens vom März 2021 der Puff GmbH.
- Die Bestimmungen zu den Vorsorgemaßnahmen betreffend die Radonbelastung resultieren aus der Lage im Radonvorsorgegebiet.

### Ad § 10 Energie

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

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

- Mit den Bestimmungen betreffend Bepflanzungen und Grünanlagen erfolgt eine Bedachtnahme auf die Erfordernisse einer ansprechenden Grünraumgestaltung (v.a. hochwüchsige Bepflanzungen).
- Mit der Vorschreibung von versickerungsfähigen Rasenverbundsteinen für Parkplätze sollen dicht versiegelte Flächen minimiert werden.

- Die Festlegung des Geländeniveaus dient der Eingliederung des Baugrundstückes in die Umgebung (angrenzende bestehende und geplante Verkehrsfläche, angrenzend geplante Bebauungen) und in Verbindung mit den maximal zulässigen Bauhöhen einer kontrollierten und mit dem Ortsbild vereinbaren Höhenentwicklung.

Die Fixierung einer Mindestgeländehöhe dient auch der Hochwasserfreistellung, welche für den südlichsten Verordnungsbereich im Ausmaß von 369 m<sup>2</sup>, erforderlich ist. Diesbezüglich wurde von der CCE ZT GmbH ein wasserrechtliches Einreichprojekt, welches mit Oktober 2024 datiert ist, erstellt.

#### Ad § 12 Einfriedungen

- Die Festlegungen dienen dem Schutz des Ortsbildes und sind ident mit dem im Norden angrenzenden Verordnungsbereich.

#### Ad § 13 Zonierung der Bebauung

- Die Zonierung der Bebauung dient der Herstellung der Baulandeignung vor der Errichtung von sonstigen baulichen Anlagen für den südlichsten Bereich des Baugrundstückes (geplante Parkplätze, überdachte Stellplätze). Diesbezüglich wurde von der CCE ZT GmbH ein wasserrechtliches Einreichprojekt, welches mit Oktober 2024 datiert ist, erstellt.

#### Ad § 14 Nutzungen

- Die Nutzungsfestlegung dient der Sicherstellung des Vorhabens gewerbliche Beherbergung (Hotel) mit branchenüblichen Nebennutzungen wie Gastronomie- und Veranstaltungsbereich. Dies entspricht den Planungsintentionen der Stadtgemeinde Althofen und dafür ist ein öffentliches Interesse gegeben.
- Für ein gemäß § 21 des K-ROG 2021 generell zulässiges Nutzungsspektrum eines Bauland Geschäftsgebietes ist die Standorteignung gegenständlich nicht gegeben bzw. ergibt sich ein Widerspruch zu den Planungsintentionen der Stadtgemeinde Althofen. Dies gilt insbesondere für geschäftliche Nutzungen (Handelsfunktion) und für eine Wohnnutzung, welche über eine klassische Beherbergungsfunktion hinausgeht.

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

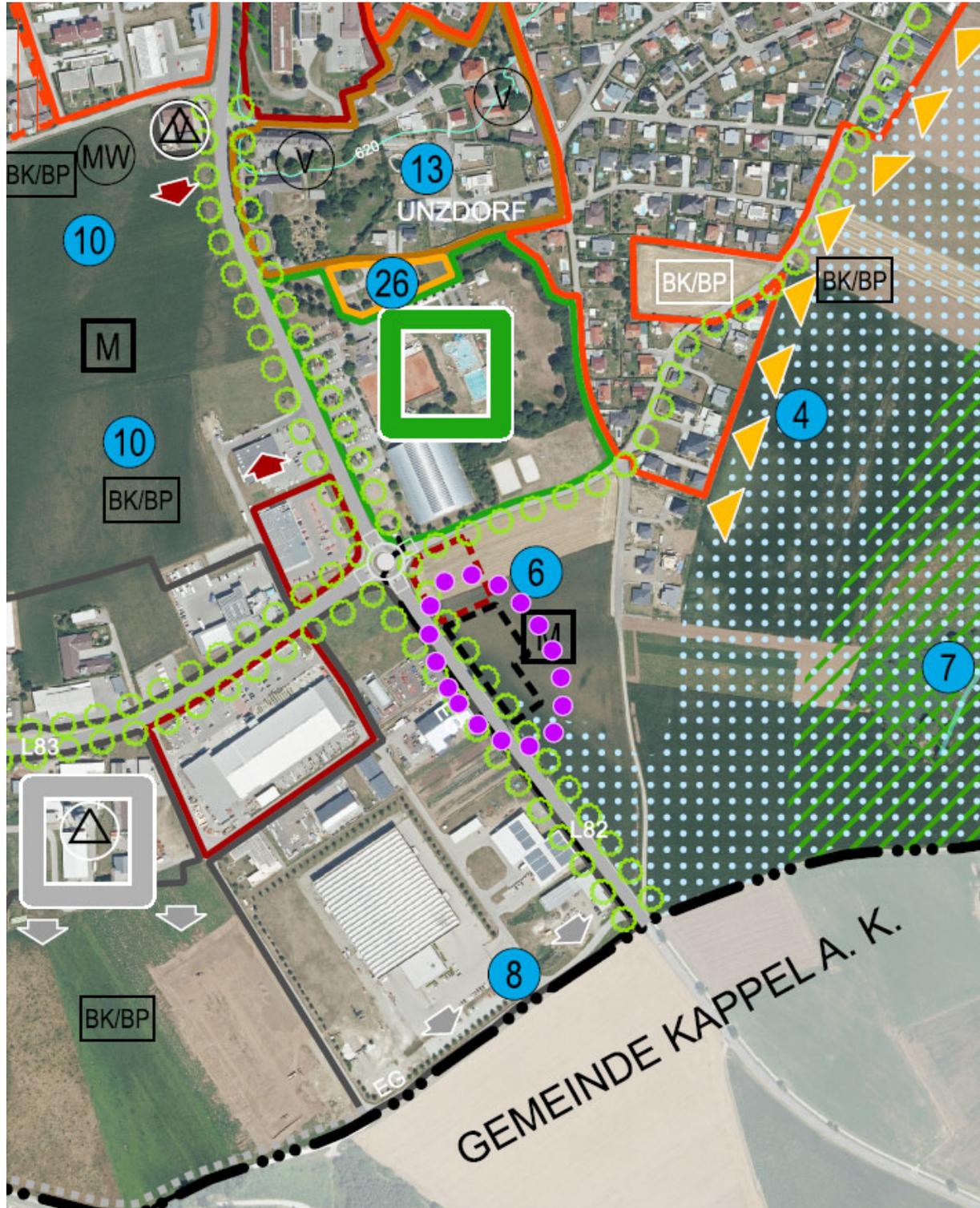
### **B1) K-ROG 2021**

- Gemäß K-ROG 2021 § 52 Abs. 1 darf der Gemeinderat, wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient, mit Verordnung eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung beschließen.
- Abs. 3 normiert, dass im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmung der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen sind, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen.
- Der Verordnungsbereich (ca. 5.247 m<sup>2</sup>), welcher gemäß ÖEK 2017 für eine Bebauung vorgesehen ist, liegt im Stadtentwicklungsbereich südlich der Eis- bzw. Stadthalle Althofen an der L82 Silberegger Straße und grenzt im Norden an das geplante Vorhaben Raiffeisen Kompetenzzentrum (Rechtskraft der Umwidmung in Bauland Geschäftsgebiet Juli 2024, Rechtskraft Baubescheid August 2024). Das geplante Hotelprojekt mit ca. 110 Zimmern entspricht vollinhaltlich den Zielsetzungen des ÖEK und führt zu einer weiteren zentralörtlichen Aufwertung der Stadt Althofen. Zur Sicherstellung des zentralörtlich relevanten Vorhabens (inkl. Ausschluss von diversen nicht im öffentlichen Interesse gelegenen Nutzungen), zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und damit städtebauliche und gestalterische Planungsintentionen für den gegenständlichen Stadtbereich auch umgesetzt werden ist die Erlassung einer integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung für den gegenständlichen Verordnungsbereich zwingend erforderlich.

## B2) ÖEK und FLÄWI

Graphik 01: Auszug ÖEK 2017 Stadtgemeinde Althofen (KAGIS – eigene Bearbeitung)

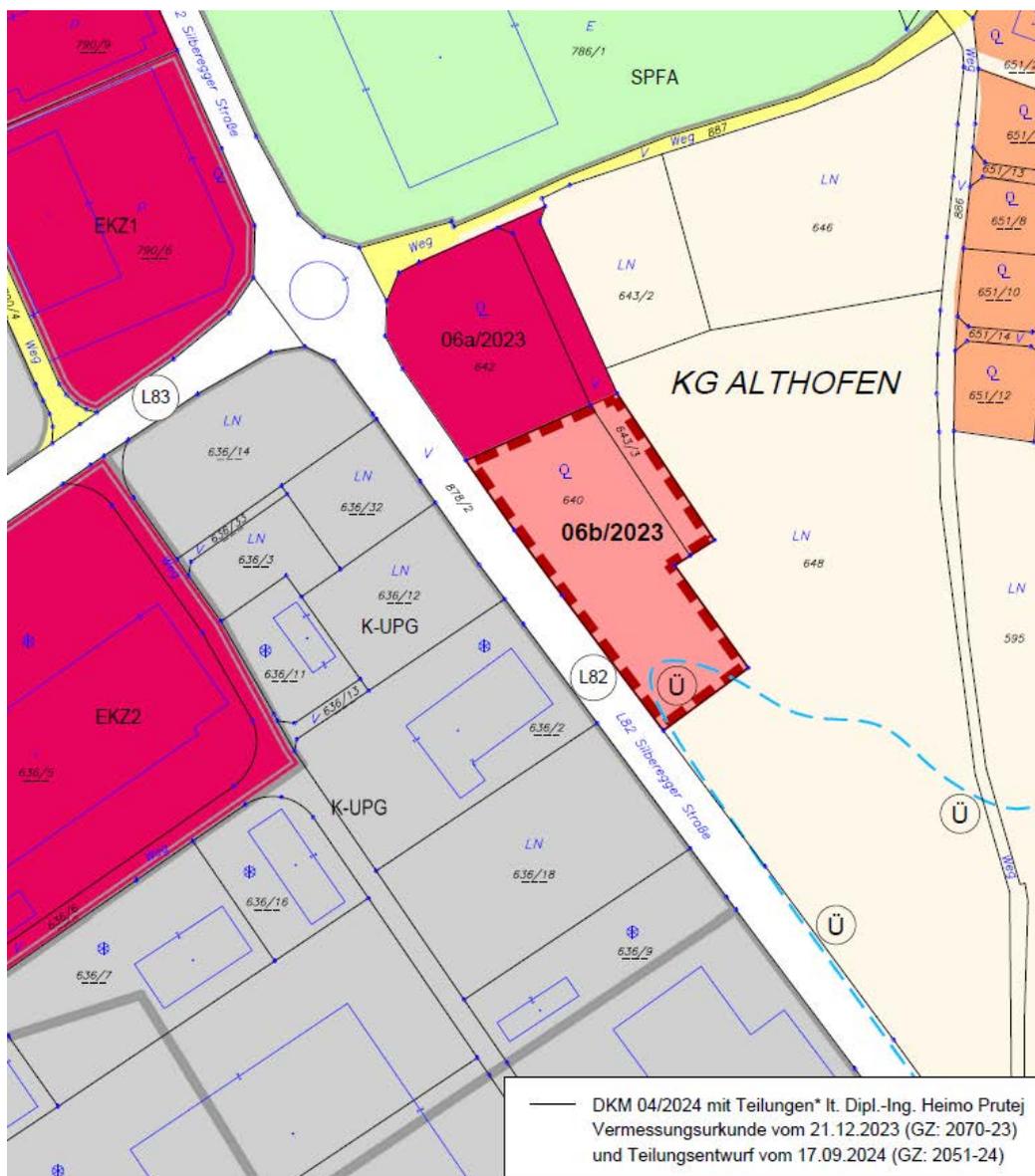
Schwarz gestrichelte Linie = gegenständlicher Verordnungsbereich



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

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

Graphik 02: Auszug UW-Plan und FLÄWI Stadtgemeinde Althofen (eigene Bearbeitung)



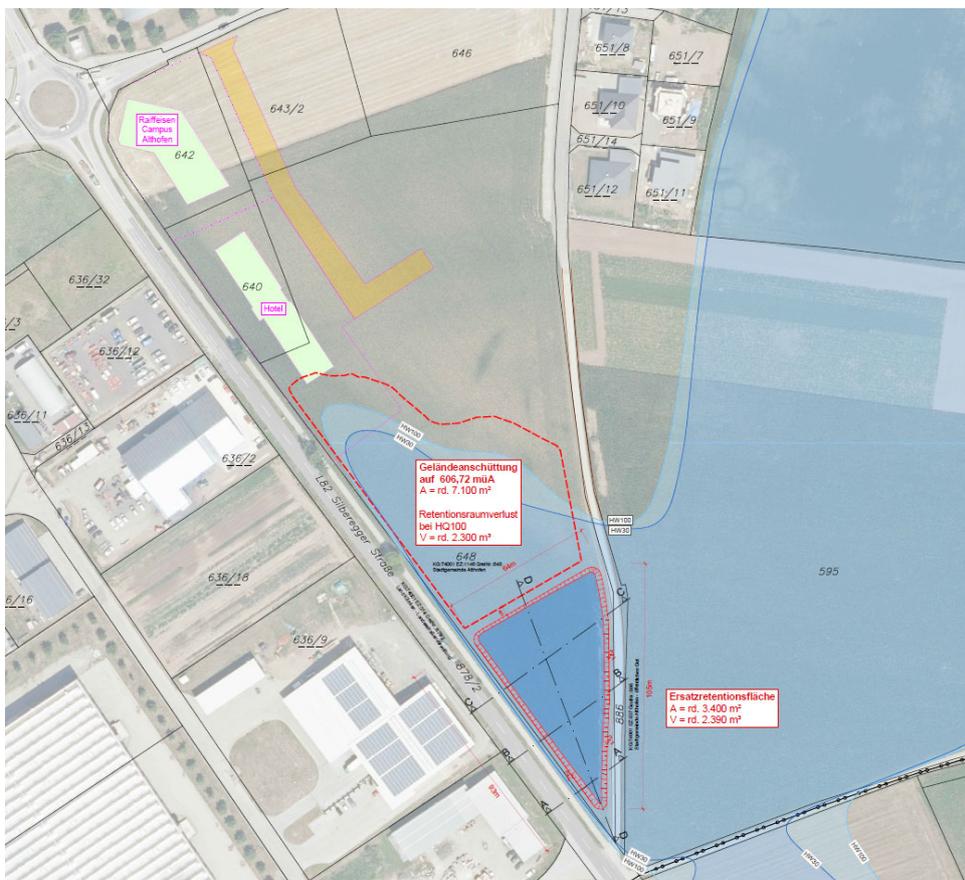
 Von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland in Bauland - Geschäftsgebiet  
 KG Althofen 74001; Flächenausmaß lt. DKM 04/2024 mit Teilungen\*  
 Kundmachung: Gst 640 (4.634 m<sup>2</sup>), 643/3 zT. (613 m<sup>2</sup>) im Gesamtausmaß von 5.247 m<sup>2</sup>  
 Beschluss:

- Die Voraussetzungen für eine Änderung der Flächenwidmung lt. K-ROG 2021 sind aus nachfolgenden und im öffentlichen Interesse gelegenen Gründen gegeben:
- Das Vorhaben der Verbesserung der zentralörtlichen Ausstattung der Stadtgemeinde Althofen entspricht den Zielsetzungen des ÖEK 2017 und auch den Zielsetzungen des Regionalprogrammes für den politischen Bezirk St. Veit an der Glan, nachdem der zentrale Ort Althofen als Unterzentrum so zu entwickeln ist, dass er vor allem seine regionale Funktion auch als Entwicklungszentrum für den nördlichen Bereich des Bezirkes erfüllen kann. Eine Schwächung der Innenstadt ist mit dem gegenständlichen Vorhaben absehbar nicht verbunden. Die Errichtung eines Business Hotels mit ca. 110 Zimmern wäre zudem in der Innenstadt nicht realisierbar.
  - Eine Bebauung im gegenständlichen Bereich entspricht den Zielsetzungen des ÖEK 2017. Ein Bauungs- und Baulandanschluss sind sowohl im Norden (Bauland Geschäftsgebiet, Raiffeisen Kompetenzzentrum, Baubescheid August 2024) und jenseits der L82 Silberegger Straße (Gewerbezone Süd, Bauland Gewerbegebiet) gegeben. Der Verordnungsbereich liegt innerhalb des verbauten Stadtbereiches (Arrondierungsfläche).
  - Die geplante zentralörtliche Funktion Hotel (Business Hotel mit z.B. Ausschluss einer Geschäftsfunktion sowie einer klassischen Wohnfunktion) ist als städtebaulich optimaler Übergangsbereich zum Gewerbegebiet im Westen und zur angedachten Wohnbebauung im Osten zu beurteilen. Damit verbunden werden Nutzungskonflikte minimiert.
  - Für die gegenständliche Funktion ähnlich sehr gut geeignete und verfügbare Baulandreserven sind im Stadtgebiet nicht existent. Bei einem 10-jährigen Baulandbedarf Geschäftsgebiet von 2,00 ha sind Baulandreserven im Ausmaß von 1,12 ha gegeben (Baulandbedarf für 5,6 Jahre). Anmerkung: aufgrund der Bauungsverpflichtung, des Kaufvertrages, des bereits rechtskräftigen Baubescheides und des erfolgten Spatenstichs wird das nördlich angrenzende und geplante Raiffeisen Kompetenzzentrum nicht in das Ausmaß der Baulandreserven einbezogen.
  - Seitens der Stadtgemeinde Althofen wird die gegenständliche Fläche ausschließlich für das geplante Vorhaben „Errichtung Hotel entsprechend der Projektbeilage“, mit einem Parifizierungsverbot und einer

Bebauungsverpflichtung binnen drei Jahren verkauft. Mittels Kaufvertrag und privatrechtlichen Vereinbarungen werden u.a. das Vorhaben und eine widmungsgemäße Verwendung sichergestellt. Dies ergänzend zu den Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung.

- o Die Baulanddeignung ist grundsätzlich gegeben. Auf die Problematik von Lärm- und Radonbelastungen wird in der Verordnung reagiert. Der südlichste Verordnungsbereich liegt im Ausmaß von ca. 369 m<sup>2</sup> im HQ 100 Bereich des Lederer Baches. Von der CCE ZT GmbH wurde ein wasserrechtliches Einreichprojekt erstellt, welches sowohl eine Hochwasserfreistellung mit Anschüttungen bis zumindest der Kote 606,72 m über Adria als auch für das verdrängte Wasservolumen Ausgleichsmaßnahmen in Form von Geländevertiefungen im südlichsten Bereiches des stadteigenen Erweiterungsgebietes südlich der Eishalle vorsieht.

Graphik 03: Auszug wasserrechtliches Einreichprojekt – CCE ZT GmbH:



- Die Anbindung an das lokale und regionale Straßennetz und die Anbindung an das bestehende Rad-/Gehwegnetz sind gegeben bzw. werden hergestellt.
- Die infrastrukturellen Voraussetzungen sind mit Bedachtnahme auf das nördlich geplante regionale Raiffeisen Kompetenzzentrum im unmittelbaren Nahbereich gegeben und aufgrund der weitgehend ebenen Lage und der geringen Laufmeter kostengünstig herstellbar.
- Hinsichtlich der Inanspruchnahme von hochwertigen Agrarböden (Produktions- und Reglerfunktion – siehe Seiten 29 bis 31) überwiegt insbesondere aufgrund der Zielsetzungen des ÖEK 2017, der Lage im Stadtgebiet, der organischen Stadtentwicklung und der zentralörtlichen Aufwertung das öffentliche Interesse an der wirtschaftlichen und zentralörtlichen Stadtentwicklung das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Bodens als agrarischen Produktionsfaktor. Die vorausschauende Flächensicherung der Stadtgemeinde Althofen erfolgte insbesondere zum Zwecke einer aktiven Gestaltung der Stadtentwicklung. Die Thematik Böden ist zudem nicht für sich isoliert, sondern im gesamtheitlichen Umfeld, in Abwägung mit sonstigen gesetzlichen Vorgaben, Planungszielsetzungen bzw. Nutzungsansprüchen sowie regional und damit über die Gemeindegrenzen hinweg zu betrachten.
- Entsprechend den Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung können Nutzungskonflikte und (erheblich) negative Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden.
- Auf die Problematik von Lärm- und Radonbelastungen wird in der Verordnung reagiert.

## C) Vorhaben und Planerische Zielsetzungen

### Vorhaben

Direkt südlich an das geplante Raiffeisen Kompetenzzentrum (rechtskräftiger Baubescheid mit August 2024 gegeben) ist die Errichtung eines viergeschoßigen Business Hotels mit 110 Betten, mit ergänzenden Gastronomie- und Seminarflächen sowie mit ca. 90 Parkplätzen, wobei davon mindestens 40 % überbaut, mit Gründach bzw. mit Modulen für Solarenergieanlagen (Solarthermie bzw. PV-Module) versehen werden, geplant. Die Baukörperanordnung weitgehend parallel zur L 82 Silberegger Straße und die Verkehrserschließung über die Eisenstraße und in weiterer Folge über die neu zu errichtende Gemeindestraße (Lilienstraße), welche mit einem kombinierten Rad-/Gehweg ausgeführt wird, erfolgen analog zum angrenzenden Raiffeisen Kompetenzzentrum.

Das Business Hotel soll insbesondere der Bedarfsdeckung für Wirtschaftsreisende (ca. 4.000 Arbeitsplätze vor Ort, mehrere internationale Leitbetriebe) und ergänzend dem Seminar-, Stadt- und Regionaltourismus dienen. Zudem sollten damit auch die Rahmenbedingungen für eine ganzjährige Nutzung der nur ca. 100 Meter entfernten Eishalle (Stadthalle) verbessert werden.

Für das Vorhaben wurde eine mit der Stadtgemeinde Althofen und der Abt. 15 UA fachliche Raumordnung im Vorfeld grundsätzlich akkordierte architektonische und funktionale Konzeption (Architekt Dott. Antonio Rizzo – Entwurf Mai 2024) vorgelegt, welche eine Basis für die gegenständliche Verordnung bildet. Der Entwurf ist das Ergebnis des ca. halbjährigen Planungsprozesses und damit verbunden das Verwerfen bzw. Nachbessern von Varianten (z.B. Reduzierung des Verordnungsbereiches, Reduzierung von Parkplätzen, z.T. überbaute Parkplätze, z.T. Gründächer, z.T. Dächer mit Modulen für Solarenergieanlagen, Fassadengestaltung, Baukörperausformung, durchgehend lineare Bepflanzungen, von Norden nach Süden verlaufende Höhenentwicklung).

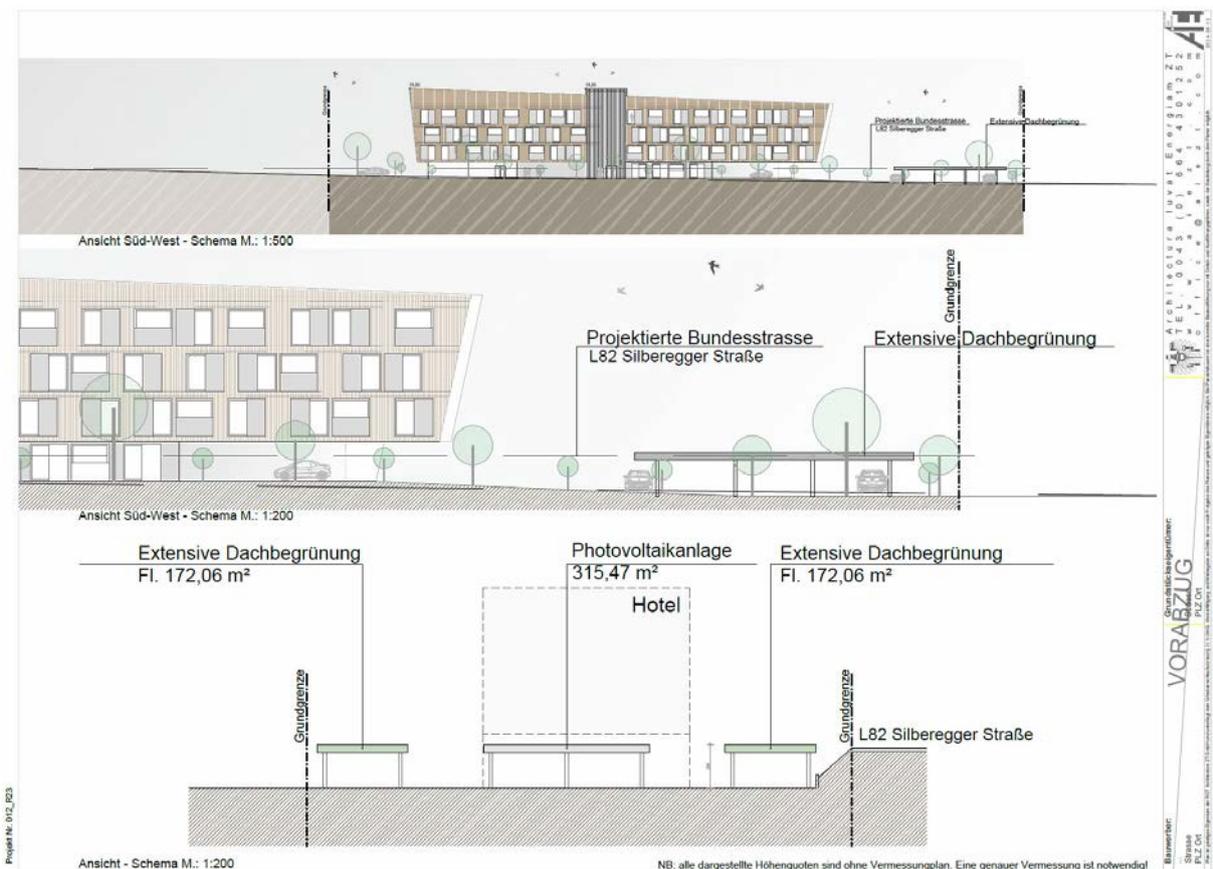
Die Stadtgemeinde Althofen verkauft die gegenständliche Fläche ausschließlich zum Zwecke der Errichtung und des Betriebes eines Hotels.

## Planungszielsetzungen

Wesentliche Planungszielsetzungen sind:

- Errichtung eines architektonischen und gestalterischen Highlights im Anschluss an das geplante Raiffeisen Kompetenzzentrum und mit diesem Schaffung eines attraktiven städtebaulichen Gegenpols zu gewerblich-industriellen Zweckbauten im Bereich der Gewerbezone Althofen Süd. Wesentliche bauliche Gestaltungsaspekte sind eine viergeschoßige Bebauung, welche auf das im Norden angrenzend geplante Raiffeisen Kompetenzzentrum Bedacht nimmt und höhenmäßig nach Süden leicht abfällt, eine Baukörperanordnung weitgehend parallel zur L 82 und eine attraktive Fassadengestaltung.

Graphik 04: Auszug Entwurf Projekt Mai 2024 - Architekt Dott. Antonio Rizzo



- Festlegung einer zentralörtlichen Funktion als Übergangs- bzw. Pufferbereich zwischen dem Gewerbegebiet im Westen und einer angedachten Wohnbebauung im Osten. In Verbindung mit einem Ausschluss der Wohnfunktion und einer entsprechenden Baukörpersituierung in diesem Pufferbereich sollen Nutzungskonflikte vermieden werden.

- Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Bauland Geschäftsgebietes auf das geplante Vorhaben Hotel mit branchenüblichen Ergänzungsnutzungen. Damit verbunden erfolgt eine Einschränkung der Nutzung auf die im öffentlichen Interesse gelegenen Funktionen und Ausschluss z.B. von Geschäfts-/Handelsnutzungen, welche vor allem für den Stadtkernbereich relevant sind. Mit konkreten Nutzungsfestlegungen erfolgt eine aktive Standortentwicklung seitens der Stadtgemeinde Althofen.
- Mit der architektonischen Gestaltung sowie ansprechenden Grünanlagen und hochwüchsigen Bepflanzungen entlang der Straßen soll eine weitere gestalterische Aufwertung der Stadteinfahrt Süd im Bereich der Silberegger Straße erreicht werden.
- Reduzierung von versiegelten Flächen (Reduzierung von Stellplatzvorschreibungen, Nutzung von bestehenden Stellplätzen im Bereich der Eishalle für temporäre Nutzungen, Rasenverbundsteine für Parkplätze, z.T. Gründächer für Parkplätze).
- Bedachtnahme auf zeitgemäße energietechnische Thematiken und damit verbunden die Vorschreibung von Solarmodulen für die Fassade (Energiefassade) und für die Dachlandschaft.
- Zonierung der Bebauung. Herstellung der Hochwasserfreistellung für die betroffene Fläche von 369 m<sup>2</sup> vor der Errichtung von baulichen Anlagen.
- Die neu zu errichtende Erschließungsstraße (Lilienstraße) im Osten soll mit einem großzügigen Straßenquerschnitt und dies vor allem hinsichtlich eines kombinierten Rad-/Gehweges und einem alleeartig bepflanzten Grünstreifen, welcher den Rad-/Gehweg von der Fahrbahn trennt, konzipiert werden. Damit verbunden ist auch der bestehende Gehweg entlang der Eisenstraße als Anbindung zum kombinierten Rad-/Gehweg zur Silberegger Straße und damit in das Stadtzentrum bzw. das Umland entsprechend auszubauen. Die attraktive Straßenraumgestaltung (inkl. Rad-/Gehweg) soll auch der Aufschließung weiterer zentralörtlicher Einrichtungen dienen und damit eine hochwertige Anbindung Richtung Eishalle/Freizeitzentrum und Innenstadt sicherstellen.

## **D) Bestand - Umgebung**

Der gegenständliche Verordnungsbereich (5.247 m<sup>2</sup>, davon 4.634 m<sup>2</sup> für das Baugrundstück Hotel und 613 m<sup>2</sup> für die öffentliche Erschließungsstraße, aktuell landwirtschaftliche Nutzung, im Eigentum der Stadtgemeinde Althofen) liegt im ca. 4,1 ha großen Stadtentwicklungsbereich südlich der Eishalle und grenzt im Norden an das geplante Raiffeisen Kompetenzzentrum (überwiegend viergeschoßige Bebauung) und im Westen an die L82 Silberegger Straße an.

Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, welche gemäß ÖEK 2017 und gemäß ÖEK-Entwurf 2024 für eine Bebauung vorgesehen sind. Der Stadtentwicklungsbereich südlich der Eishalle wurde 2017 seitens der Stadtgemeinde Althofen zum Zwecke der Flächensicherung (aktive Bodenpolitik) und damit verbunden für eine aktive Gestaltung der Stadtentwicklung angekauft.

Der Verordnungsbereich ist, auch wenn ein Höhenunterschied von bis zu 1,70 m (ausgenommen Böschung zur L 82) gegeben ist (geringes Nord-Süd-Gefälle), als weitgehend eben zu beurteilen.

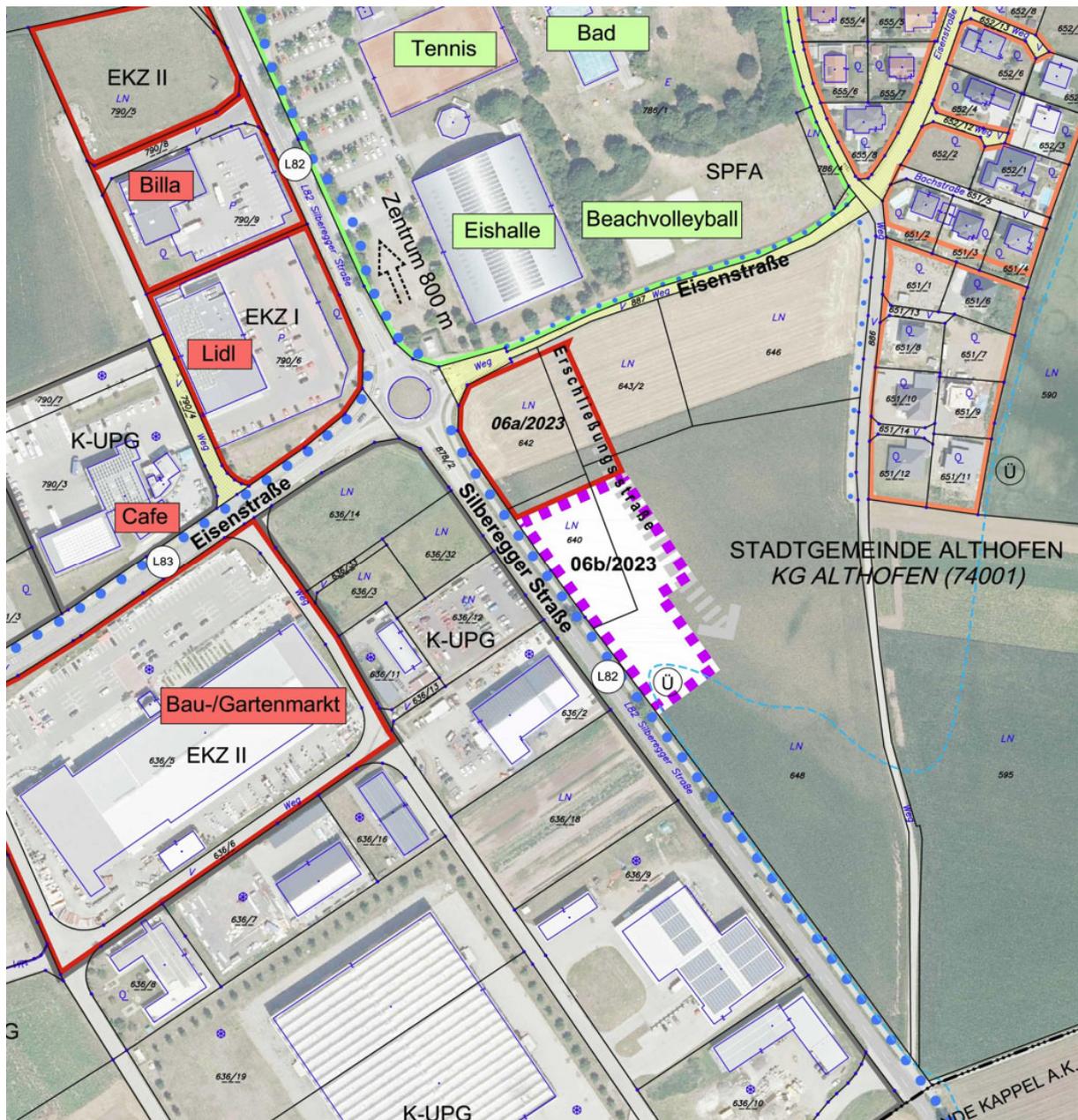
Westlich der L 82 (Silberegger Straße) grenzt die Gewerbezone Althofen Süd an (Widmung Bauland Gewerbegebiet), welche unterschiedliche Betriebs- und Höhenstrukturen (Bauhöhen bis 12,00 m bzw. 15,00 m zulässig) aufweist.

Die Meiselhofsiedlung im Osten (Widmung Bauland Wohngebiet, bis zweigeschoßige Einfamilienwohnhäuser) ist ca. 90 m (südlichste Erstreckung) entfernt.

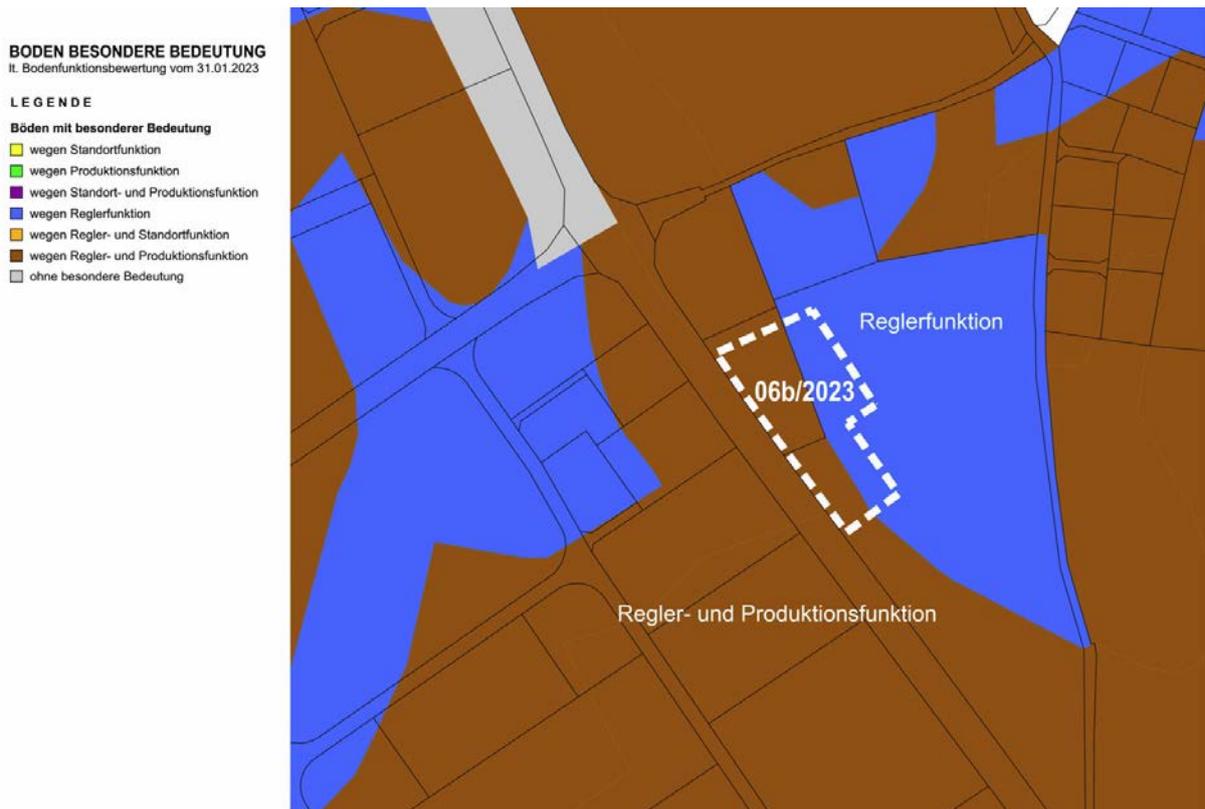
Entlang der L 82 verläuft ein kombinierter Rad-/Gehweg, welcher von Silberegg kommend bis in das ca. 850 m entfernte Stadtzentrum von Althofen führt.

Die Verkehrserschließung für den Verordnungsbereich erfolgt von der Eisenstraße im Norden und über die von der Stadtgemeinde Althofen neu zu errichtende Straße (Lilienstraße) im Osten.

## Graphik 05: Auszug Bestandsplan (KAGIS – eigene Bearbeitung)

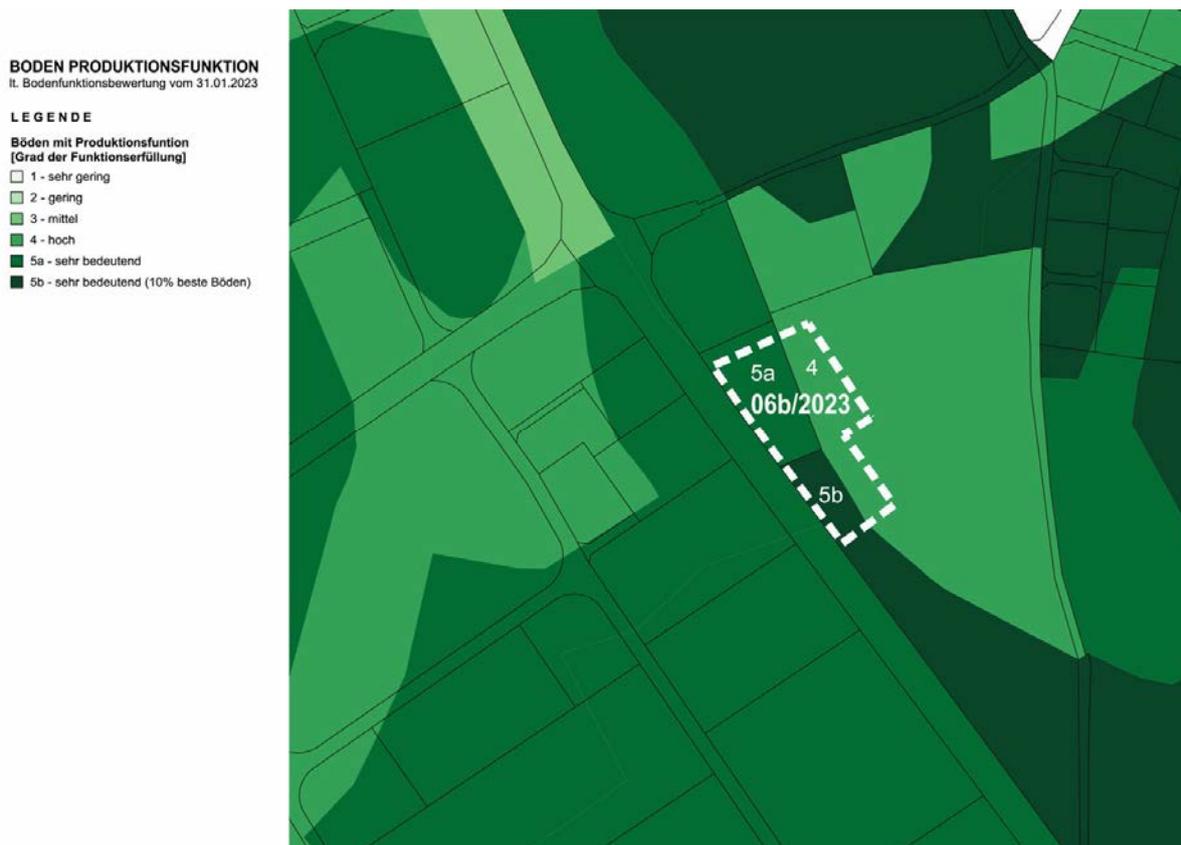


Der südlichste Verordnungsbereich liegt im Ausmaß von ca. 369 m<sup>2</sup> im HQ 100 Bereich des Lederer Baches. Von der CCE ZT GmbH wurde ein wasserrechtliches Einreichprojekt ausgearbeitet, welches sowohl eine Hochwasserfreistellung mit Anschüttungen bis zumindest der Kote 606,72 m ü.A. (in der gegenständlichen Verordnung berücksichtigt) als auch für das verdrängte Wasservolumen Ausgleichsmaßnahmen in Form von Geländevertiefungen im südlichsten Bereich des stadt eigenen Erweiterungsgebietes südlich der Eishalle vorsieht (Siehe Graphik 03).

Graphik 06: Auszug KAGIS - Böden mit besonderer Bedeutung

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

## Graphik 07: Auszug KAGIS - Bodenproduktionsfunktion



Gemäß KAGIS sind vom Vorhaben die ersten drei (5b, 5a, und 4) besten Bodenkategorien betroffen. Diese stellen für den Stadtbereich und den Raum Althofen bzw. das Krappfeld jedenfalls keine besonderen bzw. außergewöhnlichen Bodenqualitäten dar. Angrenzend an das bebaute Stadtgebiet von Althofen sind mit Ausnahme von Wald- und Moorflächen sowie steile Hanglagen, welche für eine Bebauung nicht in Frage kommen, keine Böden mit einer geringeren Fruchtbarkeit, als gegenständlich in Anspruch genommen werden, gegeben.

Das ca. 4,1 ha große Erweiterungspotential südlich der Eishalle weist eine gegenüber anderen Stadtverdichtungs- und Stadterweiterungsmöglichkeiten unterdurchschnittliche Bodenqualität (überwiegend 4) auf. Die streifenförmigen höherwertigen Böden (5a) und (5b) direkt entlang der Landesstraße 82 bzw. angrenzend an die Gewerbezone Althofen Süd relativieren sich aufgrund der konkreten Lagebeziehungen und sind nicht geeignet eine agrarische Vorrangzone zu bilden und damit den Erhalt der Bodenproduktionsfunktion generell bzw. absolut in den Vordergrund zu stellen.

Die Bodenfruchtbarkeit/Bodenproduktionsfunktion ist raumordnungsfachlich nicht für sich isoliert, sondern im gesamtheitlichen Umfeld, in Abwägung mit diversen anderen Planungszielsetzungen und hinsichtlich eines erforderlichen Erhalts der

Produktionsfunktion Boden auch regional und damit über die Gemeindegrenzen hinweg zu betrachten. Widrigenfalls wäre weder eine Verdichtung der Stadt Althofen noch eine Abrundung bzw. Erweiterung möglich. Dies würde jedenfalls im Widerspruch zu gesetzlichen Vorgaben wie z.B. für die Entwicklung des Unterzentrums Stadtgemeinde Althofen als auch im Widerspruch zu sonstigen generellen Zielsetzungen des K-ROG 2021 stehen und einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt darstellen. Eine Abwägung unterschiedlicher Nutzungsansprüche ist grundsätzlich immer erforderlich.

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

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

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

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

Umweltrelevanzprüfung:

Das gegenständliche Vorhaben, welches inklusive der neu zu errichtenden Erschließungsstraße ein Ausmaß von 5.247 m<sup>2</sup> umfasst, ist entsprechend den Bestimmungen der Verordnung nicht geeignet eine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt zu sein.

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

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

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

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

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

Der südlichste Verordnungsbereich liegt im Ausmaß von ca. 369 m<sup>2</sup> im HQ 100 Bereich des Lederer Baches. Von der CCE ZT GmbH wurde ein wasserrechtliches Einreichprojekt ausgearbeitet, welches sowohl eine Hochwasserfreistellung mit Anschüttungen bis zumindest der Kote 606,72 m ü.A. (in der gegenständlichen Verordnung berücksichtigt) als auch für das verdrängte Wasservolumen Ausgleichsmaßnahmen in Form von Geländevertiefungen im südlichsten Bereich des stadt eigenen Erweiterungsgebietes südlich der Eishalle vorsieht.

Mit verpflichtenden Geländeanschüttungen und einer Zonierung der Bebauung (Herstellung der Baulandeignung vor der Errichtung von Hochbauten und sonstigen baulichen Anlagen) wird mit der gegenständlichen Verordnung auf die Thematik entsprechend reagiert.

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

Aufgrund der erfolgten Relevanzprüfung (keine erheblichen Umweltauswirkungen) ist aus raumordnungsfachlicher Sicht keine gesonderte Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 K-UPG 2004 in der Fassung LGBL. Nr. 76/2022 erforderlich. Das Ergebnis entspricht auch den Erfahrungswerten (inkl. Umsetzung) im Zuge der Erstellung von integrierten Verfahren bzw. Teilbebauungsplänen für Hotels in den letzten 20 Jahren. Die Errichtung eines Hotels im Stadtgebiet des Unterzentrums Althofens und dies in unmittelbarer Nähe zur Eishalle bzw. zum Freizeitzentrum und angrenzend an das Raiffeisen Kompetenzzentrum und die L82 ist zudem grundsätzlich als ortstypisch anzusehen.

## **F) Auflageverfahren - Kundmachung**

Bearbeitung nach erfolgter Kundmachung xx