



**Mag. Dr. Silvester Jernej**  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a  
9100 Völkermarkt  
T ■ +43 (0) 42 32 / 37 37 5  
M ■ +43 (0) 650/922 47 37  
office@raumplanung-jernej.at  
[www.raumplanung-jernej.at](http://www.raumplanung-jernej.at)



**GEMEINDE**

**PÖRSCHACH AM WÖRTHER SEE**

Teilbebauungsplan

„Werzer’s Hotel Resort“

---

Beschlussexemplar

Juli 2025

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>I. VERORDNUNG</b>	<b>3</b>
1. Abschnitt - Allgemeines	3
2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen	4
3. Abschnitt - Schlussbestimmungen	9
<b>II. ERLÄUTERUNGEN</b>	<b>10</b>
Zum 1. Abschnitt - Allgemeines	13
Zum 2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen	22
Zum 3. Abschnitt - Schlussbestimmungen	26
<b>III. PLANLICHE DARSTELLUNGEN</b>	<b>26</b>

---

## *I. VERORDNUNG*

---

des Gemeinderates der Gemeinde Pörtschach am Wörther See

vom 30.07.2025,

Zahl: 610-1-2/2025-1,

mit der der Teilbebauungsplan „Werzer Astoria“ durch den Teilbebauungsplan „Werzer's Hotel Resort“ ersetzt wird.

Aufgrund der §§ 48, 50 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 17/2025, wird verordnet:

### **1. Abschnitt - Allgemeines**

---

Die Verordnung des Teilbebauungsplanes Werzer Astoria Zl. 610-1/2002-1 vom 28.08.2002, wird wie folgt neu gefasst:

#### **§ 1 - Geltungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für eine Teilfläche des Grundstückes 1215 der Katastralgemeinde 72152 Pörtschach am See mit einer Gesamtfläche von 20.018m<sup>2</sup>.
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die planlichen Darstellungen im Plan 01 Teilbebauungsplan über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

## 2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

---

### § 2 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes beträgt 15.000 m<sup>2</sup>.
- (2) Ausgenommen von der Bestimmung des § 2 Abs. (1) ist die Bildung von Baugrundstücken für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

### § 3 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschößflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschößflächenzahl ist das Verhältnis der Brutto-Geschößflächen zur Fläche des Planungsraumes.
- (2) Die Brutto-Geschößfläche ist die Summe der geschößbezogenen Brutto-Grundflächen aller oberirdischen Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der geschößbezogenen Brutto-Grundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände sowie der Grundflächen aller Loggien.
- (3) Die maximal zulässige GFZ beträgt 1,20.
- (4) Die bauliche Ausnutzung (Absatz 3) darf nur so weit ausgeschöpft werden, als neben den erforderlichen Abstellflächen mindestens 30% der Grundstücksfläche als Grünfläche erhalten bleiben.
- (5) Bei Kellergeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Brutto-Grundfläche einzurechnen, welcher mehr als 1,50m - gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden - aus dem Niveau des gewachsenen Geländes hervorragt.
- (6) Ausbaufähige Dachgeschoße, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, sind in die Berechnung aufzunehmen, wobei für die Berechnung die äußere Begrenzung der senkrechten Umfassungswände herangezogen wird.
- (7) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten udgl. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (8) Terrassen, Balkone, Sonnenschutzdächer sowie überdachte Abstellplätze (Carports) sind nicht in die Berechnung einzubeziehen.

- (9) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

#### **§ 4 - Bebauungsweise**

Als Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.

#### **§ 5 - Anzahl der Geschoße, Bauhöhe**

- (1) Die Höhe der Gebäude wird durch die Angabe der Geschoßanzahl und der Höhe über Adria bestimmt.
- (2) Die zulässige Geschoßanzahl und die absolute Höhe über Adria (Attikaoberkante, Firstoberkante) ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung im Plan 01 (Teilbebauungsplan) festgelegt. Dementsprechend erfolgt keine Festlegung der Geschoßhöhe.
- (3) Auf die Geschoßanzahl anzurechnen sind Kellergeschoße und Tiefgeschoße, welche mit der fertigen Fußbodenoberkante der darüber liegenden Decke auch nur an einer Stelle über 1,5m aus dem Niveau des gewachsenen Geländes – im Falle von Abgrabungen über dem projektierten Gelände herausragen. Eine Ausnahme stellen Kellerzugänge und Garagenzufahrten dar.
- (4) Ausgenommen von der Höhenbestimmung sind Überschreitungen durch Dachaufbauten für technisch erforderliche Einrichtungen (z. B. Entlüftungsanlagen, Solarthermieanlagen etc.) und Liftüberfahrten.
- (5) In der Bebauungszone VB1 und VB2 ist das oberste Geschoß gegenüber dem darunterliegenden Geschoß entsprechend der Bestandsituation baulich zurückzusetzen.
- (6) Als Vollgeschoß mitgezählt werden Dachgeschoße, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand gemessen von der Oberkante Fußpfette bis Oberkante fertiger Fußboden, größer als 0,80m ist.

## § 6 - Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Diese sind in der planlichen Darstellung (Plan 01) festgelegt.
- (2) Bei unter Terrain liegenden Einbauten kann die Baulinie überschritten werden, sofern andere gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.
- (3) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker oder Balkone dürfen die Baulinien um max. 0,80m überragen. Davon ausgenommen sind in der Bebauungszone VB6 das Erdgeschoß und das 1 Obergeschoß auf der Nord- und Ostseite.
- (4) In der Bebauungszone VB6 wird eine zweite Baulinie lt. Plan01 für die Geschoße ab dem 2. Obergeschoß (2. OG) zur Ausbildung eines Arkadenganges festgelegt. Dieses Obergeschoß hat die darunterliegenden Geschoße um mindestens 3,0m zu überragen. Die lichte Höhe des darunterliegenden freien vertikalen Raumes hat mindestens 6,0m zu betragen. Innerhalb des freien vertikalen Raums ist die Errichtung von tragenden Säulen zulässig.

Das oberste Geschoß ist allseits von der darunter liegenden Gebäudeaußenkante mindestens 3,0m zurückversetzt zu errichten. Außerhalb dieser gedachten Baulinie dürfen ausschließlich Brüstungen (Geländer) errichtet werden, ausgeschlossen ist auch die Errichtung von Dachvorsprüngen, Sonnenblenden und Erker. Brüstungen (Geländer) müssen mindestens zu 65% transparent ausgebildet werden und nicht spiegelnd, nicht glänzend sowie nicht reflektierend sein.

Zum westlichen Gebäude (VB3) sind die Abstandsregelungen der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) idgF einzuhalten.

- (5) Von der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (z.B. Terrassen, Spielgeräte, Einfriedungen, Platzgestaltungen, Außenstiegen u.ä.) und bauliche Anlagen der Infrastruktureinrichtung (z.B. überdachte Rampe zur Höhenüberwindung in das Untergeschoß, Einhausungen und Überdachungen für Tiefgaragenrampen, Vordächer, Parkplätze, Schrankenanlagen, Zufahrten, Verbindungsgänge zwischen den Gebäuden, Trafo, Müllsammelstellen, ...).

## § 7 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die verkehrstechnische Erschließung ergibt sich aus den Verkehrsflächen, die den Planungsraum umgeben.

- (2) Verkehrsflächen, Parkflächen bzw. Abstellflächen werden nur für innerbetriebliche Erfordernisse errichtet.
- (3) Verkehrsflächen oder Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage) anzufahren sein.
- (4) An PKW-Stellplätzen wird pro Hotelzimmer, Hotelsuite und Personalzimmer ein PKW-Abstellplatz gefordert.
- (5) Bei Gaststätten, Restaurants, Cafés und dergleichen muss pro 10m<sup>2</sup> Gastraumfläche ein PKW-Abstellplatz zur Verfügung stehen (Berechnung inkl. Sitzterrassen und Gastgarten).
- (6) Bei Geschäftslokalen, Verkaufsräumen, Büros und sonst. gewerblichen Betrieben mit einer Verkaufs-/ Bewirtschaftungsfläche muss pro 35m<sup>2</sup> Fläche (ohne Lagerraum) ein PKW-Abstellplatz zur Verfügung stehen.
- (7) Bei sonstigen Nutzungen, die nicht im Zusammenhang mit der Fremdenbeherbergung stehen, ist die Anzahl der erforderlichen PKW-Abstellplätze im Baubescheid festzulegen.
- (8) Die festgelegte Mindestanzahl an PKW-Abstellplätzen gilt für die Errichtung von Neu-, Zu- und Umbauten sowie für die Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden, wenn dadurch eine Erhöhung der Mindestanzahl von PKW- Abstellplätzen erforderlich wird.
- (9) Sämtliche neuinzukommende PKW- Abstellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen.

### **§ 8 - Dachform, Dachfarbe, Firstrichtung, Fassadengestaltung**

- (1) Als Hauptdachform sind Walmdächer, Satteldächer, Teilwalmdächer und Flachdächer zulässig.
- (2) Die zulässige Dachform ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der planlichen Darstellung im Plan 01 festgelegt.
- (3) Für untergeordnete Bauteile und Nebengebäude werden keine Dachformen vorgegeben.
- (4) Die Firstrichtung ist generell in der Längsachse der Hauptbaukörper auszubilden.
- (5) Deckungsmaterialien (ausgenommen Kollektoren) dürfen keine Spiegelungen verursachen. Bei den Dachfarben sind die umgebende Dachlandschaft und die Abstimmung mit den gewählten Fassadenmaterialien zu beachten.

- (6) Von der Fassadenfarbgebung sind grelle Farben ausgeschlossen. Die Fassadenfarbe bzw. Fassadengestaltung und die Dachfarbe sind im Baubescheid festzulegen.
- (7) Die Aufständigung von Werbeaufschriften am Dach sowie vollflächige Fassadenbeschriftungen sind nicht zulässig.
- (8) Die Planung ist auf Ortsbildverträglichkeit zu prüfen.
- (9) Solarthermieanlagen (Solar- und Photovoltaikanlagen) dürfen in die bestehende Dachneigung ohne Aufständigung als Aufdach- oder Indachanlagen neigungsgleich bis zur Größe der Dachfläche integriert werden. Ein Dachüberstand sowie Überragung des Firstes sind nicht zulässig.
- (10) Bei Flachdächern dürfen Solarthermieanlagen die Attikahöhe um max. 50 cm überragen. Der Abstand der Solarthermieanlagen zur äußeren Dachbegrenzung wird bei einem Überschreiten der Attikahöhe mit 2,00 m festgelegt.
- (11) Die Errichtung von freistehenden Solarthermieanlagen ist unzulässig.

### **§9 - Grünanlagen, Außenraumgestaltung, Einfriedungen**

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Areals ist besonderes Augenmerk zu legen, für die Begrünung sind vor allem heimische, standortgerechte Pflanzen und Bäume zu verwenden.
- (2) Mindestens 30% des Gesamtareals sind als Grünflächen auszuführen. Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen, die nicht überbaut, nicht überdacht, nicht versiegelt und ohne jegliche Beläge sind.
- (3) Einfriedungen (Zaunsockel, Zäune und Hecken) dürfen entlang der Straße und zur Nachbargrundstückgrenze insgesamt eine Höhe von 1,2m nicht überschreiten. Betonierte Sockelausbildungen zur Einfriedung dürfen eine Sichthöhe von 0,5m nicht überschreiten.
- (4) Einfriedungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Kunststoff, Wellplatten o. ä. verkleidet oder aus durchgehendem Mauerwerk bzw. geschlossenen Konstruktionen errichtet werden. Die Aufbauelemente müssen zu 30% transparent ausgebildet werden.
- (5) Die in der planlichen Darstellung im Plan 01 mit einem Bepflanzungsgebot belegten Grünflächen sind mit mindestens 2,5m hohen standortgerechten und hochstämmigen, überwiegend heimischen, Laubbäumen zu bepflanzen. Der Stammumfang (Pflanzumfang) muss eine Mindestgröße von 18-20 cm, gemessen in einem Meter Höhe, aufweisen.

- (6) Ein Grünraumkonzept/Bepflanzungskonzept als zusätzliche Attraktivierung der bestehenden Allee entlang dem Promenadenweg ist gemeinsam mit der Objektplanung im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens vorzulegen.

### **§ 10 - Art der Verwendung der Grundstücke**

- (1) Die zulässige Nutzung aller entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der Widmung „Bauland - Kurgebiet Rein“ wird nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 2 K-ROG 2021, LGBl. Nr. 17/2025 festgelegt.
- (2) Innerhalb der Widmung „Grünland - Bad“ ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen, welche für den Betrieb der Badeanlage spezifisch und erforderlich sind, zulässig.
- (3) Die Erdgeschoßzone der Bebauungszone VB6 ist für Dienstleistungen und Geschäftsflächen vorbehalten.

## **3. Abschnitt - Schlussbestimmungen**

---

### **§ 11 - Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Teilbebauungsplan „Werzer Astoria“ Zl. 610-1/2002-1 vom 28.08.2002 außer Kraft.

**Die Bürgermeisterin**

**Mag. Silvia Häusl-Benz**

Pörtschach am Wörther See, 04.08.2025

## II. ERLÄUTERUNGEN

---

zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Pörschach am Wörther See  
vom 30.07.2025,  
Zahl: 610-1-2/2025-1,  
mit der der Teilbebauungsplan „Werzer’s Hotel Resort“ erlassen wird.

Mit der gegenständlichen Neufassung der Verordnung wird eine aktuelle Rechtsnorm geschaffen, die eine geordnete Bebauung dieses Baugebietes nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden sicherstellt und die Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

### **Ausgangslage und Zielsetzungen der Verordnung**

Für den gegenständlichen Bereich „Werzer’s Hotel Resort“ wurde im Jahr 2002 der Teilbebauungsplan „Werzer Astoria“ erlassen. Die Grundintention für die Erstellung war die Festlegung von Bebauungsbedingungen die u.a. eine höhere Kubatur zulassen, da bereits beim damaligen Bestand ein Spannungsverhältnis zum gültigen textlichen Bebauungsplan der Gemeinde vorgelegen ist.

Die Zielsetzung war die vorhandenen Angebote gemeinsam mit dem nachhaltig erfolgreichen Betrieb der Ferienanlage notwendigen neu konzipierten Angebotsträgern zu einem attraktiven, abgestimmten Gesamtangebot zu entwickeln und darzustellen.

Folglich war es auch aus Gründen der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes in diesem Bereich wichtig, mit einem Teilbebauungsplan jene eindeutige Regelung zu finden, die eine Entwicklung ermöglicht und zugleich dazu beiträgt, dass die vorhandene Park- und Badelandschaft so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

**Der bestehenden Gebäudestruktur liegt folgende Grobkonzeption gemäß den erläuternden Ausführungen in der Verordnung des Teilbebauungsplanes Werzer Astoria Zl. 610-1/2002-1 vom 28.08.2002 zugrunde:**

Das bestehende Hotelgebäude wurde abgerissen und durch einen neuen Gebäudekomplex (VB1-Strandhotel) ersetzt. Das neue Strandhotel erstreckt sich über sechs Etagen zuzüglich eines Tiefgeschosses für die Garage und entspricht dem Standard eines 4-Sterne-Plus-Hotels. Die Ausstattung umfasst einen großzügig gestalteten Allgemeinbereich mit einer einladenden Lobby, einer Rezeption, Restauration, einer Bar und weiteren Einrichtungen.

Die Residence (VB2) wurde vollständig am gleichen Standort neu errichtet. Der fünfgeschossige Bau wurde in zeitgemäßer Architektur als Kontrast zur Villa (VB3) realisiert und umfasst insgesamt 30 Einheiten. Die Villa (VB3) zeichnet sich durch eine sehr attraktive, markante Architektur aus. Sie wurde saniert und umgebaut, wobei gleichzeitig 9 Einheiten geschaffen wurden.

Bei den beiden Objekten wurde die Möglichkeit geschaffen, Eigentum an gewerblich genutzten Einheiten zu erwerben. Beide Gebäude verfügen über direkte Zugänge zur Tiefgarage, zum Wellnessbereich sowie zu den Allgemeinbereichen des Hotels. Darüber hinaus wurde festgelegt, dass die Bewohner bzw. Gäste der Residence und der Villa das Frühstück im Hotel in Anspruch nehmen und ebenfalls die Servicedienstleistungen des Hotels (Aufräumen, Reinigung). Zudem erfolgt die Vermietung der Einheiten während der Abwesenheit der Eigentümer über die Hotelrezeption.

Im Rahmen der Neuausrichtung des Hotels wurde das Angebotsprofil gezielt erweitert, um die Saisonverlängerung zu unterstützen. Im Erdgeschoss des Hotels wurde ein modernes Seminarzentrum mit mehreren Seminarräumen eingerichtet, das für verschiedene Veranstaltungen und Tagungen genutzt werden kann. Darüber hinaus befindet sich im Untergeschoss des Hotels ein großzügiger Fitness- und Wellnessbereich, der durch ein Kinderland ergänzt wird. Ein wesentlicher Bestandteil der Gesamtanlage ist das traditionelle Seebad, das sich zwar außerhalb des Geltungsbereichs vom Teilbebauungsplan befindet, jedoch eine wichtige Erholungseinrichtung darstellt. Desweiteren markant für die Hotelanlage ist auch die weitläufige Badestrand- und Parklandschaft, die den Gästen vielfältige, individuelle Erholungsmöglichkeiten bietet.

Diese in der ursprünglichen Planung festgelegten funktionalen Strukturierungen sowie die grundlegenden Nutzungen der Gebäude und des Areals bleiben durch diese Neufassung der Verordnung unberührt.

**Mit der nunmehrigen Neufassung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:**

- Überarbeitung des Planes unter Zugrundelegung der Planzeichenverordnung für die Erstellung von Bebauungsplänen, da diese in der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes nur gering berücksichtigt wurden.
- Berücksichtigung der rechtlichen Grundlagen des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021 und deren Übergangsbestimmungen
- Festlegung von Bebauungsbedingungen für einen Neubau am Areal der bestehenden Tennishalle unter Berücksichtigung des umliegenden Baubestandes und der Umgebungssituation.
- Geordnete Bebauung gemäß der umliegenden Bebauungsstruktur
- Weiterführung der Bebauungsbedingungen gemäß Baubestand
- Schaffung eines belebten Ortsbereiches in Form einer maßvollen baulichen Verdichtung und mit einer funktionalen Zuordnung von Handelsfunktionen
- Schaffung eines erlebbaren Ortsraumes mit Aufenthaltsqualität
- Berücksichtigung der naturräumlichen Situation - Erhaltung der Frei- und Grünflächen
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird

## Zum 1. Abschnitt - Allgemeines

### Zu § 1: Geltungsbereich

Das Areal befindet sich im Ortszentrum von Pörtschach, südlich der Hauptstraße im Seeuferbereich des Wörther Sees und ist mit der Anlage „Werzer’s Hotel Resort“ bebaut. Im Süden bindet die Fläche an das Badehaus Werzer und das Werzer Strandcasino Hotel an. Im Osten, östlich des Promenadenweges bindet die Fläche an die „Werzer’s Tennisarena“ an. Im Norden, im Übergangsbereich der Annastraße befindet sich das Congress Center Wörthersee und das Villi Kino Pörtschach sowie der Monte-Carlo-Platz. Die verkehrstechnische Erschließung des Areals erfolgt ausgehend von der Hauptstraße über die Annastraße.

Es befinden sich in diesem Bereich sehr großvolumige Gebäude die wesentlich das Ortsbild prägen. Des Weiteren stellt die Achse Monte Carlo Platz - Promenadenweg eine zentrale Nord-Süd Verbindung von der Hauptstraße zum See dar.



Abbildung 1: Luftbild, Quelle: KAGIS

**Planungsanlass:**

Es ist beabsichtigt, die bestehende in die Jahre gekommene Tennishalle abzutragen und mit einem neuen Objekt zu bebauen. Mit der Anordnung des Gebäudes soll in Anbindung zum Monte Carlo Platz eine Begegnungszone entstehen. Die Aufwertung des Areals soll eine Angebotsverbesserung herbeiführen und Pörschach als Tourismusgemeinde stärken. Dadurch könnte die Identität des Ortes geschärft und attraktive Bereiche mit Dienstleistung und Geschäftsflächen geschaffen werden. Der Planungsanlass entspricht auch der im ÖEK beschriebenen Maßnahme: „Attraktive Ausgestaltung des zentralen Bereiches und eine weitere Belebung des zentralen Geschäftsbereiches von Pörschach.“ Grundsätzlich werden dafür keine Freiflächen in Anspruch genommen, sondern es ist beabsichtigt die bereits bebaute Fläche intensiver zu nutzen.

Durch den Ausbau der Räumlichkeiten entstehen aus volkswirtschaftlicher Sicht langfristig neue Arbeitsplätze, womit das allgemeine Arbeitsplatzangebot in der Region erweitert wird.

Durch die Ausweitung des touristischen Angebotes profitiert zudem das gesamte Tourismusgebiet, denn dadurch wird auch die Auslastung der gesamten Infrastruktur erhöht.

**Öffentliche Planungsabsichten (Örtliches Entwicklungskonzept):**

Im Siedlungsleitbild (ÖEK) der Gemeinde Pörschach am Wörther See ist der gegenständliche Bereich mit der Tourismusfunktion determiniert. Im Norden bindet das Areal an die Geschäftsfunktion an. Im Bereich des Monte Carlo Platzes wird mit dem Symbol „OZ“ auf das Ortszentrum hingewiesen. Im Osten ist ein Eignungsstandort für die Tourismusfunktion festgelegt. Die Änderung dieser bestehenden Sportfunktion ist mit Auflagen verbunden, auf diese wird mit der Sonderinformation Nr. 4 hingewiesen.

Sonderinformation Nr. 4:

*„Bei der „Werzer Arena“ handelt es sich um ein hochwertiges Entwicklungspotential für eine touristische Einrichtung. Demzufolge ist auch bei einer Änderung der gegenwärtigen Nutzung die touristische Funktion zu erhalten – bedeutende touristische Infrastrukturfläche!“*

*Bei einer Errichtung einer Hotelanlage sind Apartmentbetten im Ausmaß von ca. 30% in Relation zu gewerblichen/touristischen Betten möglich. Dies bedingt aber auch eine genaue Festlegung und Trennung dieser im Gesamtkomplex: erste Reihe Hotel und zweite Reihe Appartementsanlage. Die Gesamtsituation ist folglich in einem Teilbebauungsplan in Form eines integrierten Verfahrens abzuführen.“*



Abbildung 2: Ausschnitt Örtliches Entwicklungskonzept, Quelle: KAGIS

Infolge der räumlichen Lage in Anbindung an das Ortszentrum von Pörschach ist für diesen Standort die Dienstleistungs-/Handelsfunktion und Tourismusfunktion zweckmäßig. Entsprechend der baulichen Struktur und Funktion bildet somit der Standort der Tennishalle im gewissen Sinne die südliche Erweiterung des zentralen Bereiches von Pörschach. Hinsichtlich der zentralörtlichen Struktur ist die Nord-Süd Achse von entsprechender Bedeutung: Verbindung See - Zentrum.

### Flächenwidmung:

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Pörschach am Wörther See ist das gegenständliche Planungsgebiet als „Bauland - Kurgebiet Rein“ gewidmet. Im nördlichen Anschluss ist die Widmung „Bauland - Geschäftsgebiet“, im Süden die Widmung „Bauland - Kurgebiet Rein“ und im Westen die Widmung „Grünland - Bad“ festgelegt. Auch die Widmung „Verkehrsflächen - Allgemeine Verkehrsfläche“ umschließt das Planungsgebiet im Norden, Osten und Süden.

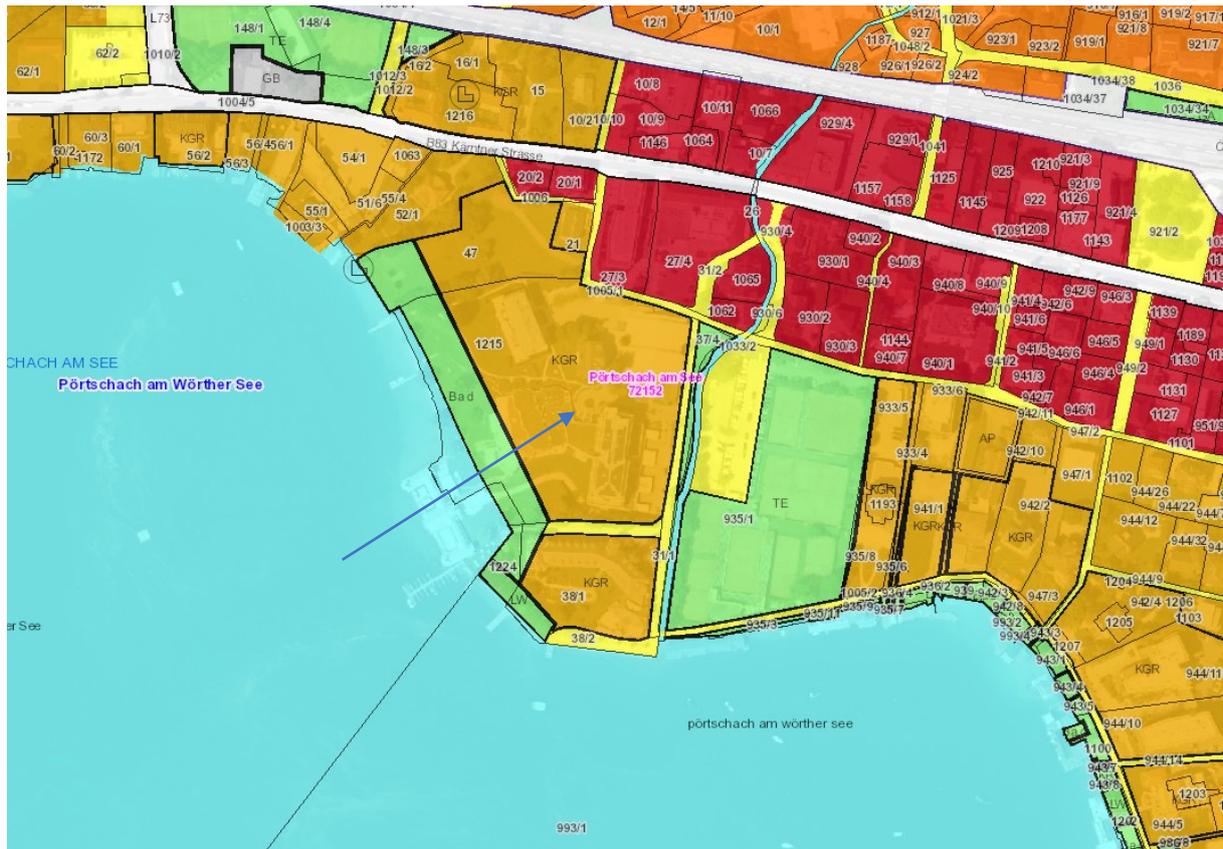


Abbildung 3: Ausschnitt Flächenwidmungsplan, Quelle: KAGIS

### Bebauungsstruktur:

Um eine entsprechende funktionale Entwicklung dieses Grundstückes in Anlehnung an die umgebende Bebauung und die vorliegende städtebauliche Situation zu ermöglichen ist grundsätzlich die Fortführung und kleinräumige Adaptierung des Teilbebauungsplanes zielführend. Mit der Umsetzung des Vorhabens in der vorliegenden Form wird es zu einer Verbesserung und Erweiterung des Angebotes im zentralörtlichen Bereich kommen. Im konkreten soll die vorhandene Tennishalle abgetragen und durch ein neues Gebäude ersetzt werden. Desweiteren werden durch die Neufassung des Teilbebauungsplanes keine Erweiterungen an den Bestandsgebäuden determiniert.

Mit dem Teilbebauungsplan soll insbesondere für den nordöstlichen Bereich eine angepasste Bebauung festgesetzt werden, die in ihrer Höhenentwicklung und Straßenführung auf die bestehende Umgebungsbebauung Rücksicht nimmt. Im Konkreten, dass sie die bestehenden Gebäude im Westen und Süden in der Höhe nicht überragt und dass es zur Ausformung einer Begegnungszone und Aufweitung im Straßenbereich (Annastraße) kommt. Auch in Zusammenschau mit den 4-geschoßigen Gebäuden im Norden ist trotz einer gewissen Überragung eine Kompatibilität gegeben, da die begrenzte Überragung der Nachbarobjekte mitunter dazu beiträgt, den Zugang zur Promenade, die als Hauptachse zum See fungiert, besonders hervorzuheben. Dies unterstreicht, dass das neue Gebäude gut in das bestehende Ortsbild integriert werden kann, ohne dass es zu einem störenden Kontrast kommt.

Daraus ergeben sich die vertretbaren Restriktionen bei der Geschoßanzahl und bei der Festlegung des Baufensters im Teilbebauungsplan, wie das zurückversetzte Erdgeschoß im Norden und Nordosten zur Schaffung eines einladenden Arkadenganges. Diese architektonischen Maßnahmen verbessern nicht nur die Zugänglichkeit, sondern tragen auch zur ästhetischen Aufwertung des gesamten Bereichs bei, u.a. ergibt sich daraus eine verstärkte visuelle Verbindung zur Promenade. Folglich sorgt das Zusammenspiel von Funktionalität und Gestaltung dafür, dass das neue Gebäude nicht als störender Kontrast wahrgenommen wird, sondern vielmehr als harmonische Ergänzung des Ortsbildes.

Die damit verbundene Aufweitung im Straßenbereich trägt ebenfalls zur Sicherheit und Funktionalität bei, insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen der Feuerwehr.

Eingliederung des Baukörpers in das Ortsbild/Ortszentrum:



Abbildung 4: Schwarzplan mit Projektgebiet, Bestand (Quelle Arch. Laure)



Abbildung 5: Schwarzplan mit Projektgebiet, Planung (eigene Bearbeitung)

Mit dem Bauvorhaben wird das Planungsgebiet hinsichtlich der Baukörperstruktur im untergeordneten Ausmaß verändert, es entsteht keine zusätzliche Versiegelung. Mit dem Zurückrücken des neuen Gebäudes im Norden und Nordosten (ehemalige Tennishalle) von der öffentlichen Straße entsteht eine Aufweitung im Straßenbereich. Dadurch wird das Ortszentrum bzw. der Straßenbereich in Zusammenschau mit dem Monte-Carlo-Platz räumlich vergrößert und trägt zur Verbesserung der städtebaulichen Situation bei. Desweiteren wird mit der damit verbundenen Aufweitung der Werzer Promenade und dem ergänzenden Grünraumkonzept auch das Entree zum See attraktiver. Grundsätzlich entsteht dadurch städtebaulich eine verbesserte funktionale und visuelle Verbindung zwischen Hauptstraße (Monte-Carlo-Platz) und dem Seeufer.

Die geplante Aufweitung des Erdgeschoßbereiches im Norden und Nordosten auf 6 Meter zur Straßengrundgrenze ist eine strategische Maßnahme, die den Raum im Bereich der Kurve zwischen Annastraße und Promenadenweg erheblich aufweitet. Durch diese zusätzliche Aufweitung um 3-4 Meter wird nicht nur die Zugänglichkeit für Fußgänger verbessert, sondern auch die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich gesteigert.

#### Nutzungseinschränkungen:



Abbildung 6: Gefahrenzonenausweisung, Quelle: KAGIS

Entlang des Mühlbaches sind von Seiten der Bundeswasserbauverwaltung Gefahrenzonen ausgewiesen. Die rote Zone ist weitgehend mit dem Bachbett identisch. Bei der gelben Zone hingegen sind Ausuferungen gegeben - dies betrifft u.a. den nordöstlichen Planungsbereich.

### Oberflächenabfluss:

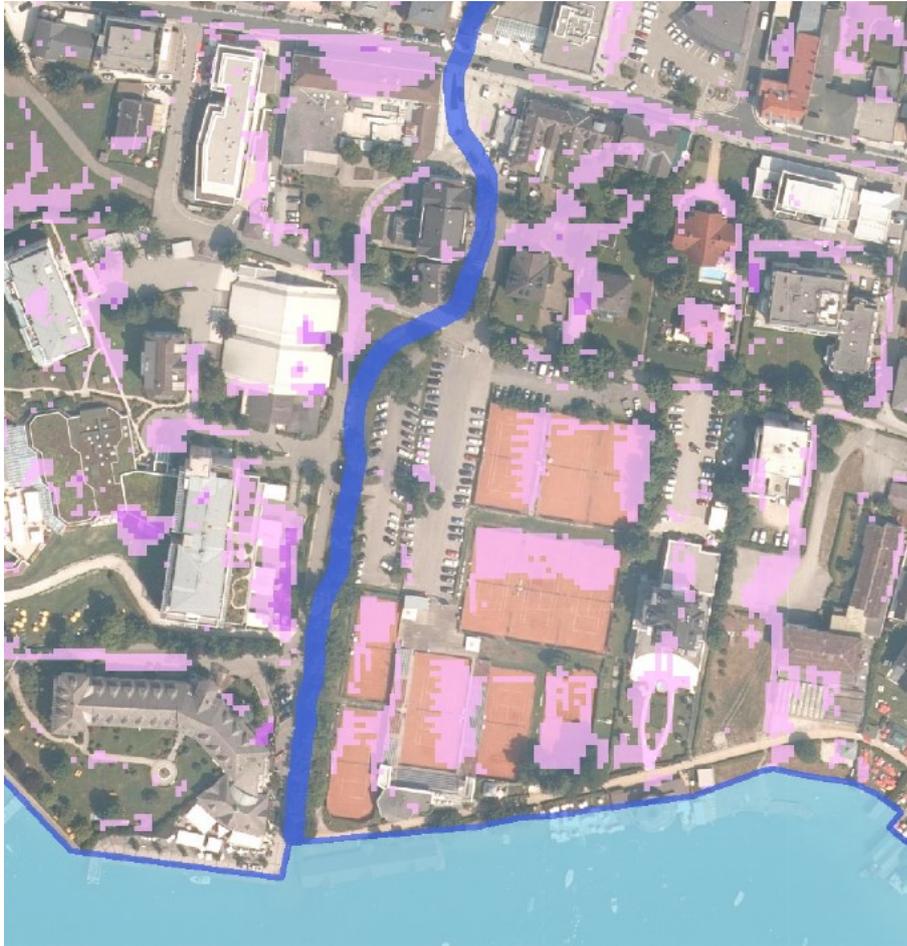


Abbildung 7: Oberflächenabfluss, Quelle: KAGIS

Gemäß den Unterlagen des KAGIS ist eine (geringfügige) Oberflächenwasserproblematik gegeben.

### Erschließung/Infrastruktur:

Die infrastrukturellen Erschließungsvoraussetzungen sind vorhanden bzw. können ohne unwirtschaftliche Aufwendungen erweitert werden. Die Hapterschließung erfolgt ausgehend von der B83 Kärntner Straße über den Koschatweg, die Annastraße und die Werzer Promenade.

Infolge des Baubestandes ist eine öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie eine Stromversorgung gegeben, demgemäß ist das Baugrundstück infrastrukturell vollständig aufgeschlossen.

Für die räumliche Strukturierung im Planungsgebiet ist ein Bepflanzungsgebot ausgewiesen, ebenso um eine hohe Qualität im Freiraum zu gewährleisten.

**Zusammenfassend** kann festgestellt werden, dass sich das gegenständliche Grundstück welches sich im zentralen Bereich von Pörschach befindet, für die beabsichtigte Nutzung von lokaler und regionaler Bedeutung ist.

## Zum 2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

---

### **Zu § 2: Mindestgröße der Baugrundstücke**

Für die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der Verordnung ein unterer Grenzwert angegeben, der nicht mehr unterschritten werden darf. Dadurch soll eine Teilung in kleine Einheiten hintangehalten werden.

### **Zu § 3: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

Die Festlegung der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke ist im Interesse der sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Bedürfnisse der Bewohner erforderlich.

Die Festlegung im Geltungsbereich erfolgt unter Berücksichtigung der Bebauungsstruktur im Nahbereich des Planungsraumes, der Konfiguration des Grundstückes sowie der beabsichtigten Nutzung. In Zusammenschau aller Festlegungen und die sich daraus ergebenden Freiflächen tragen dazu bei, dass es sich um einen vertretbaren Ansatz handelt, der das anbindende Areal mit der begrenzten Nachverdichtung nicht beeinträchtigt.

Die Bestimmungen beschreiben die Berechnung der Geschoßflächenzahl und sind den Determinierungen des allgemeinen Bebauungsplanes der Gemeinde angepasst.

In der Fassung vom 2002 ist die Geschoßflächenzahl mit 0,8 festgelegt. In einer Nachberechnung der GFZ anhand des Baubestandes unter Berücksichtigung der Determinierungen im allgemeinen Bebauungsplan der Gemeinde ist die gegenwärtige bauliche Ausnutzung im Planungsraum mit ca. 0,9 vorliegend. Diese Abweichung ist insbesondere darin begründet, dass das Kellergeschoß bisher nicht geregelt war. Die nunmehrige Festlegung entspricht dem tatsächlichen Erfordernis unter Einbeziehung des Neubaus mit der entsprechenden Geschoßstrukturierung am Areal der Tennishalle und ist dem Wert im allgemeinen Bebauungsplan angepasst. Demgemäß wird mit dieser Bestimmung keine

Solitärsituation für das gegenständlich Planungsgebiet geschaffen. An den Bestandsbauten sind demzufolge keine maßgeblichen Erweiterungen möglich (ist auch durch andere Bebauungsbestimmungen determiniert), ferner ergibt sich durch die Geschoßbauweise des Neubaus eine höher Bruttogeschoßfläche im Verhältnis zum Istbestand. Der nunmehrige Wert ermöglicht somit eine der Umgebungssituation angepasste Inwertsetzung dieser Teilfläche in der Zusammenschau des gesamten Planungsraumes und verursacht keine Inanspruchnahme von Grünflächen.

#### **Zu § 4: Bauweise**

Als zulässige Bauweise wird die offene Bauweise festgelegt.

Die Festlegung der Bauweise erfolgt unter Bezugnahme der bestehenden Baustruktur. Demnach erfolgt die Bestimmung unter Berücksichtigung des bestehenden Baubestandes.

#### **Zu § 5: Anzahl der Geschoße, Bauhöhe**

Die Gebäudehöhe wird über die Geschoßanzahl und die absolute Höhe über Adria im jeweiligen Verordnungsbereich geregelt.

Mit der Limitierung der Geschoße in Verbindung mit der Dachform und mit der Festlegung der absoluten Höhe über Adria sollte eine weitgehend einheitliche und vor allem maximale Höhenentwicklung erreicht werden. Demgemäß sind in der Gebäudehöhe zur Bestandsituation keine zusätzlichen Entwicklungen möglich.

Folglich wurde bei den Bestandsbauten die Bestandsituation hinsichtlich der Geschoßanzahl mit einer Korrektur übertragen. Die Abweichung betrifft den Verordnungsbereich I (Strandhotel), da das Tiefgeschoß mit der fertigen Fußbodenoberkante der darüber liegenden Decke mehr als 1,5m aus dem Niveau des gewachsenen Geländes herausragt und ist somit der Geschoßanzahl anzurechnen.

Im Verordnungsbereich 6 (derzeit Tennishalle) ermöglicht die Festlegung genügend Spielraum für eine an die Umgebung angepasste Gestaltung der Gebäudehöhe. Gleichzeitig verhindert die Regelung jedoch eine unmaßstäbliche Höhenentwicklung und damit das nicht beabsichtigte Heraustreten des Gebäudes aus dem Siedlungszusammenhang bzw. städtebaulichen Umfeld. Indem mit dem Abriss der Tennishalle und dem Neubau eine gänzlich andere Nutzung erfolgen soll, ergibt sich daraus eine Höhenänderung. Mit der Festlegung des Rahmens für die Höhe des Gebäudes ist dieses gegenüber der Tennishalle um ca. 8m höher ausführbar. Die Gebäudehöhe passt sich in der Struktur dem westlichen und südlichen Gebäude an und wird diese nicht überragen. Mit den Festlegungen für das oberste

Geschoß, dem Rücksprung und der transparenten Ausführungen der Brüstungen, kommt darüber hinaus in der Fassade verstärkt die Transparenz zum Ausdruck.

### **Zu § 6: Baulinien**

Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Mit der Festlegung der Baulinien wird der Bestand abgegrenzt anhand dessen keine wesentlichen räumlichen Erweiterungen mehr zulässig sind. Auf diese Weise erfolgt unter Berücksichtigung der Bestandsstruktur (Gebäude) auch eine klare Abgrenzung gegenüber den bestehenden Grün- und Freiflächen.

Im nordöstlichen Planungsgebiet (im Bereich der Tennishalle - VB6) wird mit der Baulinienausweisung, dem zurückversetzten Erdgeschoß, Raum für die Ausbildung einer Begegnungszone geschaffen. Mit dieser Aufweitung wird auch die Nord-Süd Achse (Promenadenweg) aufgewertet.

Grundsätzlich wurden mit der Neufassung Baulinien in den Bebauungsplan aufgenommen um eine klare Abgrenzung zwischen überbauten Flächen und Freiflächen festzulegen. Folglich sind nun die zu erhaltenden Grünflächen gegenüber den Bauflächen eindeutig ausgewiesen. Diese Vorgehensweise wurde gewählt, da die Freiflächen wesentlich zur Qualität der Gesamtanlage beitragen und den Erhalt einer großen zusammenhängenden Grünfläche ermöglicht.

Durch die Festlegung der Baulinien und Bauhöhen entsprechend den Bestandsgebäuden bleibt der Abstand zu benachbarten Gebäuden konstant, was eine konsistente bauliche Struktur gewährleistet.

Mit dem beabsichtigten Neubau des Gebäudes am Standort der bestehenden Tennishalle ergeben sich gewisse Abweichungen bei den Abstandflächen gemäß K-BV insbesondere zum südlichen Gebäude (VB1), im Norden und Osten in Anbindung an die Annastraße und dem Promenadenweg. Betreffend das südliche Gebäude ist diesbezüglich keine Schlechterstellung gegeben, da an der Nordseite des Gebäudes (Strandhotel) das Stiegenhaus platziert ist und sich die Balkone auf der West- und Ostseite befinden.

Demgemäß sind keine negativen Auswirkungen (u.a. Belichtung) auf die Nutzung des Gebäudes ableitbar. Auf der Nord- und Ostseite in Anbindung an den öffentlichen Weg trägt die Festlegung zur klaren städtebaulichen Struktur bei, die auch mit den versetzten Baulinien ein funktionales Ortsbild schafft. Diesbezüglich sind keine Restriktionen für die Nachbargrundstücke ableitbar, da die geplanten Abstände und Strukturen nicht negativ auf die angrenzenden Grundstücke wirken.

Die Festlegung der Baulinien auf der Nord- und Ostseite beim Gebäude VB6 kann Synergien schaffen, die den gesamten Bereich funktional aufwerten und die Nutzungsmöglichkeiten für alle Beteiligten

verbessern, beispielsweise durch die bessere Zugänglichkeit, ansprechende Gestaltung von Außenbereichen oder durch das Entstehen von Gemeinschaftsflächen.

Auf der Westseite beim Gebäude VB6 sind neben der Einhaltung der Baulinien (regeln den Mindestabstand) auch die Abstandsflächen gemäß den geltenden Bauvorschriften zu berücksichtigen, um eine rechtmäßige und sichere Bauausführung zu gewährleisten.

#### **Zu § 7: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

Der Verlauf der Verkehrsflächen entspricht der im Flächenwidmungsplan festgelegten allgemeinen Verkehrsflächen.

Die grundsätzliche Bereitstellung von Abstellflächen für innerbetriebliche Erfordernisse stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Die erforderlichen Stellplätze werden im Zusammenhang mit dem Neubau in der errichtenden Tiefgarage untergebracht. Der Bedarf ergibt sich aus dem Neubau und ist anhand der angeführten Parameter zur Errechnung der Stellplätze abzuleiten.

#### **Zu § 8: Dachform, Dachfarbe, Firstrichtung, Fassadengestaltung**

Die Dachform ist ein prägender Bestandteil eines Bauwerkes, sie ist bestimmend für die Wirkung des Gebäudes für sich und in Kombination mit den umgebenden Gebäuden mitentscheidend für das Orts- und Landschaftsbild. Im Wesentlichen erfolgt eine Fortführung der Bestandsituation. Für den Neubau am Areal der bestehenden Tennishalle erfolgt die Beschränkung der Dachform auf das Flachdach. Diese Festlegung soll eine möglichst effiziente Höhenentwicklung des Gebäudes und Eingliederung in das Ortsbild gewährleisten (Wegfall der höhenwirksamen Dachkonstruktion).

Hauptziel der Festlegungen im §8 ist die Schaffung eines angepassten Erscheinungs- und Ortsbildes.

#### **Zu § 9: Grünanlagen, Außenraumgestaltung, Einfriedungen**

Die Festlegung einer gewissen Eingrünung auf dem Baugrundstück stellt ein bestimmtes Bedürfnis dar.

#### **Zu § 10: Art der Verwendung des Grundstückes**

Die Widmungskategorie *Bauland – Reines Kurgebiet* legt eindeutig fest, dass Gebäude ausschließlich einer gewerblich-touristischen Nutzung zugeführt werden dürfen. Eine Nutzung als Apartmenthaus oder als sonstiger Freizeitwohnsitz im Sinne des § 30 Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021) ist ausdrücklich unzulässig.

Die Festlegung der Nutzung/Funktion für die Erdgeschosszone in die Bebauungszone VB6 dient der Belebung des Straßenbereiches und hat positive Auswirkungen auf die Ortskernbelebung, denn dadurch werden soziale Interaktionen und Begegnungsräume geschaffen.

### **Zum 3. Abschnitt - Schlussbestimmungen**

---

#### **Zu § 11: Inkrafttreten**

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

### **III. PLANLICHE DARSTELLUNGEN**

---

- ⊙ Plan 01 - Teilbebauungsplan (M 1:1.000)