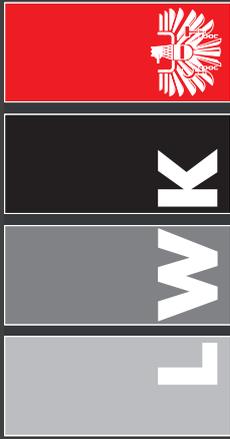


Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8 | Telefon: +43 4242 23323 | E-Mail: office@l-w-k.at



GEMEINDE
BAD KLEINKIRCHHEIM

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG

„HOTEL TRATTLERHOF -
NEUVERORDNUNG“



**GEMEINDE
BAD KLEINKIRCHHEIM**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND
BEBAUUNGSPLANUNG**

„HOTEL TRATTLERHOF – NEUVERORDNUNG“

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,
§§ 48 - 51 in Verbindung mit § 52

Parzellen Nr. 83/1, 83/4, 83/5, 89/1, 100/4 sowie
Teilflächen der Parzellen Nr. .10/2, 84/1, 87/1, 100/6
KG Kleinkirchheim (73204)

**VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER
LWK ZIVILTECHNIKER GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH

PROJEKTLEITUNG
DI ANDREAS MAITISCH
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
Raumplanung und Raumordnung

APRIL 2024

Gemeinde Bad Kleinkirchheim

Zahl: _____

ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Bad Kleinkirchheim vom _____, Zahl _____, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„HOTEL TRATTLERHOF – NEUVERORDNUNG“

neu erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 52 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der Verordnungstext vom 08.04.2024
 - b) Die zeichnerischen Darstellungen über den Flächenwidmungsplanbestand (Anlage 1) vom 12.06.2023
 - c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0601-033 vom 09.04.2024
 - d) Der Erläuterungsbericht vom 08.04.2024

§ 2

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 83/1, 83/4, 83/5, 89/1, 100/4 sowie Teilflächen der Parz. Nr. .10/2, 84/1, 87/1 und 100/6, alle KG Kleinkirchheim (73204) mit einer Gesamtfläche von ca. 6.184 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bad Kleinkirchheim wird nicht geändert.

Die Flächenwidmungsplanänderungen 3a/2018, 3b/2018, 4a/2018, 5a/2018, 5b/2018, 5c/2018, 5d/2018, 5e/2018, 5f/2018, 6a/2018, 6b/2018, 7a/2018 und 7b/2018 aus der Verordnung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Hotel Trattlerhof“ vom 29.05.2018, Zahl: 17-020, bleiben in Rechtskraft.

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße des Baugrundstückes

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt festgelegt:
 - Bebauungsbereich I: 3.000 m²
 - Bebauungsbereich II: 900 m²
- (2) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z. B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche.
- (3) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen, nicht trennbaren Bauvorhaben zugrunde liegen und wenn deren Grundstücksgrenzen überbaut werden.

§ 5

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschosßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Das ist jene Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Bruttogeschosßfläche durch die Fläche des Baugrundstückes (Nettogrundstücksfläche) ergibt.

Als Nettogrundstücksfläche gilt die innerhalb des Baugrundstückes (Bruttogrundstücksfläche) als Bauland festgelegte Grundfläche.

- (2) Die maximal zulässige GFZ beträgt im
- Bebauungsbereich I: 2,20
 - Bebauungsbereich II: 1,10
- (3) Die Bruttogeschosßfläche ist die Summe der Flächen eines jeden Geschosßes und errechnet sich wie folgt:
- Bei oberirdischen Geschosßen durch die Messung von Außenmauer (äußerste Begrenzung) zu Außenmauer (äußerste Begrenzung), wobei die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien, Terrassen, Stellplatzflächen oder sonstige fünfseitig umschlossene Bereiche miteingerechnet werden müssen.
 - Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände (z. B. Balkon) sowie Sonnenschutzdächer werden nicht in die Berechnung einbezogen.
 - Oberirdische Garagen, Nebengebäude o.Ä. sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung zu berücksichtigen.
 - Bei Kellergeschosßen bzw. Geschosßen in Hanglage wird jener Teil (Fläche) in die bauliche Ausnutzung miteingerechnet, der mehr als die halbe Geschosßhöhe über das angrenzende bestehende Urgelände zu liegen kommt.
 - Das Dachgeschosß, ausgenommen Dachräume/Spitzböden, wird als Vollgeschosß in der GFZ berücksichtigt, wenn die geforderte Raumhöhe gemäß geltenden Bauvorschriften erreicht wird.

§ 6

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene und halboffene Bauweise festgelegt.

§ 7

Anzahl der Geschosße, maximale Bauhöhe

- (1) Die maximale Höhe der Gebäude wird durch die Geschosßanzahl festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) ersichtlich.
- (2) Die Anzahl der zulässigen Geschosße wird für den
- Bebauungsbereich I mit maximal 5,0 und für den
 - Bebauungsbereich II mit maximal 3,0 + TG (Geschosße + Tiefgarage)
- festgelegt.

- (3) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die an einer Stelle mehr als die Hälfte ihrer geplanten Geschoßhöhe über das angrenzende bestehende Urgelände herausragen. Ausgenommen von dieser Bestimmung ist die Tiefgarage nach Abs 4.
- (4) Im Bebauungsbereich II gilt ein Geschoß als Tiefgarage, wenn die Rohdeckenoberkante unter 1010,00 müA zu liegen kommt.
- (5) Im Bebauungsbereich II wird die maximale Firsthöhe auf 1021,50 müA festgelegt.
- (6) Eine Überschreitung der maximalen Bauhöhe ist nur bei betriebsnotwendigen Einrichtungen (z. B. Antennen, Lüftungshauben, Kamine, Blitzschutzanlagen) zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Interessen des Ortsbildschutzes nicht verletzt werden.
- (7) Die FFOK EG im Bebauungsbereich II wird mit max. 1009,35 müA festgelegt.
- (8) Im Bebauungsbereich II sind Absturzsicherungen und Glasbrüstungen transparent und ohne Tönung zu gestalten und dürfen eine Bauhöhe von 1,50 m, gemessen ab der Standhöhe, nicht überschreiten.
- (9) Der Baukörper im Bebauungsbereich II ist an der West- und Ostseite um etwa 1/3 der Gebäudelänge einzuschütten. Die Einschüttung hat im Norden in etwa bis zur Parapethöhe zu erfolgen und ist in Richtung Süden abfallend und natürlich verlaufend auszugestalten.

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen und sind in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 - Rechtsplan ersichtlich gemacht.
- (2) Von der Einhaltung der Baulinien nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (z. B. Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen, Stützmauern, Lärmschutzwände, Pools usw.) sowie untergeordnete Baulichkeiten wie z. B. eingeschossige, witterungsgeschützte Verbindungsgänge, Vordächer, Überdachungen und Einhausungen von Treppen, (Tiefgaragen-)Zufahrten, Beschattungskonstruktionen, Müllsammelstellen, Werbepylone, Trafos, Belüftungsschächte usw.).
- (3) Eingeschoßige Verbindungsgänge zwischen den beiden Bebauungsbereichen sind auch außerhalb der Baulinien zulässig. Die Durchfahrtshöhe muss mindestens 4,50 m über dem Straßenniveau betragen. Die grafische Darstellung der Fußgängerbrücke im Rechtsplan (Anlage 2) ist nicht lagegenau

und kann im Zuge der Ausführungsplanung bzw. nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt angepasst werden.

- (4) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Balkone, Wetterdächer, Abgasanlagen u. ä. dürfen die Baulinie bis zu einer Ausladung von 1,30 m überragen.
- (5) Im Bebauungsbereich II darf das in der Anlage 2 dargestellte Vordach die Baulinie bis zu einer Ausladung von 3,0 m überragen.

§ 9

Dachform

- (1) Die Dachform wird mit Satteldach, Walmdach, Flachdach bzw. Pultdach festgelegt.
- (2) Für die Dachdeckung ist kleinteiliges, dunkles und mattes Material zu verwenden. Ausgenommen davon sind Flachdächer.
- (3) Die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen ist im Bebauungsbereich II ausgeschlossen.

§ 10

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die äußere Erschließung des Bebauungsbereich I erfolgt über den Gegendtaler Weg (Privatstraße) ausgehend von der B 88 (Kleinkirchheimer Straße) als Haupteerschließungsstraße. Der Bebauungsbereich II wird ausgehend von der B 88 über eine private Zufahrt erschlossen.
- (2) Verkehrsflächen oder Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.
- (3) Für Gaststättenbetriebe und dergleichen ist je 10 m² Gastraumfläche ein PKW – Stellplatz auf dem Baugrundstück vorzusehen.
- (4) Für Beherbergungsbetriebe ist pro Gäste- und Personalbett mindestens ½ PKW - Stellplatz auf dem Baugrundstück vorzusehen.

§ 11

Schaffung und Sicherung von Grünanlagen

- (1) Zur besseren Einbindung in das Ortsbild ist auf eine ansprechende Gesamteingrünung besonderes Augenmerk zu legen. Die Freiflächengestaltung der Außenanlagen ist über ein qualifiziertes Grünraumkonzept zu regeln.
- (2) Für das Ortsbild markante und wertvolle Grünbestände (z.B. Solitärbäume oder Baumreihen an der B 88) sind im Bestand zu erhalten bzw. bei erforderlicher Entnahme Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- (3) Entlang der Parzelle Nr. 100/5, KG Kleinkirchheim (73204), sind 5 Bäume entsprechend Abs. 4 zu pflanzen.
- (4) Für Ersatz- oder Neupflanzungen sind heimische bzw. standortgerechte Baumarten (z.B. Bergahorn – *Acer pseudoplatanus* oder Vergleichbares) mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain, und Strauchgehölze (Weißdorn, Hasel, Hopfenbuche, Buschrose o.Ä.) zu verwenden.

§ 12

Äußere Gestaltung

- (1) Der Verbindungsgang über die B88 ist in Farbe und Material neutral und weitestgehend transparent zu gestalten. Ausgenommen davon sind Primärkonstruktionsteile. Die Anbringung von Schriftzügen, Werbung/Reklame bzw. auffällige Gestaltungen, Dekorationen oder Beleuchtungen etc. sind nicht gestattet.
- (2) Zur optischen Reduktion der Gebäudelänge ist der Baukörper in der Westansicht mit einer transparenten Baukörperzäsur zu versehen. Zudem ist der Baukörper im Bebauungsbereich II mit einer vertikalen Holzplattenfassade zu versehen.
- (3) Das Tiefgeschoß hat sich bei Beibehaltung der Materialität Holz, in der Struktur der Fassade von den Obergeschoßen optisch zu differenzieren.

§ 13

Art der Nutzung

(1) Zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Nutzung wird Folgendes festgelegt:

- Die Nutzung der Gebäude ist ausschließlich für einen Beherbergungsbetrieb (gewerblich, touristisch) samt Gastronomiebetrieb und Mitarbeiterwohnungen erlaubt.
- Eine Parifizierung (Begründung von Wohnungseigentum) ist ausgeschlossen.
- Jegliche Form einer Zweitwohnsitz- oder Nebenwohnsitznutzung ist ausgeschlossen.

IV. ABSCHNITT (SCHLUSSBESTIMMUNGEN)

§ 14

Inkrafttreten/Außerkräftreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Bad Kleinkirchheim in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten für das Planungsgebiet (§ 2) die Bebauungsbedingungen der Verordnung „Hotel Trattlerhof“ des Gemeinderates der Gemeinde Bad Kleinkirchheim vom 29.05.2018 (Zahl: 17-020) mit der ein integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erlassen wurde, außer Kraft.

Der Bürgermeister

KommR Matthias Krenn

Stand: 08.04.2024

Anlage 1
Blatt 1/1

Gemeinde
Bad Kleinkirchheim

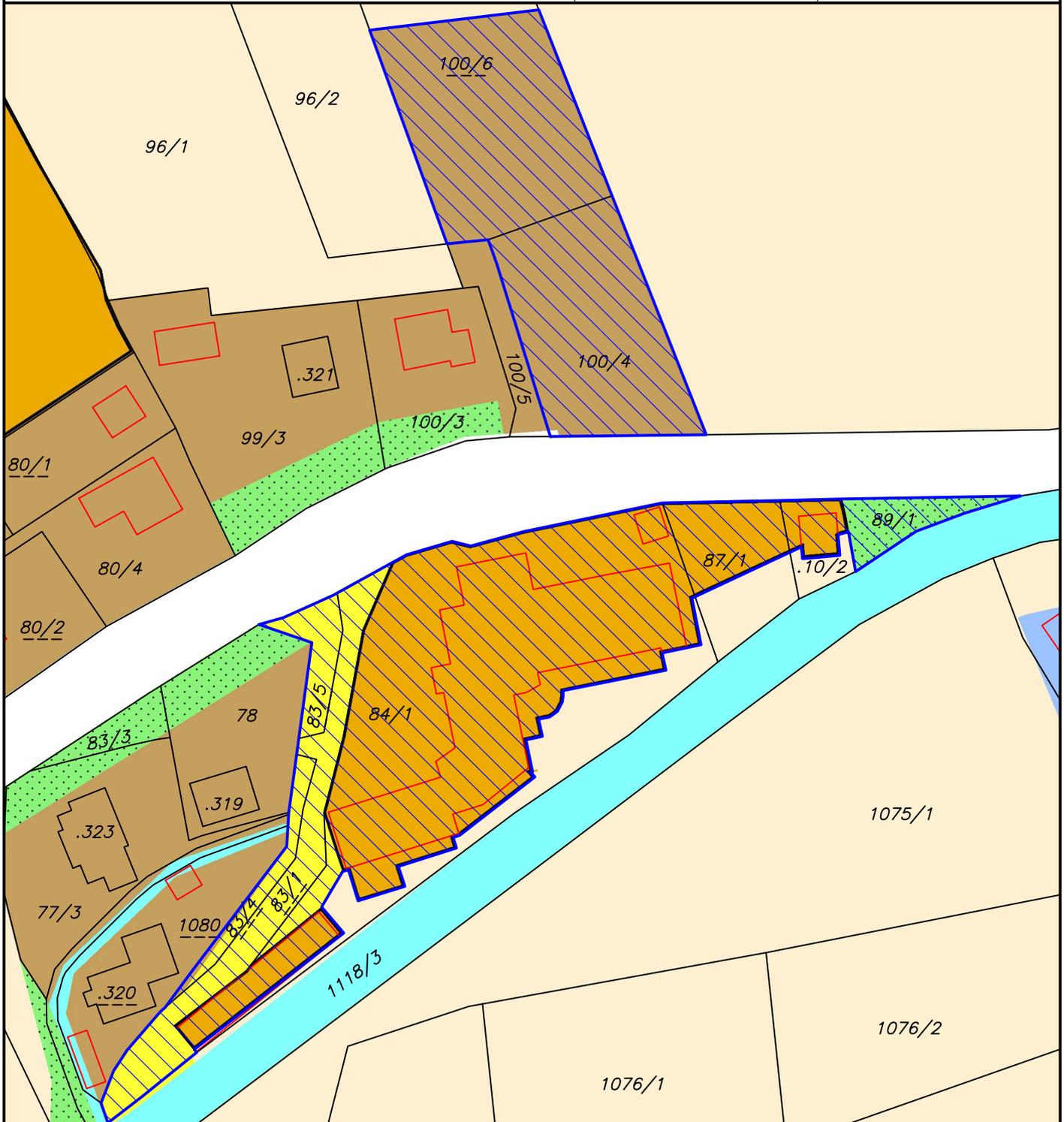
Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at



Art des Planes: Flächenwidmung Bestand

Maßstab: 1:1000

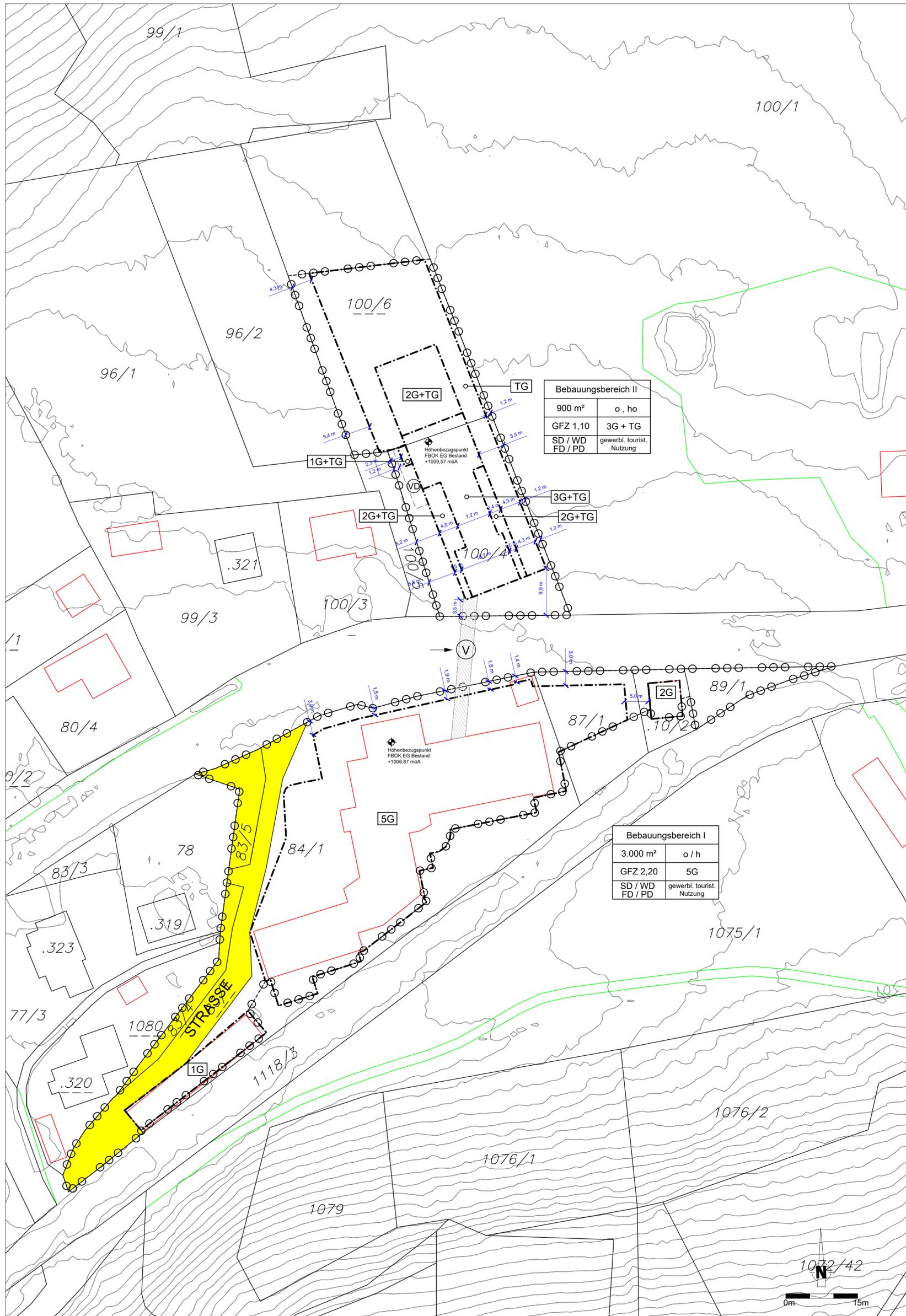
Stand: 12.06.2023



Legende:

-  Bauland - Reines Kurgebiet
-  Bauland - Dorfgebiet
-  Verkehrsflächen - Allgemeine Verkehrsfläche
-  Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz - an der Straße





LEGENDE

BEBAUUNGSBEREICH I / II		BEBAUUNGSBEREICH (I, II)
3.000 m ²	o, ho	BEBAUUNGSWEISE (o...offen, ho...halboffen)
GFZ 1,10	3G + TG	MAXIMALE GESCHOSSANZAHL (TG...Tiefgarage)
SD / WD FD / PD	gewerbl. tourist. Nutzung	ART DER NUTZUNG

DACHFORM
(SD...Satteldach, WD...Walmdach, FD...Flachdach, PD...Pultdach)

BAULICHE AUSNUTZUNG
(GFZ ...maximale Geschosflächenzahl)

MINDESTGRÖSSE DES
BAUGRUNDSTÜCKES

- BAULINIE
- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER
- HAUSGRENZEN LAUT KATASTER
- HÖHENSCHICHTLINIEN
- (V) VERWEIS AUF DEN WORTLAUT DER VERORDNUNG (§8 Abs 3 und 4)
- (vd) VORDACH
- VERKEHRSFLÄCHE

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Bad Kleinkirchheim vom _____, Zi.: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

 <p>Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege</p> <p>A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4252 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at</p>	<p>MAG. H. WÜRZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MATTSCH</p>
	<p>Gemeinde BAD KLEINKIRCHHEIM</p>
<p>Projekt "HOTEL TRATTLERHOF - NEUVERORDNUNG"</p>	<p>Gezeichnet: LP, SP Bezeichnung: ANLAGE 2 RECHTSPLAN Quelle: EIGENE ERHEBUNG</p>
<p>Plan RECHTSPLAN</p>	<p>Stand: 09.04.2024 Änderungshinweis: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9</p>

ERLÄUTERUNGSBERICHT

„HOTEL TRATTLERHOF – NEUVERORDNUNG“

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich im § 52 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

§ 52 (1)

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, darf der Gemeinderat mit Verordnung einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschließen.

§ 52 (3)

Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die **Flächenwidmungen** der betroffenen Grundflächen als auch die **Bebauungsbedingungen** für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes oder eines Gestaltungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 2. bis 4. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021 festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021.

§ 52 (4)

Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

1.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im 2. bis 5. Abschnitt des Ktn. Raumordnungsgesetzes 2021 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind. In Anlage 1 ist der aktuelle Widmungsbestand dargestellt.

1.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 werden die Bebauungsbedingungen normiert.

Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bebauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, der Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen, Flächen für den ruhenden Verkehr, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen und andere Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung u.Ä.), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u.Ä., die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.Ä.) und den Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen oder zur Vermeidung von Umweltbelastungen, Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Bebauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 erfolgt sind, sowie Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungsstufen).

1.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 38 und 39, K-ROG 2021) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 38 Abs. 7 oder nach § 51 Abs. 7 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 38 und § 51.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die Kundmachung über die Auflage hat auch im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde zu erfolgen. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

2 BESTANDSERHEBUNG

2.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum befindet sich im Ortsteil Untertschern, rund 500 m vom Ortsteil Bach, dem touristischen Zentrum Bad Kleinkirchheim entfernt. Er wird im Norden von der B88 Kleinkirchheimer Straße, im Westen von einem Einfamilienhausgebiet und im Süden vom Kleinkirchheimerbach begrenzt (Bebauungsbereich I). Ein Teilbereich des Planungsraums befindet sich nördlich der B88 Kleinkirchheimer Straße. Dieser wird im Westen von einem Einfamilienhausgebiet und im Norden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt (Bebauungsbereich II).

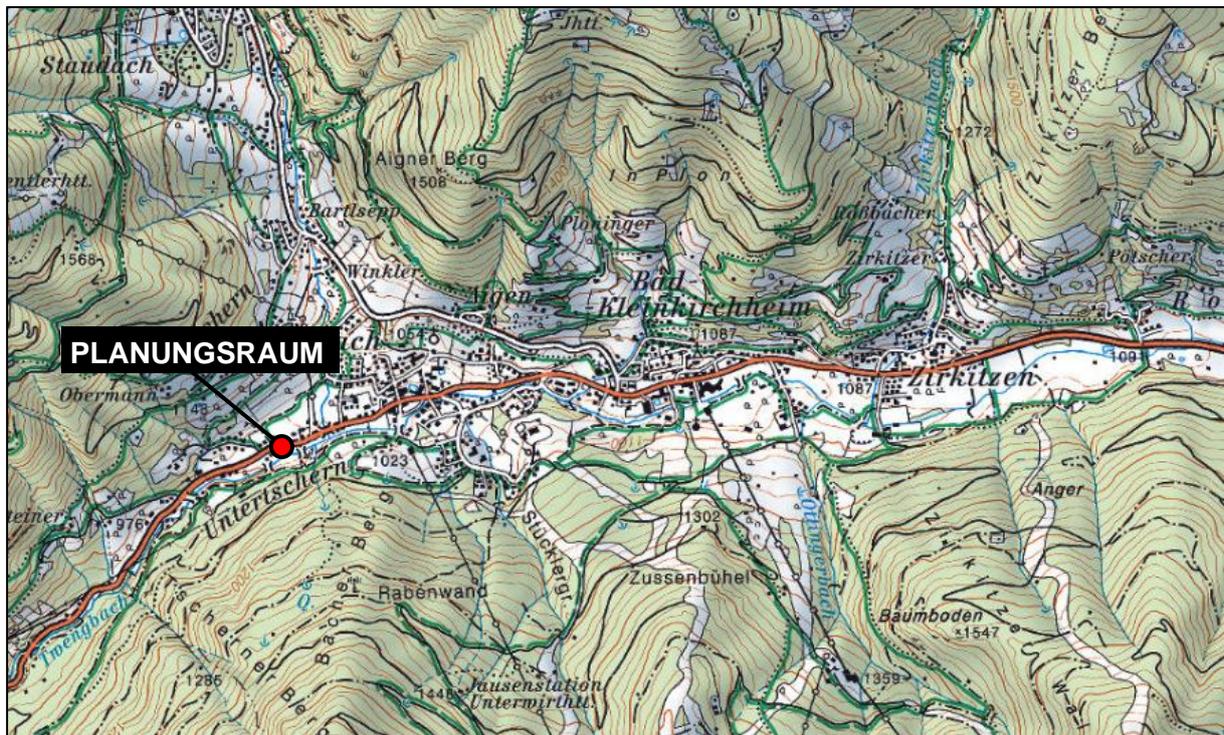


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Auf den gegenständlichen Flächen befindet sich das Hotel Trattlerhof samt Nebengebäuden. Erschlossen werden diese über den Gegendtaler Weg (Privatstraße) ausgehend von der B88 (Kleinkirchheimer Straße) als Haupterschließungsstraße.



Abbildung 2: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum besteht aus den Parzellen Nr. 83/1, 83/4, 83/5, 89/1 sowie Teilflächen der Parzellen Nr. 10/2, 84/1 und 87/1 (Bebauungsbereich I) sowie der Parzelle Nr. 100/4 und einer Teilfläche der Nr. 100/6 (Bebauungsbereich II), alle KG Kleinkirchheim (73204), mit einem Gesamtausmaß von ca. 4.057 m² (Bebauungsbereich I) und ca. 2.127 m² (Bebauungsbereich II), gesamt ca. 6.184 m².

2.2 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.2.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Grundsätzlich ist Bad Kleinkirchheim mit ca. 627.000 Übernachtungen (Kalenderjahr 2020) eine stark touristisch geprägte Gemeinde. Aufgrund des Strukturwandels in der Tourismusbranche sinkt jedoch die Anzahl der Betriebe mit Zimmervermietung. Im Örtlichen Entwicklungskonzept kommt man daher in den Zielsetzungen zum Schluss, dass langfristig durch **gezielte Investitionen in die bestehenden Betriebe** bzw. durch die Neuansiedlung von Leitbetrieben ein weiterer Bettenrückgang zu verhindern ist.

Demensprechend hat man sich im Themenbereich Tourismus unter anderem auf folgende Zielsetzungen und Grundsätze verständigt:

- Erhaltung bzw. qualitative Verbesserung des Bettenangebotes
- Erhaltung der Versorgungsfunktion der Tourismusbetriebe
- Verbreiterung der touristischen Angebotsstruktur, insbesondere in den Tourismusschwerpunkten Bach/Kathrein Therme, Römerbad und St. Oswald

Im Örtlichen Entwicklungskonzept 2013 (ÖEK) der Gemeinde Bad Kleinkirchheim ist der Planungsraum als Tourismusfunktion, Kurgelbiet (KG), definiert und grenzt im Westen an dörfliche Mischfunktion, Dorfgebiet (DG), und befindet sich teilweise innerhalb der Wildbach-Gefahrenzone (WLV – Rote Zone).

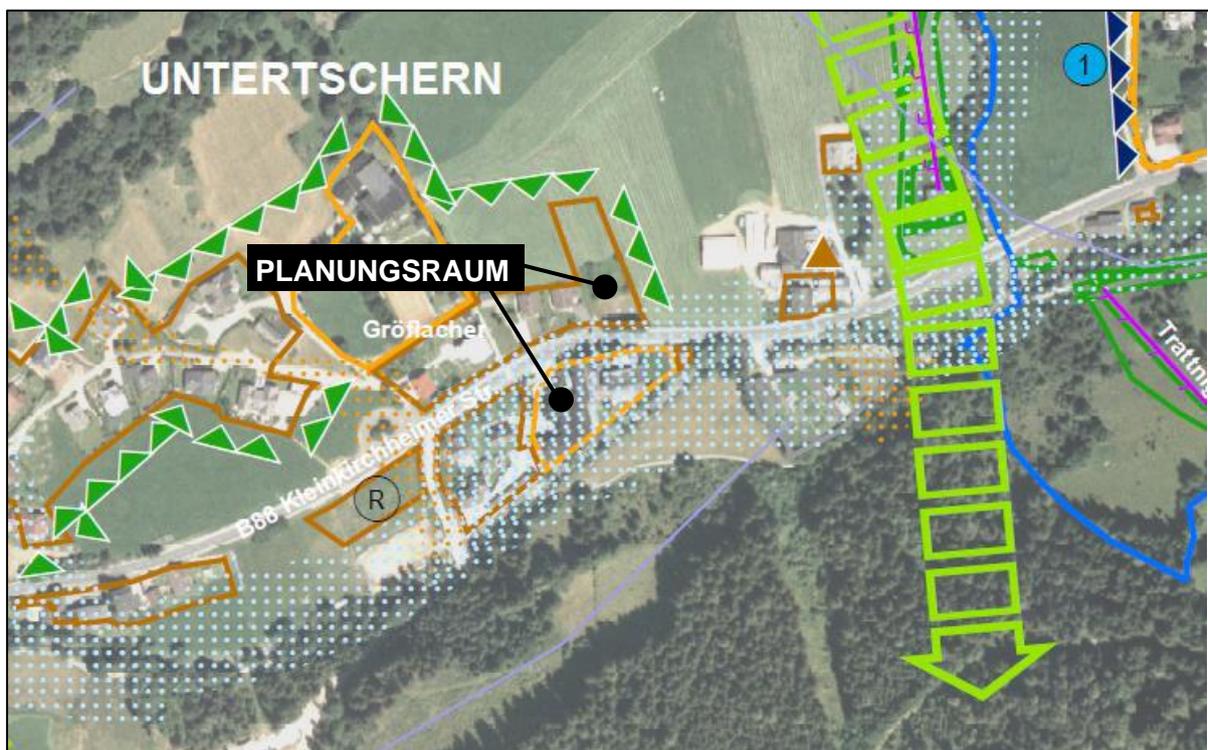


Abbildung 3: Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2013 der Gemeinde Bad Kleinkirchheim

2.3 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Das Planungsgebiet liegt teilweise im „Roten Gefahrenzonenbereich“ und fast zur Gänze im „Gelben Gefahrenzonenbereich“ des Kleinkirchheimerbaches. Die gesamte Ortschaft liegt in der Entwicklungszone des Biosphärenpark Nockberge.

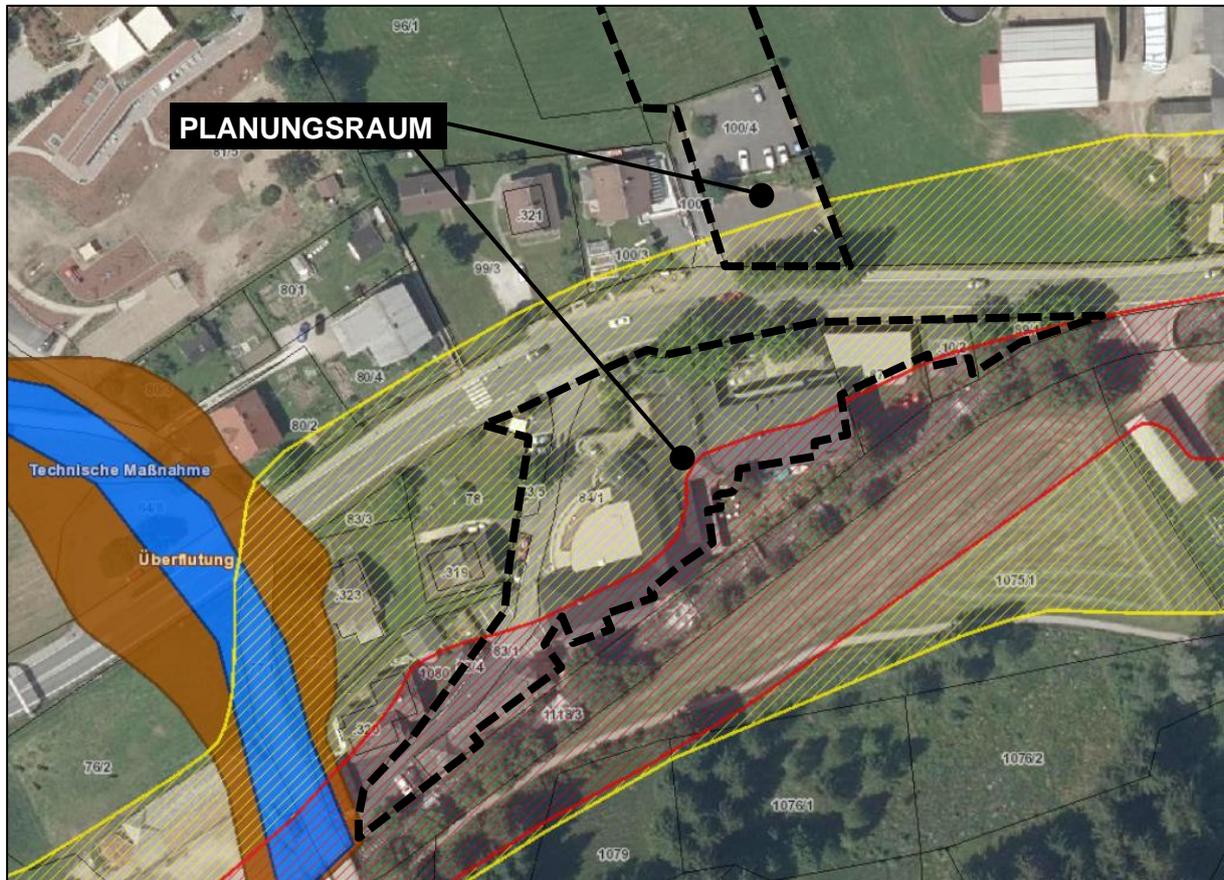


Abbildung 5: Auszug aus dem WLV-Gefahrenzonenplan (Quelle: KAGIS)

Die baulichen Neubau- und Erweiterungsmaßnahmen haben in Abstimmung mit den wasserrechtlichen Bestimmungen innerhalb der Wildbach - Gefahrenzone zu erfolgen.

2.4 BEBAUUNGSSTRUKTUR UND GEBIETSCHARAKTER

Im Planungsgebiet und angrenzenden Siedlungsgebieten wird der Gebietscharakter durch fragmentierte Einfamilien- sowie Appartementhausgebiete entlang des Untertscherner Weges sowie der Kleinkirchheimer Straße definiert. Landwirtschaftliche Objekte mit größeren Baukubaturen (Apartmentgebäude Mallhof) oder das Hotel OTP-Birkenhof sind ebenfalls im Nahbereich gelegen und bestimmend für den Gebietscharakter.

Das Vorhaben befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Ortschaft Untertschern (Ergänzungsfunktionen) bzw. ist ca. 500 m vom Tourismusschwerpunkt Bach entfernt.

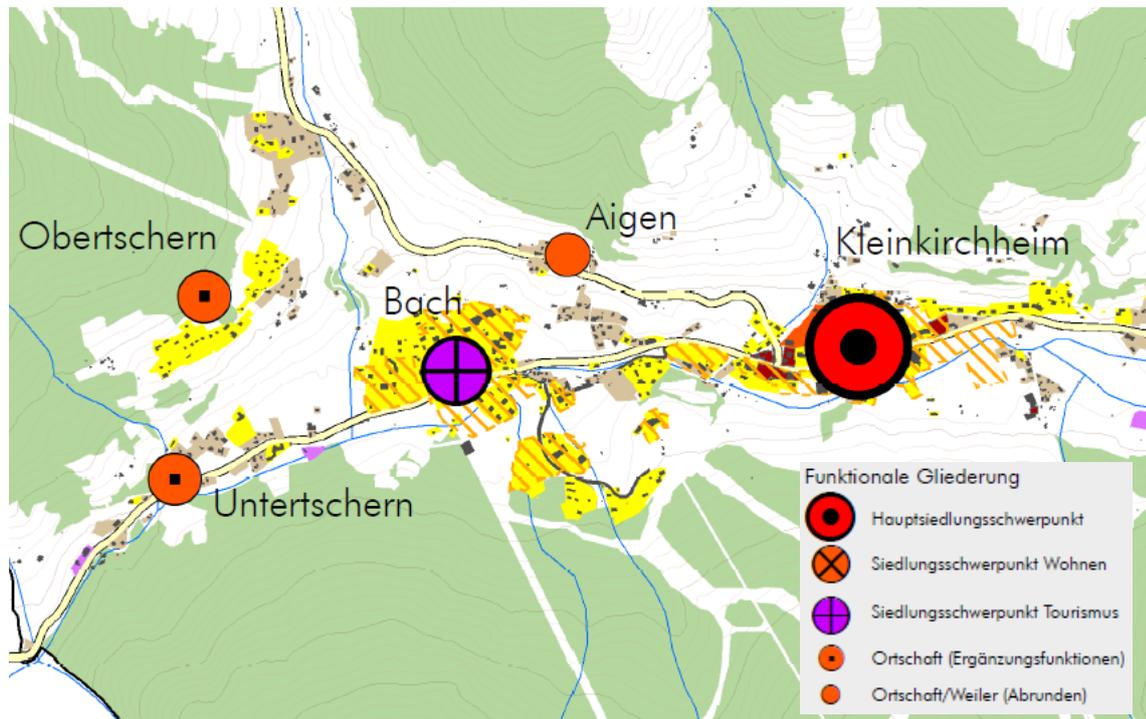


Abbildung 6: Ausschnitt ÖEK 2013 Funktionale Gliederung

Die naturräumliche Ausstattung ist rudimentär: Im Zuge der Regulierung des Kleinkirchheimerbaches wurde der Uferbegleitsaum entfernt, bzw. größtenteils abgeräumt. Schützenswerte Grünbestände befinden sich entlang der B 88 (siehe Orthofoto, Abbildung 2) und sind jedenfalls zu erhalten.

3 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wird eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet wird und andererseits genügend planerischer Spielraum für die weitere Planung gewährt wird, damit Projektfineabstimmungen noch möglich sind.

Für den Planungsraum besteht teilweise ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2018. Die gegenständliche Neuverordnung wird notwendig um die **wirtschaftlich notwendige bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Hotelbetriebes** zu ermöglichen.

Südlich der B88 Kleinkirchheimer Straße befindet sich der Bestandsbetrieb. Aufgrund von naturräumlichen und infrastrukturellen Beschränkungen, der bereits vorhanden hohen baulichen Dichte und der begrenzten Größe des Baugrundstücks ist hier **keine räumliche und bauliche Erweiterung** mehr möglich. Zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit und zur Sicherung des Weiterbestandes des Betriebes ist ein Ausbau jedoch zwingend notwendig.

Zur Beibehaltung der Konkurrenzfähigkeit fehlen am Bestand **Infrastruktureinrichtungen** wie ein komfortabler und moderner Lagerraum für Sportgeräte (Ski, Mountainbikes usw.) inklusive Umkleidemöglichkeiten sowie ausreichend und moderne Wellnessrichtungen. Zur Bindung der Mitarbeiter fehlen dem Betrieb außerdem zeitgemäße **Mitarbeiterwohnungen**. Derzeit werden diese Unterbringungen über mehrere Objekte verteilt zugemietet. Die Schaffung von Mitarbeiterwohnungen bringt für den Betrieb eine räumliche Bündelung und Effizienzsteigerung mit sich. Mit der Schaffung einer **Tiefgarage** können ausreichende PKW-Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Der Neubau soll aufgrund von **betriebsorganisatorischen Gründen** (effiziente Betriebsabläufe usw.) auf den nördlich an den Bestandsbetrieb angrenzende Parzelle Nr. 100/4 und auf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 100/6, KG Kleinkirchheim (73204), errichtet werden. Im **rechtskräftigen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan** ist für das Baugrundstück eine zweigeschoßige Bebauung und eine GFZ von 0,80 festgelegt. Das dazugehörige Grundstück 100/6 liegt außerhalb des Wirkungsbereiches der Verordnung und die Festlegung von Baulinien, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen, fehlt gänzlich.

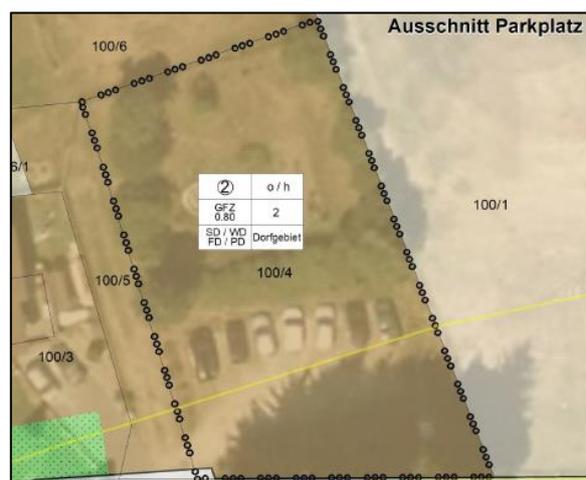


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Rechtsplan "Hotel Trattlerhof" 2018 (Quelle: PLANUM Fallast Tischler & Partner GmbH)

Ziel der gegenständlichen Neuverordnung ist es die Parzelle Nr. 100/6 in den Planungsraum zu integrieren, die Geschoßzahl und die GFZ zu erhöhen. Die Bebauungsbedingungen für den Bestandsbetrieb (Bebauungszone 1) bleiben im selben Ausmaß erhalten.

Im westlichen Anschluss an den Planungsraum besteht ein zweigeschoßiges Einfamilienhaus. Um die Auswirkungen durch den Neubau zu reduzieren, wird das Dachgeschoß (3. OG) mit gestaffelten Baufluchten und zurückversetzten Gebäudeteilen errichtet. Wie die nachstehende Grafik zeigt, liegt zwischen den Baukörpern ein Abstand von rund 17 m und ein Zufahrtsweg (Parzelle Nr. 100/5, KG Kleinkirchheim (73204)).

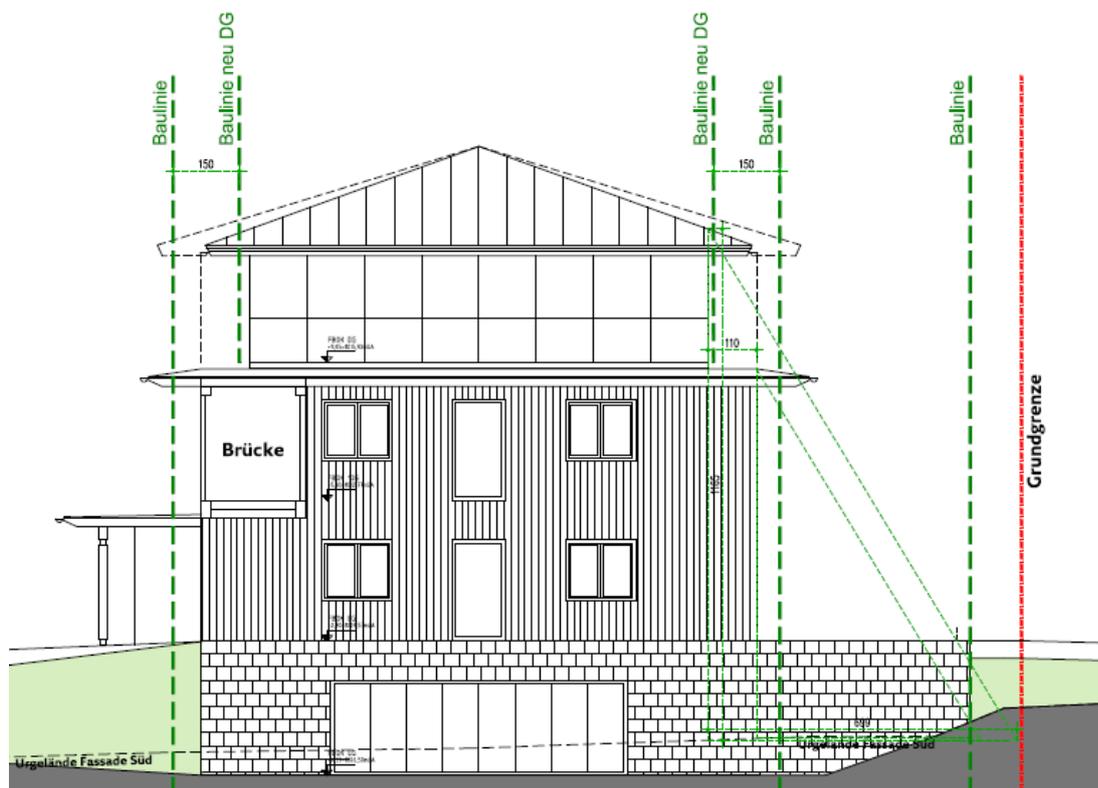


Abbildung 8: Gebäudeschnitt in Ost-West-Richtung (Quelle: Architekten Ronacher ZT GmbH)

Durch den weitestgehend dreigeschoßigen Baukörper wird **kein Maßstabsbruch** herbeigeführt. Die Beherbergungsbauten der näheren Umgebung weisen ebenfalls eine Höhenentwicklung von drei und mehr Geschoßen auf, sodass die festgelegte Dichte und Bauhöhe **für vergleichbare Standorte im Gemeindegebiet typisch** ist. Der Neubau erreicht lediglich im Bereich der Tiefgaragenzufahrt für rund 10 lfm aufgrund des Geländeverlaufs eine 4-Geschoßigkeit.

Aufgrund von betriebsorganisatorischen Abläufen (Verbindung Wellnessbereich mit Hotelzimmer) soll zwischen Haupthaus und Neubau über die B88 ein **Verbindungsgang** errichtet werden. Zur schonenden Eingliederung in das Ortsbild wird ein hoher Stellenwert auf dessen architektonische Qualität gelegt und werden in der Verordnung Vorgaben für eine neutrale Gestaltung festgelegt. Die Planungen wurden diesbezüglich auch mit der **Ortsbildpflegekommission** abgestimmt.

4 ZIELVORGABEN DER ORTSPLANUNG

Die Zielsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanung sind:

- Die Stärkung der Wirtschaftsstruktur im touristischen Bereich, zur Sicherung des Arbeitsplatz-angebotes bzw. zur Stabilisierung der Einwohnerzahl;
- Die qualitative und quantitative Verbreiterung des touristischen Angebotes – insbesondere hinsichtlich Bettenzahl; kein weiterer Zuwachs an Zweitwohnsitzen;
- Die Konzentration der baulichen Entwicklung auf den Hauptort (d.h. Bestandsverbesserung und Sanierung statt Neubau auf der „grünen Wiese“); eine „aktive Baulandpolitik durch Ausschöpfung bestehender Flächenreserven“; Festlegung von „Vorranggebieten für den Fremdenverkehr“
- Mit dem „Betriebsgrößenoptimierung & Mitarbeiterhaus Hotel Trattlerhof“ ist ein Weiterbestand des Betriebes bzw. wichtiger Arbeitsplätze und Kommunalsteuereinnahmen gesichert.

4.1 BETRIEBLICHE ENTWICKLUNGSZIELE UND AUSBAUPLÄNE

Der Konsenswerber (Firma Trattlerhof Besitz GmbH) beabsichtigt im betrieblich organisatorischen Verbund mit den Leitbetrieben „Einkehr“ und „Trattlers Hof-Chalets“ der „Betriebsgrößenoptimierung & Mitarbeiterhaus Hotel Trattlerhof“. Eine Parifizierung mit dem Ziel „Schaffung von Zweitwohnsitzen“ wird dezidiert ausgeschlossen.

4.2 ÖFFENTLICHES INTERESSE

Ein übergeordnetes Ziel ist die Stärkung der Gemeinde Bad Kleinkirchheim als wichtige Tourismusgemeinde Kärntens mit den Schwerpunkten Schifahren, Thermen und Bergerlebnis.

Aufgrund des Ausbaus des Beherbergungsbetriebes entstehen langfristig neue Arbeitsplätze, womit das allgemeine Arbeitsplatzangebot in der Region erweitert wird. Während der Bauphase profitiert die Bauwirtschaft, es entsteht zusätzliche regionale Wertschöpfung und die Investitionen lösen Multiplikatoreffekte innerhalb der Region aus. Während des Betriebes profitieren lokale Unternehmen, die zum Erhalt und Betrieb des Hotels beitragen. Durch die Ausweitung des touristischen Angebotes profitiert zudem das gesamte Tourismusgebiet – die Auslastung des Schigebietes und der Infrastruktur wird erhöht.

Durch eine verstärkte Zweisaisonalität entsteht zudem die Situation, dass den Betrieben die Mitarbeiter über das gesamte Jahr hinweg erhalten bleiben und sich dauerhaft in der Stadtgemeinde ansiedeln. Dies führt wiederum dazu, dass ein Zuzug generiert werden kann, der die Auswirkungen der Landflucht reduziert.

Die bewusste bauliche Verdichtung geht zudem mit dem Ziel einher, dort, wo bereits eine Ansiedelung besteht, die Nutzung zu intensivieren um im Umkehrschluss andere Flächen, die unberührt sind, freizuhalten. Dies soll eine achtsame Landnutzung gewährleisten und eine Konzentration der Bauentwicklung herbeiführen.

Für die Ausarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt das öffentliche Interesse daneben darin, dass rechtliche Verbindlichkeiten für die vorhandenen architektonischen Entwürfe mit hoher Gestaltungsqualität geschaffen werden und so eine möglichst schonende Eingliederung der Projekte in das Orts- und Landschaftsbild geschehen kann.

4.3 BEBAUUNGSKONZEPT

Geplant ist die bauliche Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes „Trattlerhof“. Dieser möchte sich nach Norden ausbreiten und vis-à-vis, nördlich der B88 Kleinkirchheimer Straße, Hotelbetten, Freizeit- und Wellnesseinrichtungen inklusive Mitarbeiterunterkünften errichten. Die Erschließung des Planungsraumes erfolgt über den von der Landesstraße B88 abzweigenden Gegendtaler Weg (Bebauungsbereich I) sowie eine ebenfalls von der B88 abzweigende private Zufahrt (Bebauungsbereich II).



Abbildung 9: Ansicht West Gesamt

Die Planungen für den Bebauungsbereich II sehen eine 3-geschoßige, zeilenförmige Bebauung und Tiefgarage in Nord-Süd-Ausrichtung vor. Aufgrund der Hanglage des Baugrundstückes wird aus Richtung Norden die Ebene der Tiefgarage zur Gänze sichtbar sein. Die Tiefgarage verfügt über ca. 40 Stellplätze, wobei die Einfahrt aus Richtung Westen erfolgt. Im nördlichen Bereich des Gebäudes sind die Feuerwehruzufahrt und die Feuerwehrabstellflächen ausgewiesen. Eine ca. 30 m lange Fußgängerbrücke im 1. Obergeschoß des neuen Mitarbeiterhauses führt über die B88 direkt in das bestehende Hotel, ohne dass die Fußgänger (Gäste, Mitarbeiter) für interne die B88 queren müssen. Im Erdgeschoß sollen Mitarbeiterzimmer, das Base Camp sowie ein offener Bereich und im 1. und 2. Obergeschoß Mitarbeiterzimmer sowie Hotelzimmer untergebracht werden.



Abbildung 10: Ansicht West Ausschnitt Neubau (Quelle: Architekten Ronacher ZT GmbH)

5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

In der Folge werden einzelne Punkte des Verordnungstextes erläutert:

- zu § 2:** Im Zuge der Neuverordnung wird auch der Planungsraum parzellenscharf richtiggestellt. Nicht dazugehörige Teilflächen von angrenzenden Grundstücken werden reduziert, und im Süden wird der Planungsraum auf die Grenze der vorhandenen Baulandflächen gelegt.
- zu § 4:** Die Mindestgröße der Baugrundstücke bezieht sich hier auf eine Grundstücksgröße bei Neuteilungen. Auf im Bestand vorhandene, kleinere Grundstücke, ist diese Festlegung nicht anzuwenden.
- zu § 5:** Die aktuelle GFZ, die derzeit laut Teilbebauungsplan bei 0,80 liegt, muss zur Realisierbarkeit des Bebauungskonzeptes, in Anbetracht einer schonenden Verwendung vorhandener Ressourcen, im Bebauungsbereich II auf 1,10 angehoben werden. Die Erhöhung der baulichen Ausnutzung wird mit der raumplanerischen Zielsetzung, durch gezielte Investitionen in die bestehenden Betriebe einen weiteren Bettenrückgang in der touristischen Infrastruktur zu verhindern, argumentiert. Auf die „mäßige Erweiterung zur Bestandssicherung der touristischen (...) Betriebe“ wird ebenso wie auf „touristische Entwicklungsmöglichkeiten (...) für die bestehenden Betriebe“ im Örtlichen Entwicklungskonzept 2013 dezidiert verwiesen.

Terrassen, Laubengänge, Überdachungen, Pergolen und ähnliches sind nicht GFZ-relevant.

- zu § 7:** Die Regelgeschoßhöhe beträgt 3,50 m. Eine Erhöhung der Geschoßhöhe ist im technischen notwendigen Ausmaß und zur Erhöhung der Flexibilität möglich. Bei Dachgeschoßen mit offenen Dachräumen oder Spitzböden ist die Traufenhöhe zur Berechnung der Geschoßhöhe heranzuziehen. Zur Gewährleistung einer möglichst harmonischen Geländeintegration des Gebäudes wird das Niveau der EG FBOK fixiert. Sie entspricht dem Geländeniveau vom nördlichen Teil der Parzelle Nr. 100/6 (Abs 5). Die maximale Bauhöhe kann für technisch notwendige Anlagen oder Zierelemente überschritten werden.
- zu § 8:** Auf Grund der Grundstücksconfiguration wäre eine qualitätvolle Bebauung des Bebauungsbereichs II nicht möglich. Da eine Erweiterung des bestehenden touristischen Betriebs jedoch im Sinne des öffentlichen Interesses ist (Erhalten von Arbeitsplätzen, Stärkung als Tourismusstandort usw.) wird durch die Festlegung der Baulinie entgegen des §5 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV 71/2018) für diesen Bereich die optimale Ausnutzung des Planungsraumes und eine effiziente Bebauung ermöglicht. Die Abstandsflächen dürfen somit teilweise unterschritten werden.

Für die Errichtung des Verbindungsganges zwischen den beiden Bebauungsbereichen gelten grundsätzlich die Richtlinien und Vorschriften für das

Straßenwesen (RVS 03.03.31 Querschnittselemente Freilandstraßen; Verkehrs- und Lichtraum) mit einer Durchfahrtshöhe von mindestens 4,50 Metern über dem Straßenniveau.

zu § 12: Die genaue Ausführung des Verbindungsganges hat im Rahmen des Bauverfahrens in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Spittal zu erfolgen. Durch eine neutrale Gestaltung soll die Verkehrssicherheit gewährt und das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt werden. Die Festlegung zur äußeren Gestaltung wurde von der OBK bereits getroffen und in der Stellungnahme unter Punkt 6 näher beschrieben.

6 STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ - K-UPG 2004 IDGF. LGBL. NR. 24/2016 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004, in der Fassung des Gesetzes LGBL. Nr. 24/2016, unterliegen Teilbebauungspläne, soweit die §§ 4 bis 6 nichts anderes bestimmen, einer Strategischen Umweltverträglichkeitsprüfung.

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

- der Teilbebauungsplan keine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt ist oder
- der Teilbebauungsplan keine voraussichtlichen Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat oder
- durch die Festlegung der zulässigen Nutzungen keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen zu erwarten sind.

Durch den Teilbebauungsplan auf der Widmungsfläche ist die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens aufgrund der restriktiven Festlegungen in der Verordnung nicht möglich.

Ebenso ist von der Festlegung des Teilbebauungsplanes kein Natura 2000-Gebiet betroffen.

Die Planungsfläche weist daneben keine Merkmale auf, die aufgrund anderer Gesetzmaterien als schutzwürdig angesehen werden können.

Insofern sind bei der Festlegung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten. Daher ist aus raumordnungsfachlicher Sicht für das Teilbebauungsplanungsverfahren keine Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 Abs. 1 lit. c Ziff 1 des K-UPG 2004 erforderlich.

Stand: 08.04.2024