

GEMEINDE HEILIGENBLUT AM GROSSGLOCKNER
**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG**
„Hotel Senger“



staatlich befugte und beeidete
Ziviltechniker
Steiermark und Kärnten

August 2025



Gemeinde Heiligenblut am Großglockner

Integrierte Flächenwidmung- und Bebauungsplanung

„Hotel Senger“

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021
in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 17/2025
§§ 38 - 39 in Verbindung mit § 52

Vollflächen der Parzellen Nr. .177, 640, 685/2
Teilflächen der Parzellen Nr. 637/2, 639/1, 686/1, 1155/1, 1157/1
alle KG 73518 Zlapp und Hof

Verordnung

Erläuterungsbericht

Mag. Helmut Wurzer

Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für
Geographie

August 2025



zt: Mitglied der Kammer der
ZiviltechnikerInnen
Steiermark und Kärnten



Gemeinde Heiligenblut am Großglockner
Zahl: _____

ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Heiligenblut am Großglockner vom _____, Zahl _____,
genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom _____, Zahl _____,
mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„HOTEL SENGER“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 38 – 39 und § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021,
K-ROG 2021, LGBL. Nr. 59/2021, in der Fassung des Gesetzes LGBL. Nr. 17/2025, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der Verordnungstext vom 26.08.2025
 - b) Die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplanänderung (Anlage 1; Blätter 1 bis 3) vom 16.04.2025
 - c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2, Blätter 1 bis 2), Plan-Nr. 0610-031 vom 26.08.2025
 - d) Der Koordinatenplan (Anlage 3, Plan-Nr. 0610-031 -1) vom 13.05.2025
 - e) Der Erläuterungsbericht vom 26.08.2025

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. .177, 640 und 685/2 sowie Teilflächen der Parzellen Nr. 637/2, 639/1, 686/1, 1155/1 und 1157/1 (alle KG 73518 Zlapp und Hof) im Ausmaß von ca. 8.171 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Heiligenblut am Großglockner wird folgend geändert:

01a/2024

Umwidmung der Parzellen Nr. .177 und 685/2 sowie von Teilflächen der Parzellen Nr. 637/2, 639/1, 640, 686/1 und 1155/1 (alle KG 73518 Zlapp und Hof) im Ausmaß von ca. 7.912 m², von bisher „Bauland - Kurgebiet“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“.

01b/2024

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 640, 1155/1, 1157/1 (alle KG 73518 Zlapp und Hof) im Ausmaß von ca. 494 m², von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“.

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 8.000 m² festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) ersichtlich.
- (2) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, die im Grundstückskataster oder Grenzkataster als solche mit einer eigenen Grundstücksnummer versehen sind, und im Flächenwidmungsplan zumindest teilweise als Bauland gewidmet sind. Es können nur jene Flächen für die Berechnung der baulichen Ausnutzung herangezogen werden, die innerhalb des Planungsraumes gelegen sind.
- (3) Mehrere Grundstücke, die demselben Eigentümer gehören, gelten als ein Baugrundstück, wenn die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
- (4) Nicht überbaute Grundstücke innerhalb des Planungsraumes, die für die GFZ-Berechnung herangezogen werden, sind mit den überbauten zu vereinen.
- (5) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes kann für infrastrukturelle Einrichtungen, die im öffentlichen Interesse liegen (wie z.B. Strom-, Wasserversorgung, Kanal, Fernmeldeeinrichtungen etc.) unterschritten werden.

§ 5

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstücks.
- (2) Die maximal zulässige GFZ beträgt 1,0 und ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) festgelegt.
- (3) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die Berechnung der Bruttogeschoßfläche hat entsprechend der ÖNORM B 1800 idGF. zu erfolgen. Beispielsweise sind die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien und Terrassen u.Ä. in die Geschoßfläche einzurechnen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
 - a) Keller- und Tiefgeschoße sind zu jenem Teil in die GFZ einzurechnen, dessen Rohdeckenoberkante mehr als 1,00 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt. Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.
 - b) Bei Dachgeschoßen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe (gemessen ab der Rohdeckenoberkante) mehr als 2,00 m beträgt.
 - c) Überirdische Garagen oder überdachte Stellplätze, Wintergärten, Loggien und Nebengebäude u. Ä. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.

- d) Überdachungen von Tiefgaragenzu- und -abfahrten sowie für Müllsammel- und Fahrradabstellplätze, Terrassen u.Ä. sind nicht in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- e) 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.

§ 6

Bebauungsweise

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

§ 7

Maximale Gebäudehöhe

- (1) Die maximal mögliche Gebäudehöhe (Firsthöhe bzw. Attikahöhe) wird in der absoluten Höhe in Meter über Adria festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Die Regelgeschoßhöhe beträgt 3,50 m. Ausgenommen davon sind jene Geschoße, die aufgrund ihrer Nutzung (Restaurant, Küche, Wellness, Empfang u. Ä.) eine abweichende Geschoßhöhe benötigen. Hier ist aufgrund der technischen Erfordernisse eine Geschoßhöhe bis max. 5,00 m zulässig. Ungeachtet dessen können die jeweils obersten Geschoße von Gebäudeteilen bis zum First offen oder mit Galerien oder Zwischenebenen ausgebildet werden.
- (3) Erforderliche Absturzsicherungen oder Ähnliches bewirken keine Überschreitung der Gebäudehöhe.
- (4) Die maximale Gebäudehöhe nach Abs. 1 kann für gebäudespezifisch erforderliche Anlagen (wie z.B. Klimageräte, Lüftungsanlagen, Belichtungselemente, Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen, Kollektoren u.Ä.) bis zu 2,0 m erhöht werden, sofern sie innerhalb einer ideellen umhüllenden 45°-Linie, gemessen von Attikaoberkante, positioniert werden. Für Satteldächer kann die maximale Gebäudehöhe für gebäudespezifische Anlagen bis zu 2 m parallel zur Dachfläche erhöht werden.

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Von den festgelegten Baulinien ausgenommen sind Einfahrten zu Tiefgaragen, Tiefgaragenentlüftungen oder -belichtungen, Müllinseln, Nebengebäude, Swimmingpool, unterirdische Verbindungsgänge und Ähnliches sowie bauliche Anlagen zur Freiraumgestaltung (Stützmauern, Einfriedungen usw.).

- (3) Untergeordnete Baukörperteile wie Balkone, Vordächer und Dachvorsprünge sowie Fluchttreppen dürfen die Baulinie um maximal 1,30 m überragen.

§ 9

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Als Haupteerschließungsstraße gilt die Großglockner Hochalpenstraße.
- (3) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.
- (4) Die Mindestanforderung der erforderlichen PKW-Abstellplätze richtet sich nach der Nutzung des Bauwerkes.

Nutzung des Bauwerks	Mindeststellplätze
Gaststätten zusätzlich für Personal	1 je 10 m ² Nutzfläche oder 1 je 4 Sitzplätze 0,1 je Arbeitnehmer
Hotels und Pensionen zusätzlich für Personal	1 je Gästezimmer oder Hotelsuite 1 je 10 Gästezimmer oder Hotelsuiten

- (5) Gaststätten sind nur dann separat für den Stellplatznachweis zu rechnen, wenn sie öffentlich zugänglich und nicht nur den Hotelgästen vorbehalten sind. Im nachfolgenden Bauverfahren ist ein Prozentsatz im Falle einer Doppelnutzung der Gaststätten zu berechnen bzw. zu vereinbaren.
- (6) Können Stellplätze nicht am Standort der Einrichtung untergebracht werden, sind sie in fußläufiger Entfernung (max. 750 m) im Umkreis des Betriebes vertraglich gesichert nachzuweisen.

§ 10

Äußere Gestaltung, Dachform

- (1) Als zulässige Dachformen für Hauptgebäude wird das Satteldach und Flachdach festgelegt.
- (2) Die Festlegungen des Abs. 1 gelten nicht für Nebengebäude. Hierfür ist auch zB. auch das Pultdach zulässig.
- (3) Das Tiefgaragengeschoß ist als steinverkleidetes Sockelgeschoß auszuführen.
- (4) Die Fassaden der Obergeschoße bzw. Balkonkonstruktionen sind überwiegend in Holz zu gestalten. Balkongeländer in Glasausführung sind nicht zulässig.

§ 11

Bepflanzungsgebot, Außenanlagen

- (1) Es sind im Mindestausmaß zwölf standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18cm (gemessen in einem Abstand von 1,0 über Terrain) zu pflanzen. Die Positionierung der Bäume ist dem Rechtsplan (siehe Anlage 2) zu entnehmen und kann projektbezogen in der Lage geringfügig adaptiert werden.
- (2) Bei Abweichen von der erforderlichen Baumpflanzung ist die fachgerechte Außenraumgestaltung für eine schonende Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild mit einem Grünraumgestaltungskonzept im Bauverfahren nachzuweisen.

§ 12

Art der Nutzung

- (1) Der Planungsraum ist für die Errichtung bzw. den Ausbau von gewerblich betriebenen Tourismusbetrieben und dazugehörigen baulichen Anlagen bestimmt. Eine Nutzung als Freizeitwohnsitz ist dezidiert ausgeschlossen.

§ 13

Technische Vorgaben

- (1) Für die zukünftige Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik, Solarthermie, Wallbox etc.) sind bauliche Vorkehrungen (Lehrverrohrungen, statische Vorkehrungen etc.) zu treffen.

IV. ABSCHNITT

§ 14

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Der Bürgermeister

Martin Lackner

Stand: 26.08.2025

LAGEPLAN ZUM UMWIDMUNGSANTRAG

01a/2024

GRUNDSTÜCK-NR.

Teilflächen: 637/2 (ca. 1.609 m²), 639/1 (ca. 488 m²), 640 (ca. 387 m²),
686/1 (ca. 1.914 m²), 1155/1 (ca. 12 m²)
Vollflächen: .177 (36 m²), 685/2 (3.466 m²)

KATASTRALGEMEINDE

73518 Zlapp und Hof

WIDMUNGSÄNDERUNG VON:

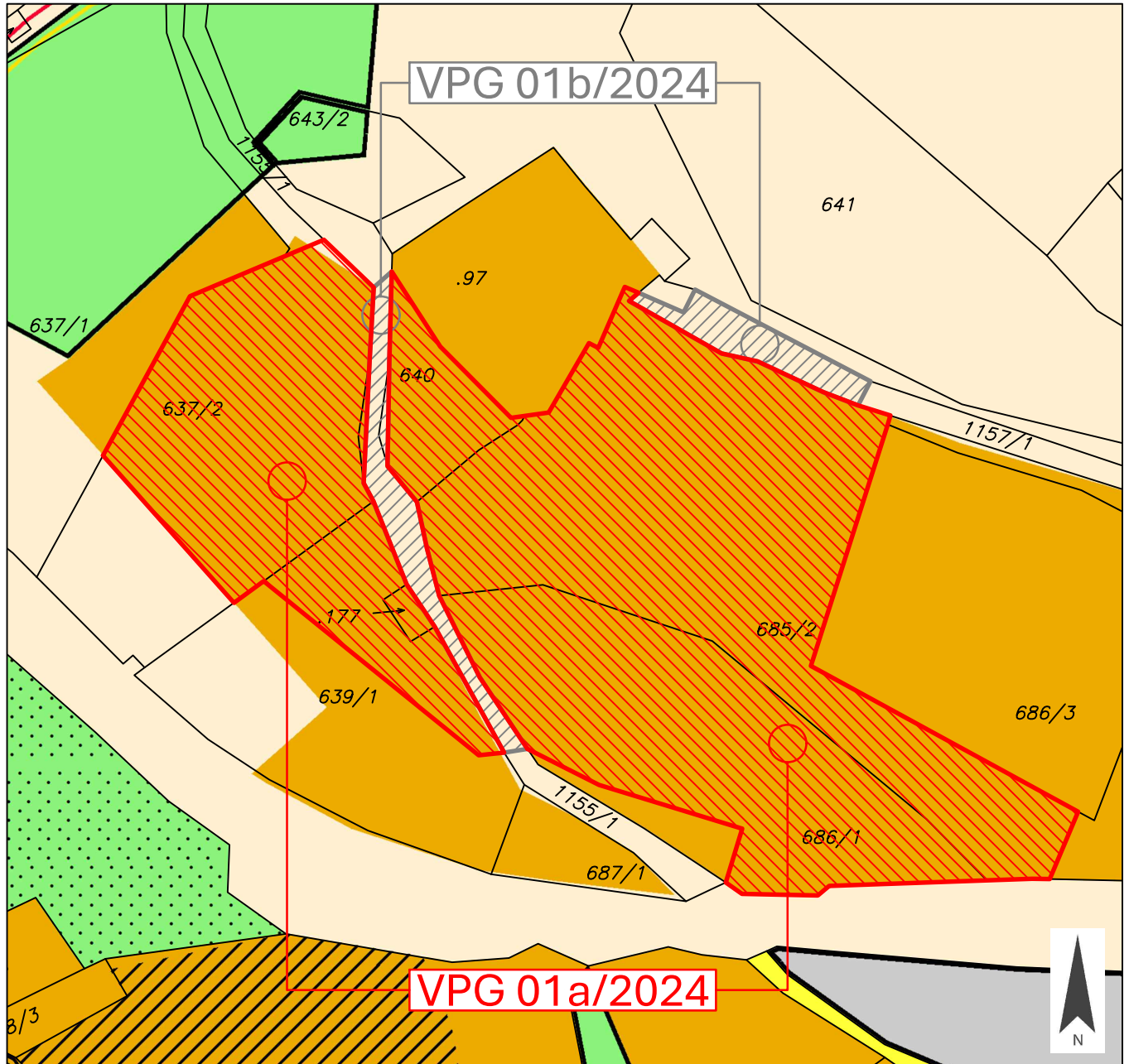
Bauland - Kurgebiet

WIDMUNGSÄNDERUNG IN:

Bauland - Reines Kurgebiet

FLÄCHENAUSMASS:

ca. 7.912 m²



PLANER:

LWK ZIVILTECHNIKER

Lagler, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH

Telefon +43 4242 23323
office@l-w-k.at



zt staatlich befugte und beeidete
Ziviltechniker
Steiermark und Kärnten

MAßSTAB 1:1000

PAPIERFORMAT DIN A4

STAND VOM 16.04.2025

DKM 05.03.2025

Kundmachung

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom

LAGEPLAN ZUM UMWIDMUNGSANTRAG

01b/2024

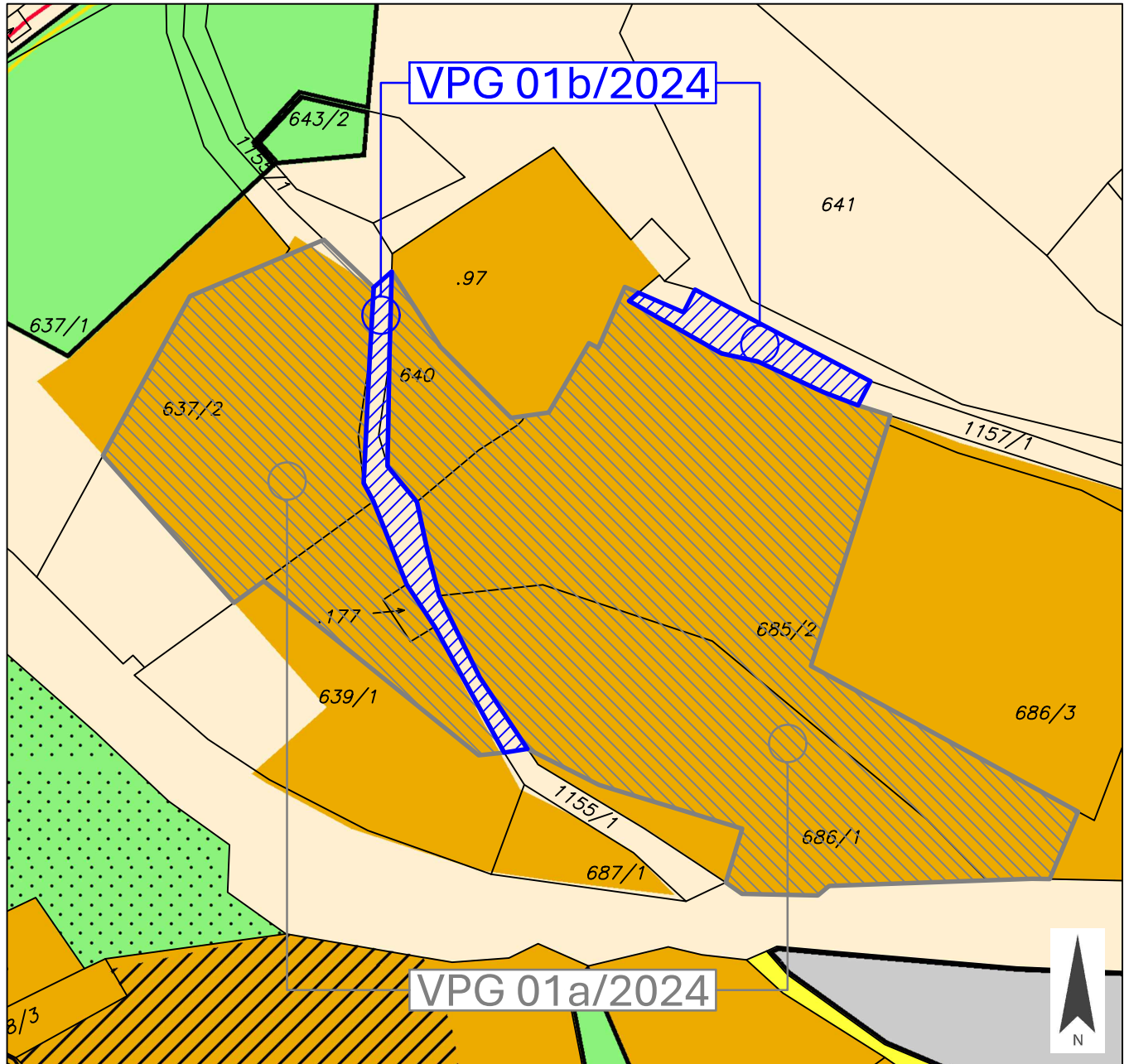
GRUNDSTÜCK-NR. Teilflächen: 640 (ca. 12 m²), 1155/1 (ca. 281 m²), 1157/1 (ca. 201 m²)

KATASTRALGEMEINDE 73518 Zlapp und Hof

WIDMUNGSÄNDERUNG VON: Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

WIDMUNGSÄNDERUNG IN: Bauland - Reines Kurgebiet

FLÄCHENAUSSASS: ca. 494 m²



PLANER: **LWK** ZIVILTECHNIKER

Lagler, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH

Telefon +43 4242 23323
office@l-w-k.at



zt staatlich befugte und beeidete
Ziviltechniker
Steiermark und Kärnten

MAßSTAB 1:1000

PAPIERFORMAT DIN A4

STAND VOM 16.04.2025

DKM 05.03.2025

Kundmachung

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom

LAGEPLAN ZUM UMWIDMUNGSANTRAG

01/2024

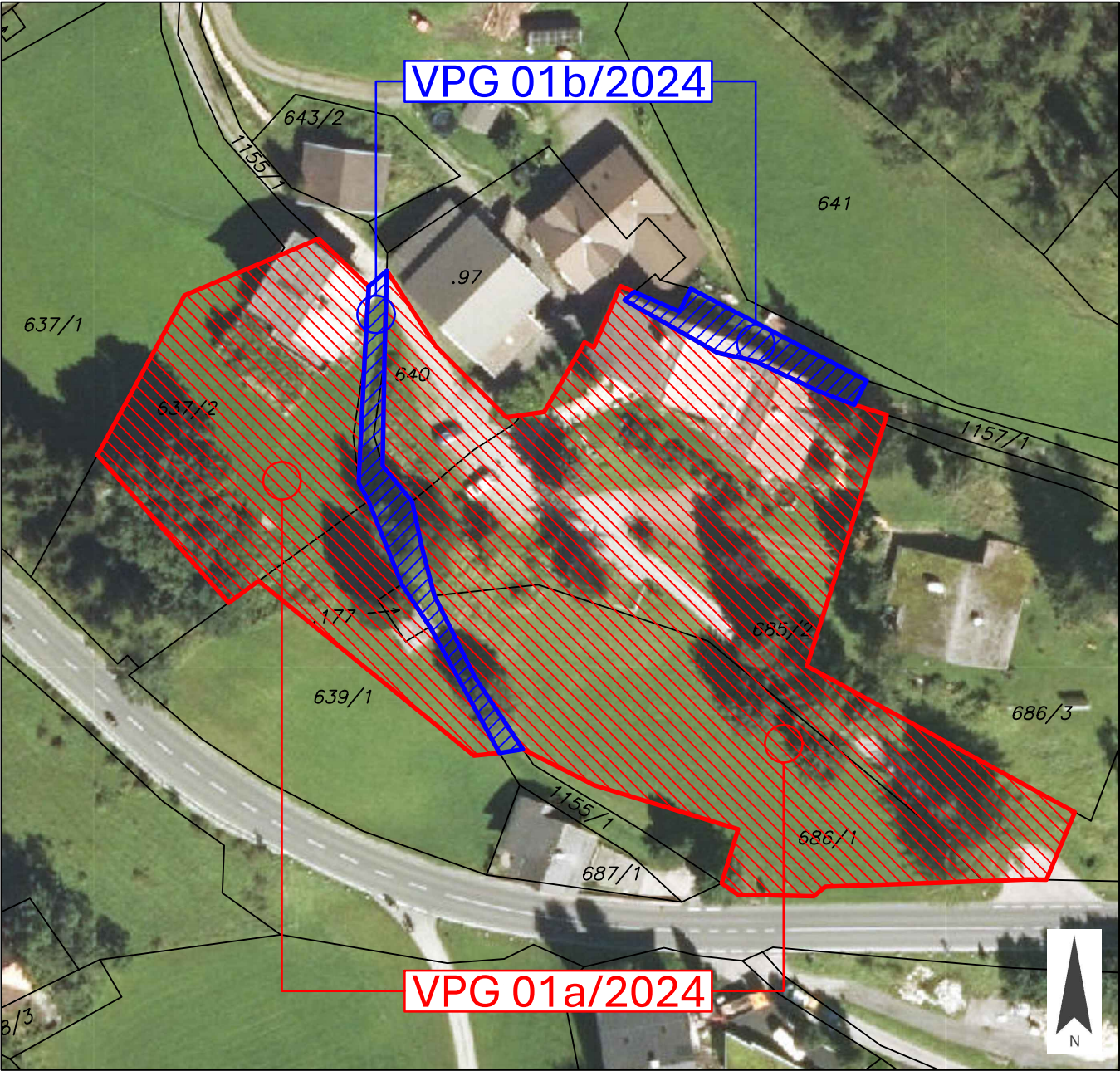
GRUNDSTÜCK-NR.

KATASTRALGEMEINDE 73518 Zlapp und Hof

WIDMUNGSÄNDERUNG VON:

WIDMUNGSÄNDERUNG IN:

FLÄCHENAUSMASS:



PLANER: **LWK** ZIVILTECHNIKER

Lagler, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH

Telefon +43 4242 23323
office@l-w-k.at



zt staatlich befugte und beeidete
Ziviltechniker
Steiermark und Kärnten

MAßSTAB 1:1000

PAPIERFORMAT DIN A4

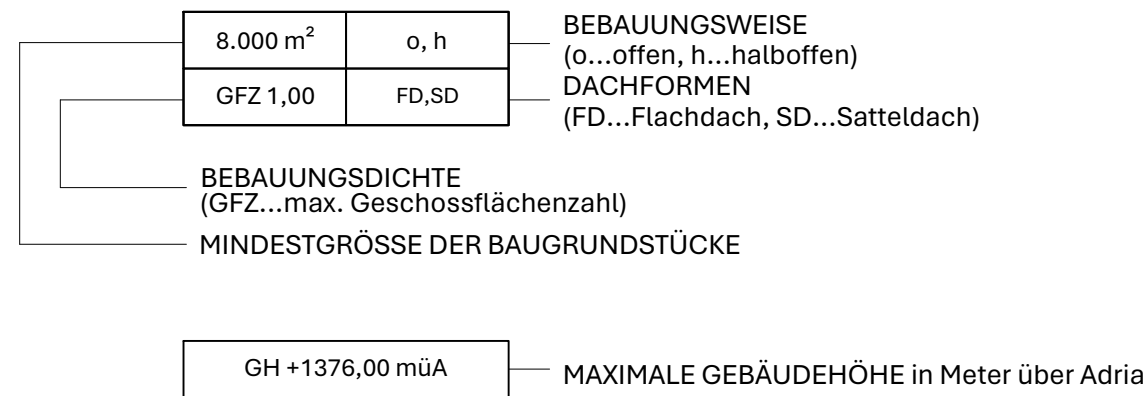
STAND VOM 16.04.2025

DKM 05.03.2025

Kundmachung

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom

LEGENDE:



- ○ ○ ○

GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- • — • —

BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER
- — — —

BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- • — • — • —

GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
- HÖHENSCHICHTLINIE
- GEBÄUDE BESTAND
- VERKEHRSFLÄCHE bzw. ÖFFENTLICHES GUT
- +

BEPFLANZUNGSGEBOT BÄUME
- ● ● ● ● ● ● ●

ÖFFENTLICHES SERVITUT FÜR GEHRECHT, FAHRRECHT und VIEHTRIEB
- PV

PRIVATE VERKEHRSERSCHLIESSUNG
- DARSTELLUNG UNTERSCHIEDLICHER GEBÄUDEHÖHEN
- BESTAND
608,0 müA

HÖHENBEZUGSPUNKT

AUFTRAGGEBER:
Gemeinde Heiligenblut am Großglockner
9844 Heiligenblut am Großglockner, Hof 4

PROJEKT: **HOTEL SENGER**
Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
KG 73518 Zlapp und Hof
PLAN: **Rechtsplan 1/2** | Anlage 2
MASSSTAB: **1 : 500**

VERMERK DES GEMEINDERATES:
Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Heiligenblut am Großglockner
vom _____, Zl.: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

LWK

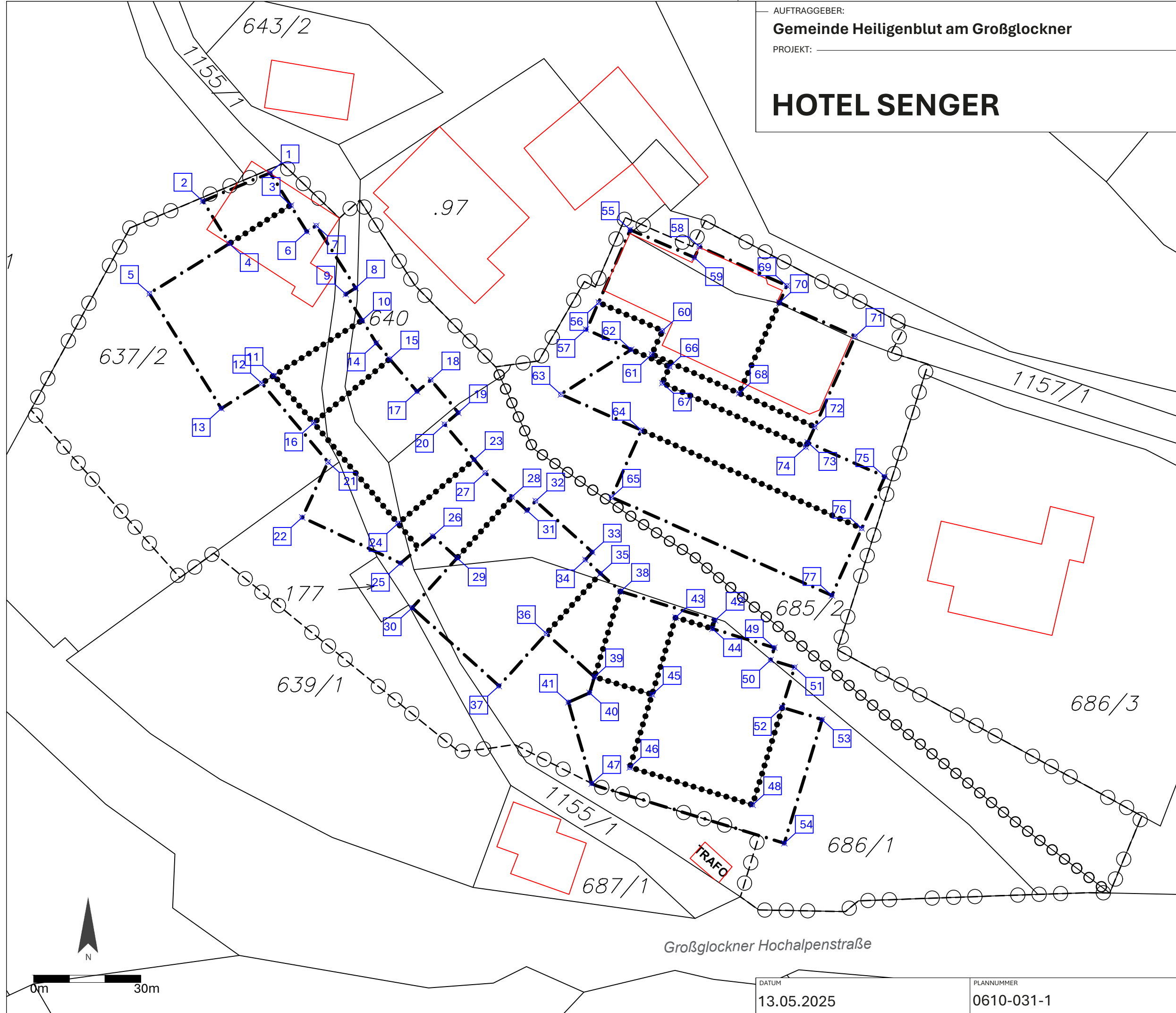
ZIVILTECHNIKER

Lagler, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH
Ingenieurkonsulenten für Raumplanung und
Raumordnung, Landschaftsplanung und
Landschaftspflege

9524 Villach, Europastraße 8
Telefon +43 4242 23323
office@l-w-k.at



PLANNUMMER	INDEX
0610-031	00
DATUM	
26.08.2025	
QUELLE	
eigene Erhebung	
GEZEICHNET VON	
SP	
PAPIERFORMAT	
DIN A3	
ANMERKUNGEN	



Absteckpunkte Baulinie: (Gauß Krüger M31)		
1	-36893.1934	211226.9607
2	-36902.6052	211222.9997
3	-36890.3498	211222.4099
4	-36898.8987	211217.0680
5	-36910.0930	211210.0730
6	-36888.0549	211218.7372
7	-36886.7199	211219.5714
8	-36881.2123	211210.8439
9	-36882.5861	211209.9854
10	-36880.2912	211206.3127
11	-36892.6533	211198.5880
12	-36894.3661	211197.5178
13	-36900.0343	211193.9758
14	-36878.3129	211203.1468
15	-36876.4269	211200.8992
16	-36887.0870	211191.9544
17	-36872.6049	211196.3443
18	-36870.6676	211197.9699
19	-36866.8186	211193.3829
20	-36868.7559	211191.7572
21	-36885.0823	211186.4539
22	-36888.6863	211178.7253
23	-36864.6125	211186.8193
24	-36875.2726	211177.8745
25	-36874.9267	211172.3090
26	-36870.3956	211176.1110
27	-36863.0480	211184.9548
28	-36859.3070	211181.5864
29	-36866.9945	211173.0486
30	-36873.2785	211166.0696
31	-36857.1891	211179.6794
32	-36855.9846	211181.0171
33	-36848.0478	211173.8707
34	-36849.0196	211172.7915
35	-36846.9017	211170.8844
36	-36854.4872	211162.4599
37	-36861.1058	211155.1092
38	-36844.1016	211168.3633
39	-36847.7479	211156.3917
40	-36848.4280	211154.1589
41	-36851.4031	211152.8484
42	-36830.8552	211164.3135
43	-36836.3797	211164.7144
44	-36831.2154	211163.1356
45	-36839.6784	211153.9247
46	-36842.8052	211143.6973
47	-36848.1347	211141.4644
48	-36825.5988	211138.4831
49	-36822.5433	211160.4842
50	-36823.0696	211158.7629
51	-36819.7125	211157.7365
52	-36821.4284	211152.1240
53	-36815.8622	211150.4222
54	-36821.1589	211133.0962
55	-36842.7453	211219.0036
56	-36847.2462	211208.8536
57	-36848.9414	211205.0461
58	-36833.0595	211216.6342
59	-36833.7491	211215.1144
60	-36838.2870	211204.8807
61	-36839.7029	211201.5520
62	-36842.6030	211202.2241
63	-36852.4605	211195.9481
64	-36841.1875	211190.9291
65	-36845.3651	211181.5461
66	-36837.2248	211199.8295
67	-36838.2472	211197.5332
68	-36827.4860	211196.1127
69	-36820.7828	211211.1683
70	-36821.8415	211208.7903
71	-36811.2514	211204.0753
72	-36816.8959	211191.3977
73	-36817.8636	211189.2241
74	-36818.1484	211188.5846
75	-36807.0847	211184.4250
76	-36810.3097	211177.1814
77	-36814.4873	211167.7984

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„HOTEL SENGER“

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Als bedeutende Tourismusgemeinde, sowohl für den Winter- als auch für den Sommertourismus, ist in der Gemeinde Heiligenblut am Großglockner eine nachhaltige Entwicklung der touristischen Kapazitäten notwendig. Der Tourismus ist der weitaus stärkste wirtschaftliche Faktor in Heiligenblut am Großglockner, der nicht nur innerhalb der Gemeinde viele Arbeitsplätze bedingt, sondern als wichtigste Tourismusgemeinde im Oberen Mölltal eine ausgesprochene Strahlfunktion als solche besitzt.

Aufgrund eines Mangels an Innovationen sowie unzureichender Investitionen in der Region besteht ein erheblicher Entwicklungsbedarf, um die touristische Infrastruktur, insbesondere die Unterkunftseinrichtungen, an zeitgemäße Standards anzupassen. Diese Anpassung ist notwendig, um die Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde im österreichischen Vergleich zu gewährleisten und die Entwicklung der Nächtigungszahlen zu stabilisieren bzw. ein nachhaltiges Wachstum zu fördern.

Für den Planungsraum gibt es konkrete Pläne zur Erweiterung einer bestehenden Hotelanlage, die aus dem traditionellen Bestandsgebäude und weiteren neuerrichteten Gebäuden bestehen soll. Der gegenständliche Planungsraum ist aufgrund verschiedener Aspekte für die dafür vorgesehene Tourismusfunktion ideal, da er sich in räumliche Nähe zu diversen touristischen Einrichtungen (z.B. Skipisten, Großglockner-Hochalpenstraße) sowie zum fußläufig entfernten Ortszentrum befindet.

Ziel der gegenständlichen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung ist es für die aktuellen Planungen ein Regelwerk außerhalb des textlichen Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen, welches auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht nimmt und gleichzeitig eine bauliche Verdichtung und Weiterentwicklung der Gemeinde Heiligenblut am Großglockner ermöglicht.

Zudem werden mit diesem Teilbebauungsplan auch Bedingungen festgelegt, die vom Allgemeinen Textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Heiligenblut am Großglockner abweichen. Diese werden im Abschnitt 2 genauer erläutert.

Mit der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wird eine Rechtsnorm geschaffen, die die administrative und juristische Umsetzung von zukünftigen Projekten regelt, jedoch im Einzelfall auch noch genug planerischen Spielraum für noch nicht bekannte Erfordernisse bietet.

2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

Mit der vorliegenden integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung werden auch Bedingungen festgelegt, die vom Allgemeinen Textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Heiligenblut am Großglockner aus dem Jahre 2008 abweichen. Diese und einzelne Punkte des Verordnungstextes werden hier genauer erläutert:

zu § 3: Die Änderungen des Flächenwidmungsplanes entsprechend den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2018 der Gemeinde Heiligenblut am Großglockner. Mit der Umwidmung von „Bauland – Kurgebiet“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“ wird zum Ausdruck gebracht, dass diese Flächen rein für touristische Zwecke zur Verfügung gestellt werden sollen und eine Wohn- bzw. Zweitwohnsitznutzung dezidiert ausgeschlossen ist.

zu § 4: Die Mindestgröße eines Baugrundstückes bei offener Bebauung wird entgegen der Festlegung im Textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Heiligenblut am Großglockner mit 8.000 m² statt 400 m² festgelegt. Dies bildet den Umstand ab, dass eine kleinteilige Aufteilung des Planungsraumes verhindert und das Erhalten der Flächen im Planungsraum für einen größeren Tourismusbetrieb gewährleistet werden sollen.

zu § 5: Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,0

Die Festlegung der GFZ entspricht den Vorgaben des Textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde für die Widmungskategorie „Bauland - Reines Kurgebiet“.

zu § 7: Mit der Festlegung der maximalen Höhe der Bebauung soll sichergestellt werden, dass sich die neu entstehenden Bauwerke bzw. Bauwerksteile möglichst ruhig in die umgebende Bebauung eingliedern.

Aufgrund der Hanglage wird auf die Festlegung über eine maximal zulässige Geschoßanzahl verzichtet. Stattdessen wird die maximal zulässige Gebäudehöhe in absoluten Maßen in Meter über Adria angegeben. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind bewusst differenziert gestaltet, um die neu gestaltete Bebauung in Anlehnung an die historische Ausformung von Alpendörfern abbilden zu können.

zu § 8: Die Festlegung der Baulinien ist das nächste Instrument der Planung, das in Abstimmung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe für den gesamten Planungsraum eine ausgewogene, verdichtete und funktional sinnvolle Bebauung abbildet. Die Baulinien wurden so festgelegt, dass es innerhalb der Baufelder noch einen gewissen Spielraum gibt, im Großen jedoch die Planung möglichst klar widerspiegelt.

Es ist jedoch im Bauverfahren dezidiert zu überprüfen und nachzuweisen, dass die Erfordernisse lt. OIB RL 2 – Brandschutz bzw. die notwendigen Belichtungsverhältnisse lt. OIB RL 3 – Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz gewährleistet sind.

Im nördlichen Bereich des Planungsraumes sind Baulinien festgelegt, die bei einem Neubau die erforderlichen Abstandsflächen lt. Kärntner Bauvorschriften K-BV §§ 4 bis 10 idgF. unterschreiten würden. Sie bilden jedoch den baulichen Bestand ab und geben für das Bestandsgebäude einen rechtlich abgesicherten Rahmen. Durch die angrenzende Widmung „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ und das Vorhandensein einer Siedlungsgrenze im Örtlichen

Entwicklungskonzept ist eine weitere Bebauung in nördlicher Richtung aus jetzigem Standpunkt ausgeschlossen und somit die Unterschreitung der Abstandsflächen im Bereich des bestehenden Gebäudes raumplanerisch vertretbar.

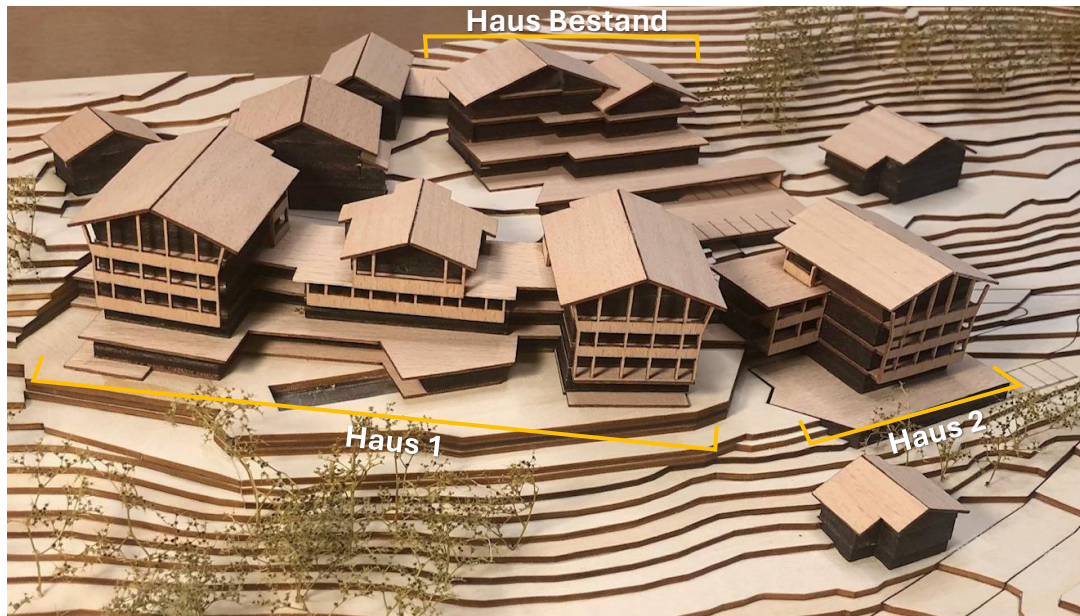


Abbildung 1: Modellansicht von Süden, Planungstand 12.02.2025
(Quelle: Architekten Ronacher ZT GmbH)

Die südlich an das Bestandsgebäude vorgelagerten neuen Gebäudeteile Wintergarten des Restaurantbereiches sowie Carport bzw. Parkdeck/Tiefgarage unterschreiten teilweise die erforderlichen Abstandsflächen, sind jedoch aufgrund der Hanglage und begrenzten Gebäudehöhe so ausgestaltet, dass es zu keinen Benachteiligungen des angrenzenden Nachbarn kommt.

Ebenso ist westlich des Haus 1 noch ein zweigeschoßiger Anbau ausgeformt (siehe auch Abb. 11, linker Anbau zu Haus 1), der jedoch unter dem natürlichen Gelände zu liegen kommt und somit aus raumplanerischer Sicht eine Reduktion der Abstandsflächen vertretbar ist, zudem auch keine weitere bauliche Tätigkeit in diese Richtung erfolgen soll.

zu § 9: Die Festlegungen des Textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Heiligenblut am Großglockner weisen nur Erfordernisse für Gaststätten aus. Für die Erfordernisse eines Nächtigungsbetriebes wird daher ein Stellplatzschlüssel angeführt, der mit den Festlegungen aus anderen Tourismusgemeinden (wie zB. Hermagor – Presseegger See) vergleichbar ist. Die Festlegung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze entspricht damit den ortsüblichen Festlegungen bzw. den ortsüblichen Festlegungen von vergleichbaren Tourismusgemeinden. Somit ist in diesem Fall kein erhöhter Stellplatzbedarf gegeben.

Die im jetzigen vorgelegten Entwurf geplanten Stellplätze können die Erfordernisse an die benötigte Anzahl von PKW-Stellplätzen erfüllen.

In einer fußläufigen Erreichbarkeit von weniger als 750 m befindet sich eine öffentliche Parkgarage. Im Bedarfsfall können die Stellplätze z.B. hier vertraglich gesichert nachgewiesen werden.

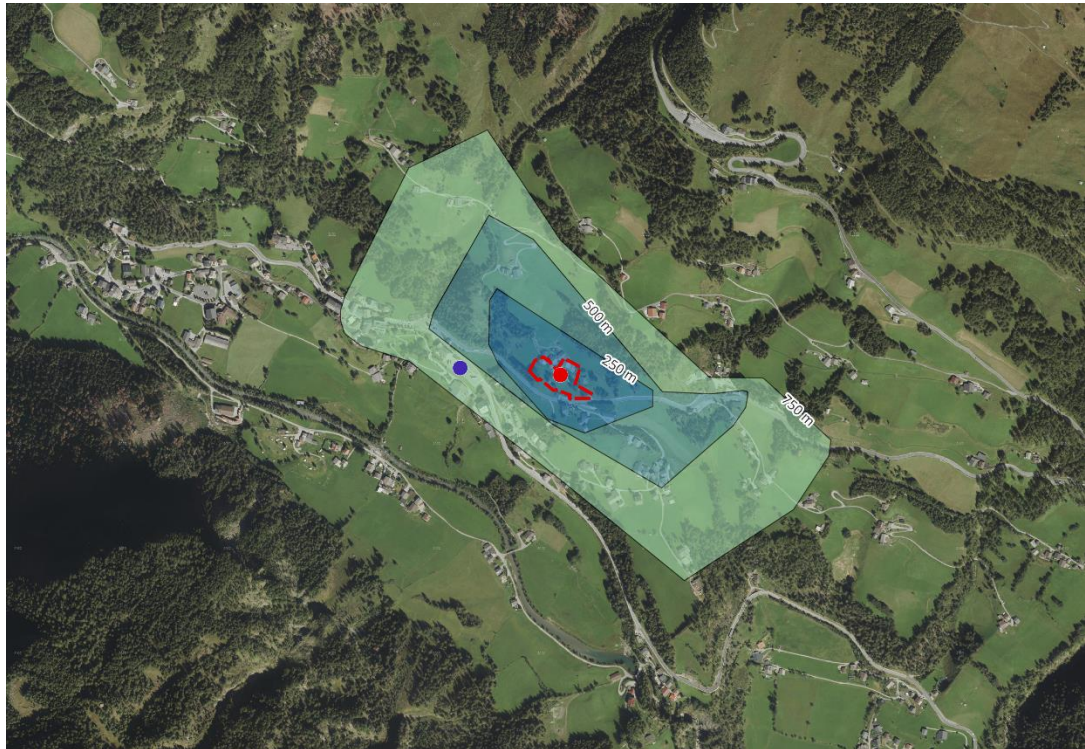


Abbildung 2: Fußläufige Erreichbarkeit der Tiefgarage (blauer Punkt) vom Planungsraum (roter Punkt) (Quelle: eigene Darstellung)

zu § 10: Wie auch im Bebauungskonzept ersichtlich und beschrieben, ist für die Hauptdächer Satteldach, für die Verbindungsbauwerke oder höhenmäßig untergeordnete Gebäudeteile das Flachdach vorgesehen. In Analogie zur typischen Ausformung von einem alpinen Dorfcharakter sind die Hauptgiebelfronten talwärts auszurichten.

Die gestalterische Vorgabe der Steinverkleidung bildet die Intention ab, im Gesamtbild auch für neue Bauteile einen alpinen Charakter aufzuweisen, sodass eine schonende Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild geschehen kann.

Die Fassadengestaltung bzw. Ausführung der Balkone sind überwiegend in Holz zu gestalten. Reine Glasgeländer der Balkone sind nicht zulässig, jedoch sind kleinflächige Glasflächen für z.B. Windschutz möglich.

zu § 11: Für eine schonende Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild wird zudem auf die talseitige Bepflanzung mit Bäumen Augenmerk gelegt. Diese Festlegung ist so zu verstehen, dass im Gesamten eine optisch schonende Eingliederung der neuen Baukubaturen in das Landschaftsbild geschehen soll. Dieses Ziel kann auch abweichend von der erforderlichen Baumpflanzung mit einem Grünraumgestaltungskonzept nachgewiesen werden, sodass im Bauverfahren die Anzahl der zu pflanzenden Bäume durch alternative Grünraumgestaltungsmaßnahmen oder dem Nachweis des Erhalts von bestehenden Bäumen reduziert werden kann.

3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich im § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBL. Nr. 59/2021, in der Fassung des Gesetzes LGBL. Nr. 17/2025.

§ 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 (2)

Der Gemeinderat hat [...] für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu 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.

3.1 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 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

3.2 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 Geschosßanzahl 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).

3.3 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.

4 BESTANDSERHEBUNG

4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum befindet sich in der Katastralgemeinde Zlapp und Hof in Zentrumsnähe des Hauptortes Heiligenblut. Auf den gegenständlichen Flächen befinden sich das bestehende Haus Senger sowie ein leerstehendes Gebäude. Das Areal ist über die von der Großglockner-Hochalpenstraße abzweigende Erschließung „Hof“ erreichbar.



Abbildung 3: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum liegt rund 600 m vom Zentrum entfernt in Pistennähe auf einer Seehöhe von rund 1360 m.ü.A. In näherer Umgebung sind streuartig Hotelbetriebe und Pensionen angesiedelt. Im Zentrum sind Handel- und Dienstleistungsbetriebe sowie touristische Infrastruktur vorhanden.

Die gegenständlichen Flächen befinden sich in Hanglage und sind nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet. Die Hangneigung im Untersuchungsraum liegt größtenteils zwischen 20 % und 60 %, kann jedoch stellenweise Neigungen von bis zu 60–80 % erreichen.

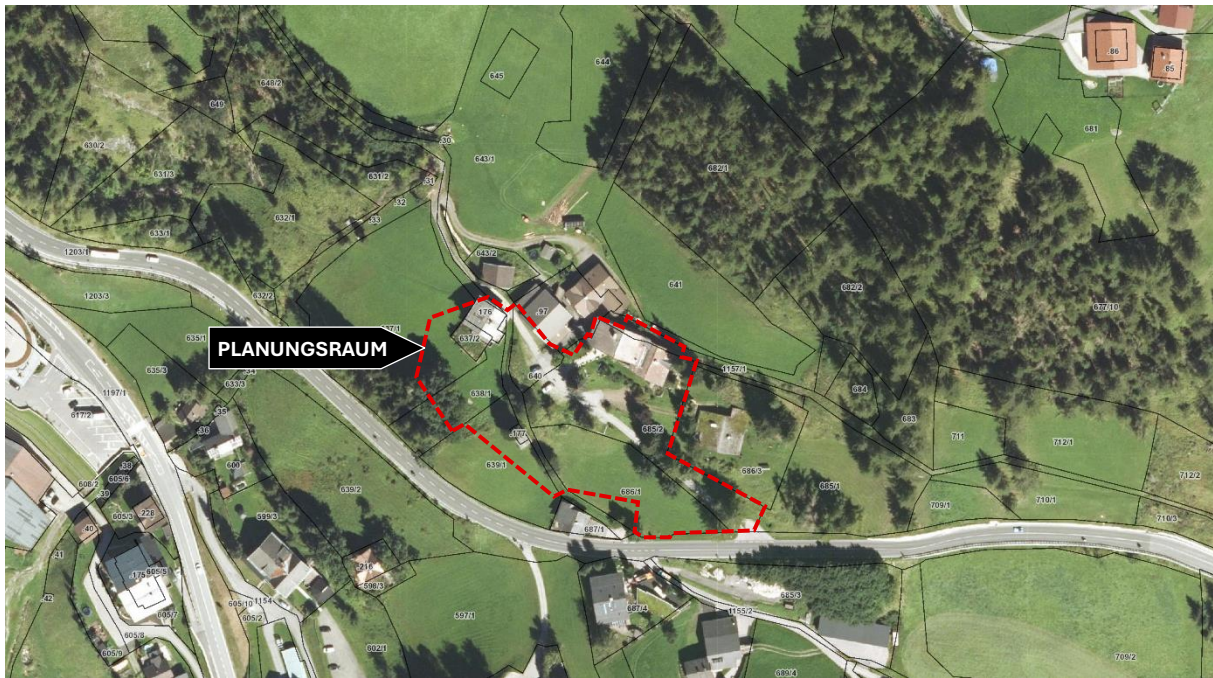


Abbildung 4: Planungsraum am Orthofoto (KAGIS)

Im Westen grenzt die Skipiste den Planungsraum ab, östlich grenzen die Flächen an ein Wohngebäude. Im Norden befindet sich keine Bebauung, im Süden verläuft die Großglockner-Hochalpenstraße.

4.2 STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

Im Ortszentrum zeigt sich eine vergleichsweise dichte bauliche Struktur mit Baukörpern mittlerer bis größere Kubatur, die eine bauliche und funktionale Konzentration erkennen lässt. Mit zunehmender Entfernung vom Zentrum nimmt die Kubatur der Gebäude ab, die Bebauung wird lockerer und verteilt sich im umgebenden Siedlungsraum.

Zwischen den Gebäuden außerhalb des Zentrums liegen häufig große Flächen der Land- und Forstwirtschaft sowie touristisch genutzte Flächen wie Skipisten, was den insgesamt ländlich, offenen Charakter der Siedlungsstruktur verdeutlicht.

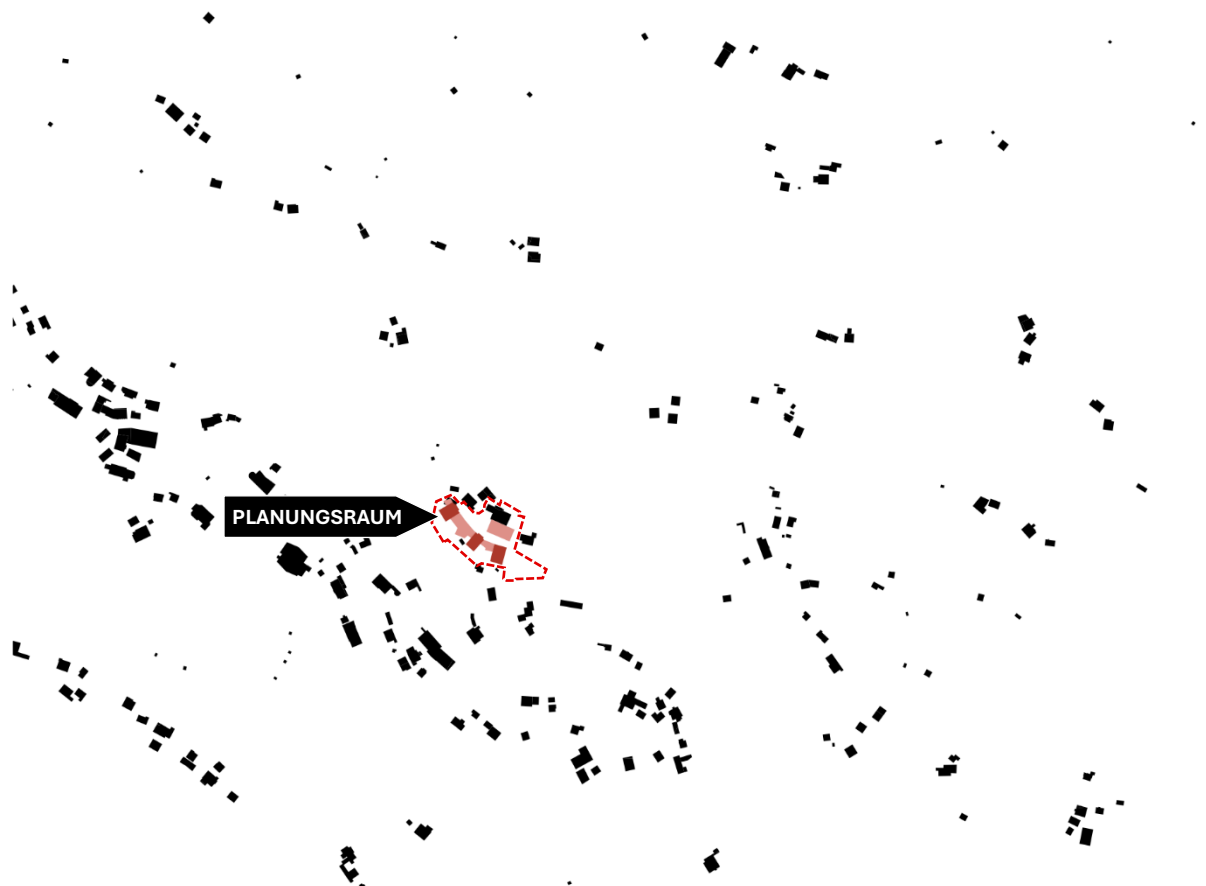


Abbildung 5: Schwarzplan (Quelle: eigene Erhebung 2025 mit Daten vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen)

4.3 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Grundsätzlich zählt Heiligenblut am Großglockner mit 188.812 Nächtigungen (TJ 2023/24) zu den 20 nächtigungsstärksten Gemeinden Kärntens. Die Gemeinde Heiligenblut am Großglockner hat mit dem Skigebiet Heiligenblut-Großglockner im Winter und der Großglockner Hochalpenstraße und ihrer dazu gehörenden touristischen Einrichtungen (z. B. auf der Franz-Josefs-Höhe) zwei der wichtigsten touristischen Infrastrukturen Kärntens im Gemeindegebiet. Die Gemeinde verzeichnet eine ausgeglichene Saisonverteilung mit einer höheren Anzahl an Nächtigungen im Sommer (WHJ 2023/24: 86.584, SHJ: 102.228).

Über einen längeren Zeitraum hinweg blieben die Nächtigungszahlen konstant. Mit dem Ausbruch der Corona-Pandemie erlitt der Tourismussektor jedoch einen erheblichen Einbruch, und das Niveau der Vorkrisenzeit konnte bislang nicht wieder erreicht werden. Dies lässt sich nicht nur anhand der Nächtigungszahlen, sondern auch an der Entwicklung der Gästebetten beobachten: konnten im Winterhalbjahr 2019/20 noch 2.769 Betten gezählt werden, waren es 2023/24 nur mehr 2.340.

Die im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) 2018 der Gemeinde formulierten Zielsetzungen legen einen klaren Fokus auf die nachhaltige Sicherung und zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Tourismus innerhalb der Gemeinde. Dabei wird besonderer Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen wirtschaftlichem Wachstum, der Bewahrung der natürlichen Ressourcen und

der Stärkung regionaler Identität gelegt, um die ortsbildprägende Erscheinung samt traditioneller Baukultur langfristig sicherzustellen.

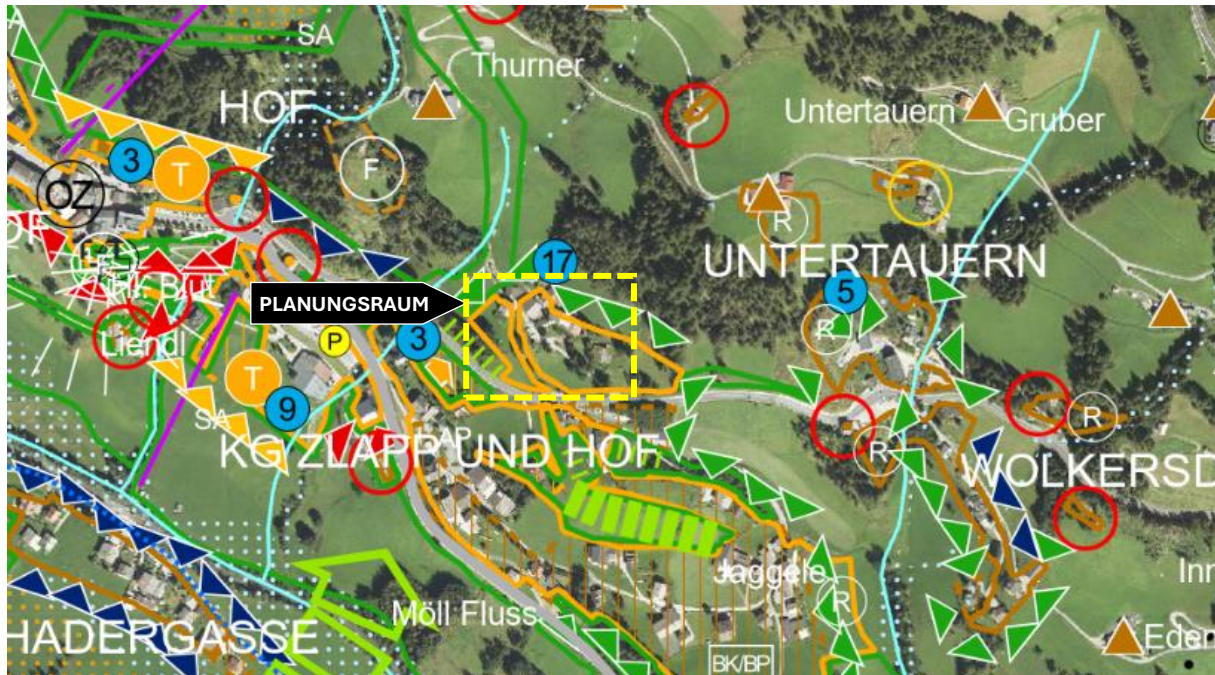


Abbildung 6: Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (2018)

Im ÖEK 2018 der Gemeinde Heiligenblut am Großglockner wird der Planungsraum einer touristischen Funktion zugeordnet. Auch in der umliegenden Region überwiegt die touristische Funktion, die vereinzelt durch spezifische Grünraumfunktionen, wie etwa Skipisten, sowie durch die dörfliche Mischnutzung ergänzt wird.

Die im Südwesten an das Areal angrenzenden Flächen sind im ÖEK 2018 mit einer Steilhangesignatur versehen.

Der Planungsraum befindet sich ganzheitlich innerhalb der Siedlungsgrenze, die nördlich der gegenständlichen Flächen verläuft. Im Erläuterungsbericht des Örtlichen Entwicklungskonzepts wird unter der Sonderinformation 17 angegeben, dass im Falle einer touristischen oder gewerblichen Entwicklung eine Erweiterung des Areals nach Nordosten möglich ist.

4.4 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

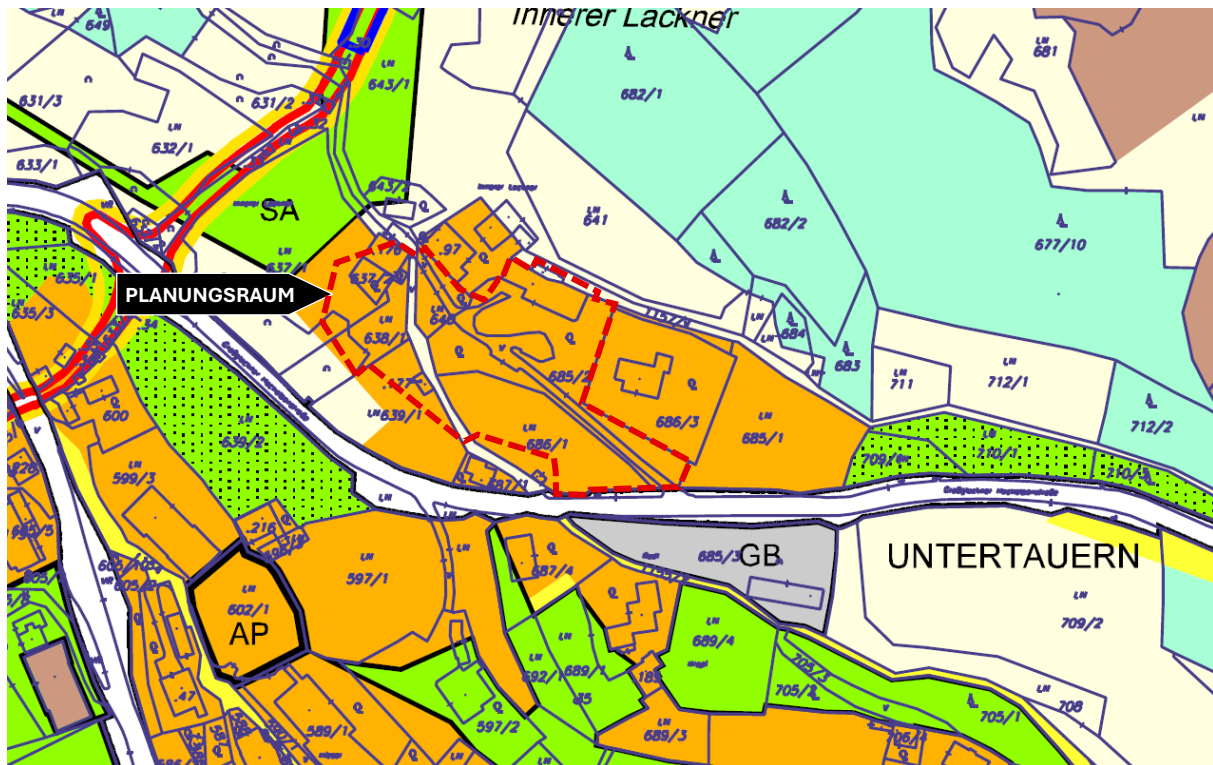


Abbildung 7: Entwurf Flächenwidmungsplan (Quelle: LWK)

Dem zum gegenwärtigen Zeitpunkt rechtswirksamen Flächenwidmungsplan ist für den gegenständlichen Planungsraum zu entnehmen, dass der Großteil der Flächen als „Bauland – Kurgebiet“ gewidmet ist. Die im Planungsraum situierten Wegparzellen haben die Widmung „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“.

Im Norden und Südwesten wird das Planungsgebiet durch die Widmungen „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ sowie „Bauland – Kurgebiet“ begrenzt. Letztere schließt auch im Osten an den Planungsraum an.

Im Süden grenzen die gegenständlichen Flächen an die (sich im Privatbesitz befindende) Großglockner-Hochalpenstraße an, die im aktuell rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Ersichtlichmachung ausgewiesen ist. Der Flächenwidmungsplan befindet sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt in Überarbeitung, laut dem für die Großglockner-Hochalpenstraße künftig die Widmung „Verkehrsfläche der Gemeinde“ vorgesehen ist.

4.5 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

4.5.1 Schutzgebiete

Der Planungsraum selbst liegt in keinem Schutzgebiet. Jedoch liegt das gegenständliche Areal mit seiner Lage in Heiligenblut am Großglockner allgemein in einem schützenswerten Gebiet: so befinden sich der Nationalpark Hohe Tauern und die Natura 2000-/Europaschutzgebiet SCI Hohe Tauern, Kärnten I und SPA Hohe Tauern, Kärnten II in räumlicher Nähe zu den betroffenen Flächen.

4.5.2 Biotope

Der Planungsraum ist kein Kartiergebiet des Biotopkatasters, weshalb für das gegenständliche Areal nicht festgestellt werden kann, ob sich hier ein Biotop befindet. Im ÖEK 2018 findet sich in diesem Bereich kein Hinweis auf Biotope (siehe Abbildung 6).

4.5.3 Gefahrenzonenplan

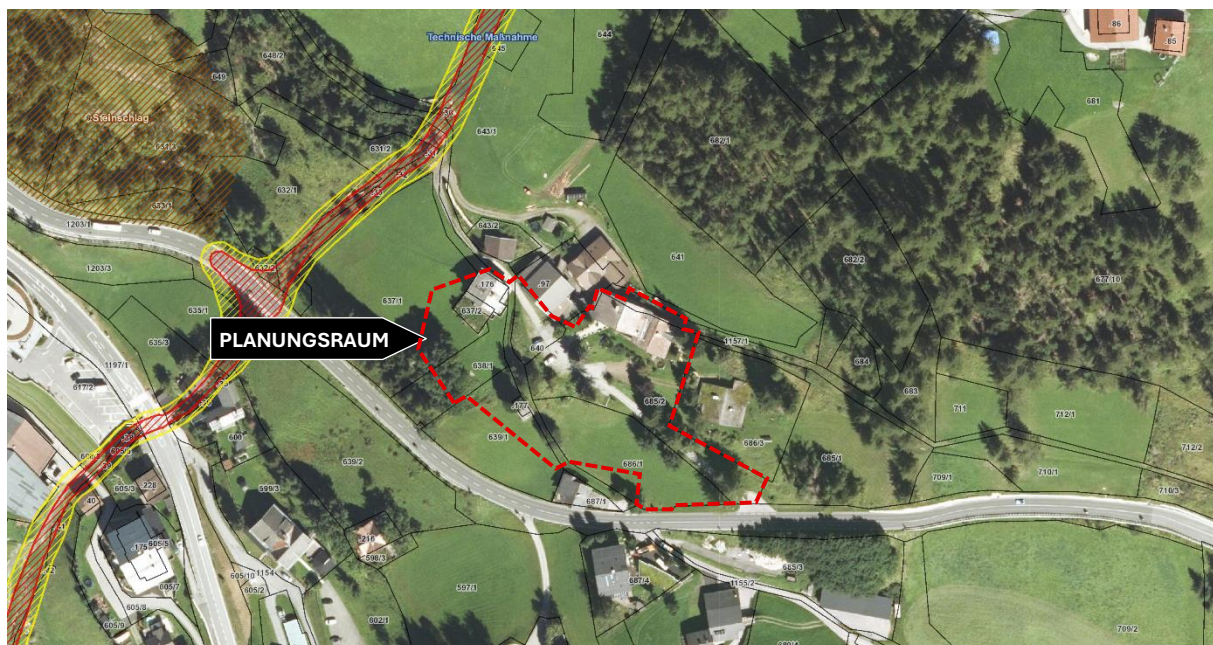


Abbildung 8: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum befindet sich in keiner Gefahrenzone. Im Westen der betreffenden Flächen verläuft der Hofer Bach, dessen ufernahe Bereiche entlang seines Verlaufs als rote und gelbe Gefahrenzonen ausgewiesen sind.

4.5.4 Oberflächenabfluss



Abbildung 9: Auszug aus dem Oberflächenabflussplan - Maximale Wassertiefe (Quelle: KAGIS)

Für Teilbereiche des gegenständlichen Planungsraumes sind bei dem der Berechnung zugrunde gelegten 30-minütigen Regen Wassertiefen < 30 cm zu erwarten.

Es ist in bestimmten Teilbereichen mit einem maximal spezifischen Abfluss von < 175 l/sm zu rechnen.

Aus dem Oberflächenabfluss und dem maximal spezifischen Abfluss ergibt sich für bestimmte Stellen im Planungsraum eine mäßige Gefährdung. Demzufolge sind die Bereiche der mäßigen Gefährdungskategorie zuzuordnen.

4.5.5 Bodenfunktionen

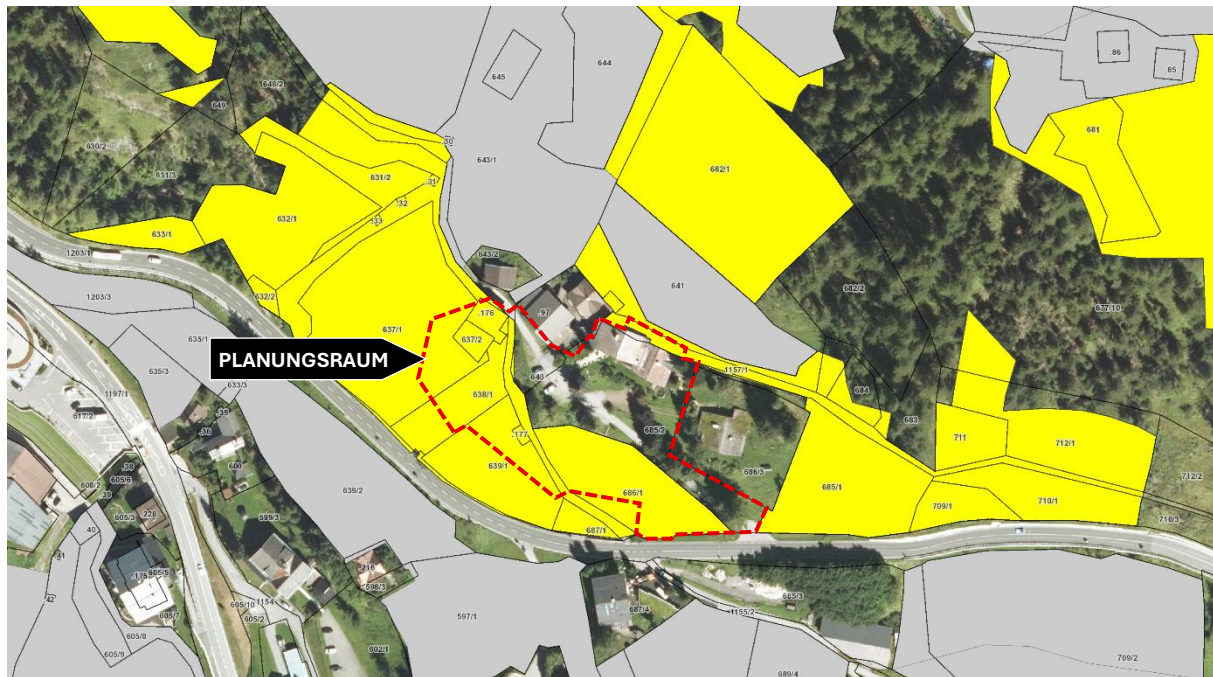


Abbildung 10: Bodenfunktionsbewertung - Böden mit besonderer Bedeutung (Quelle: KAGIS)

Der südliche Teilbereich der gegenständlichen Planungsflächen ist aufgrund seiner Bedeutung in Bezug auf die „Standortfunktion“ als „Böden mit besonderer Bedeutung“ ausgewiesen.

Nicht bewirtschaftete Böden ermöglichen die Entwicklung spezifischer Pflanzengesellschaften, deren naturschutzfachliche Bedeutung von ihrer Seltenheit abhängt. Besonders wertvoll sind sehr trockene oder sehr nasse Böden, da sie seltene Biotoptypen wie Trockenrasen, Auwälder oder Moore hervorbringen. Wird ein solcher Boden überbaut, geht diese Funktion unwiederbringlich verloren. Böden mit hoher Standortfunktion gelten daher aus naturschutzfachlicher Sicht als „Böden mit besonderer Bedeutung“.

5 BEBAUUNGSKONZEPT

Die folgenden Erläuterungen wurden aus der Projektbeschreibung der Architekten Ronacher ZT GmbH stellenweise direkt übernommen bzw. wurden zusammengefasst wiedergegeben:

Die bestehende Hotelanlage soll um zwei Gebäudekomplexe erweitert werden und künftig aus dem Stammhaus, welches weiterhin die Rezeption und die Gastronomie enthalten soll, um das Haus 1, welches einen dreigeteilten Gebäudekomplex mit zentraler Wellnessanlage und Feriensuiten enthält, sowie um das Haus 2, welches über eine darunterliegende Parkebene verfügt, erweitert werden. Zwischen dem Stammhaus und dem Haus 2 soll zusätzlich eine Parkmöglichkeit, teilweise mit Carport, in zwei Ebenen errichtet werden.

In Summe soll die gesamte neue Hotelanlage künftig über ca. 60 Zimmer bzw. Suiten-Einheiten und etwa 200 Gästebetten verfügen. Alle drei Häuser, sowie die hangintegrierten Parkflächen, werden künftig durch unterirdische Gänge miteinander verbunden sein.

Das gesamte Areal befindet sich derzeit, mit Ausnahme des ausgeschiedenen Wanderweges und kleinen rückwärtigen Teilen des Stammhauses, in der Flächenwidmung Kurgebiet. Für die Errichtung des Komplexes ist keine Widmungsausdehnung erforderlich. Es soll lediglich der Wanderweg, der derzeit noch als Grünland ausgewiesen ist, auf die bereits vorhandene Erschließungsstraße verlegt werden. Dafür wird ein Servitut von Seiten des Bauherren zur Verfügung gestellt. An der nördlichen Grenze des Planungsraumes wird im Bereich des Stammhauses widnungsmäßig eine geringfügige Bestandsberichtigung vorgenommen.



Abbildung 11: Ansicht von Südwesten, Haus 1 (Quelle: Architekten Ronacher ZT GmbH)

Was die Höhenentwicklung der Gebäude anbelangt, orientiert man sich am textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Heiligenblut (maximal fünfgeschoßige Gebäude). Es wird festgehalten, dass diese maximale Geschoßanzahl nur für Teilbereiche genutzt wird. Die Parkierungsebenen werden hangintegriert, baulich differenziert ausgestaltet, sowie terrassenförmig versetzt zu den Gebäuden angeordnet, sodass die darüberliegenden Gebäude in geringerer Geschoßanzahl

erscheinen. Hinsichtlich der Dichte der Anlage wird darauf verwiesen, dass die vorgegebene Bruttogeschoßflächenzahl von 1,0 nicht ausgeschöpft wird.



Abbildung 12: Ansicht von Südosten, Haus 2 (Quelle: Architekten Ronacher ZT GmbH)

Aufgrund der durch das Projekt erhöhten Kapazität an Gästen, sind die aktuell vorhandenen Sitzplätze in der Gastronomie nicht ausreichend, weshalb das **Bestandsgebäude** an seiner Südseite durch zwei wintergartenartige Anbauten erweitert wird. An der Nordseite wird zudem eine neue Fluchtstiege hergestellt, um die brandschutztechnischen Richtlinien einzuhalten.

Haus 1 wird hinsichtlich der Kubatur das größte Gebäude der Anlage und ist aus Rücksicht auf die Maßstäblichkeit des Ortes in drei optisch getrennte Baukörper gegliedert. Der mittlere Baukörper beherbergt den zentralen Eingang im EG, die Wellness-, Sauna- und Schwimmbadanlage im 2. UG sowie einen Yogaraum im DG. Durch die zentrale Lage der Wellnesseinrichtung ist die Indoor-Erreichbarkeit von allen neuen Gästezimmern gegeben.

Das Gebäude folgt dem Hangverlauf und staffelt sich in der Höhe nach Osten ab: Der westliche Teil (Ersatz für Haus Lackner) ist fünfgeschoßig, der Mittelteil dreigeschoßig und der östliche Teil viergeschoßig. Die Giebelseiten sind talwärts ausgerichtet und leicht zueinander verschwenkt. Rund um den Infinity-Pool entstehen verschiedene Terrassenflächen, die windgeschützte Liegebereiche bieten.

Haus 2 liegt hangabwärts eine Grundrissebene tiefer als Haus 1 und zeigt zur Talseite hin vier Hotelgeschoße, die über dem Parkgeschoß situiert sind, das als steinverkleidetes Sockelmauerwerk in den Hang integriert ausgeführt wird. Um ausreichend Platz für die Zufahrt der südlich und südwestlich angrenzenden Nachbargrundstücke zu schaffen, wurde mit der Gemeinde Heiligenblut im Vorfeld eine Regelung über eine Abtretung für die öffentliche Nutzung vereinbart.

Die Anlage verfügt insgesamt über etwa **90 Stellplätze für 60 Zimmer**: 24 in der Tiefgarage von Haus 2, 20 Carportplätze im Zentrum, 20 weitere Tiefgaragenplätze unterhalb des Carports sowie

26 freie Stellplätze. Haus 2 und das Stammhaus sind unterirdisch verbunden. Dieser Verbindungsgang ermöglicht den Gästen von Haus 1, Haus 2 und dem Stammhaus einen witterungsgeschützten Zugang zur Wellnessanlage, zum Restaurant, sowie zu den geparkten Fahrzeugen.

In Anlehnung an die **Bauweise des Bergdorfs Heiligenblut** werden die Hauptgebäude mit breiten, talwärts gerichteten Giebelfronten und einfachen Satteldächern gestaltet. Talseitig zeigen sich die Gebäude mit drei bis fünf Geschoßen, bergseitig mit ein bis drei Geschoßen. Die Fassaden bestehen überwiegend aus Holzschalungen in den oberen Bereichen, sowie aus Steinverkleidungen und Mauerwerksteilen und in den unteren Geschoßen.

Stand: 26.08.2025