



Gemeinde Reichenau

Bundesland Kärnten
Politischer Bezirk Feldkirchen

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Hoteldorf Falkert“



Auftraggeberin

Gemeinde Reichenau
Ebene Reichenau 80
9565 Ebene Reichenau

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

GZ: 24013

Ebene Reichenau, Klagenfurt am Wörthersee, 25.02.2025

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Reichenau

vom 01.04.2025, Zahl 004-1/1-2025,

genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung

vom 28.08.2025, Zahl 15-RO-93-39483/2025-18,

mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Hoteldorf Falkert“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021 idF 17/2025, wird verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke Nr. 21/3 und Teilflächen aus Grundstück Nr. 21/2, alle KG 72345 Wiedweg, im Gesamtausmaß von ca. 8.377 m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1) und über die festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2).

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Reichenau wird insofern geändert, als unter dem Punkt

- | | |
|---------|--|
| 9a/2022 | die Umwidmung von Teilflächen aus den Grundstück 21/3, KG 72345 Wiedweg, von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche in Bauland Reines Kurgebiet – Sonderwidmung Hoteldorf, im Ausmaß von ca. 3.022 m ² ; |
| 9b/2022 | die Umwidmung von Teilflächen aus den Grundstück 21/3, KG 72345 Wiedweg, von Bauland Reines Kurgebiet in Bauland Reines Kurgebiet – Sonderwidmung Hoteldorf, im Ausmaß von ca. 4.887 m ² ; |

festgelegt wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches bleiben alle übrigen Festlegungen im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Reichenau unverändert.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 7.000 m².
- (2) Ausgenommen von den Bestimmungen in Abs. 1 sind Grundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem allgemein öffentlichen Interesse dienen.

§ 4

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ergibt sich aus der Geschoßflächenzahl (GFZ).
- (2) Mindestens zweiseitig durch Wände umschlossene und innerhalb des Umrisses aller Gebäude befindlichen Grundflächen sind in die GFZ einzurechnen.
- (3) Bei Untergeschoßen, deren Rohdeckenoberkante an irgendeiner Stelle über dem angrenzenden projektierten Gelände ragt, sind alle Grundflächen des Geschoßes in die GFZ einzurechnen.
- (4) Bei Dachgeschoßen, sind jene Grundflächen bei der GFZ-Berechnung zu berücksichtigen, die eine Höhe von 2,3 m, gemessen von der Rohdeckenoberkante bis zum Schnittpunkt mit der äußeren Dachhaut, überschreiten.
- (5) Die maximal zulässige GFZ beträgt 0,8.

§ 5

Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweisen werden die offene Bauweise und sonstige Bauweise, mit welcher an die westliche Nachbargrundstücksgrenze angebaut werden darf, festgelegt.

§ 6

Geschoßanzahl, Bauhöhe

- (1) Die erlaubte Gebäudehöhe wird durch die Festlegung einer maximal zulässigen Geschoßanzahl und Bauhöhe bestimmt.
- (2) Geschoßhöhen von mehr als 4,0 m sind als zwei Geschoße zu zählen.
- (3) Zur Geschoßanzahl sind Untergeschoße anzurechnen, wenn deren Rohdeckenoberkante an irgendeiner Stelle aus dem projektierten Gelände ragt.
- (4) Zur Geschoßanzahl sind Dachgeschoße anzurechnen, wenn sie über zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von über 2,3 m, gemessen von der Rohdeckenoberkante bis zum Schnittpunkt mit der äußeren Dachhaut, aufweisen.
- (5) Die maximal zulässige Geschoßanzahl ist aus der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) zu entnehmen.

- (6) Die maximal zulässige Bauhöhe wird durch die Festlegung der Bauhöhe als Höchsthöhe (Firsthöhe, höchster Punkt des Gebäudes) in Metern über Adria bestimmt und ist aus der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) zu entnehmen.
- (7) Abweichend von den Bestimmungen in Abs. (6) dürfen notwendige technische Aufbauten wie Klima- und Lüftungsanlagen, Rauchabzugsanlagen u.ä. die realisierte Bauhöhe punktuell um bis zu 1,5 m überschreiten.

§ 7

Baulinien

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung und Baulinien ohne Anbauverpflichtung für eingeschossige Bebauung festgelegt.
- (2) An die Baulinie kann mit der Außenwand eines Gebäudes herangebaut werden.
- (3) Ausgenommen von Abs. (1) sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung, wie Einfriedungen und Stützmauern, untergeordnete Bauteile, wie Balkone, Dachvorsprünge, Sonnenblenden sowie infrastrukturelle Einrichtungen wie Zufahrten, Parkplätze, Fahrradabstellanlagen, Rampen, Außentreppen u.ä.
- (4) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.

§ 8

Dachformen

- (1) Die zulässige Dachform ist das Satteldach.
- (2) Die zulässigen Dachneigungen betragen mindestens 15° und höchstens 35°.
- (3) Ausgenommen von Abs. 1 sind für Teile des nordöstlichen viergeschoßigen Gebäudes sowie für eingeschößige Anbauten, Garagen und Nebengebäude auch Flachdachlösungen zulässig, sofern sie in ihrer Ausgestaltung auf die Architektur der Hauptbaukörper abgestimmt sind. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) darauf hingewiesen.

§ 9

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung erfolgt als neu zu errichtende interne Verkehrsfläche ausgehend von der Zufahrt an der L79 Falkertsee Straße auf dem Grundstück 21/2, KG 72345 Wiedweg.
- (2) Die interne Verkehrsfläche ist für den Einsatzverkehr und als Fußweg öffentlich zugänglich zu machen.
- (3) Der Verlauf der internen Verkehrsfläche ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) dargestellt.

- (4) Die Anzahl der nachzuweisenden PKW-Abstellplätze wird wie folgt festgelegt:
- 1,5 Stellplätze je Beherbergungseinheit (Hotelzimmer)
 - 2,0 Stellplätze je Beherbergungseinheit (Ferienwohnung)

§ 10

Baugestaltung

- (1) Die Fassadenfarbgebung hat in gedeckten Farbtönen mit geringem Sättigungsgrad oder Materialfarben (Holz, Stein) zu erfolgen.
- (2) Dächer sind mit kleinteiligen entspiegelten Deckungsmaterial auszuführen.

§ 11

Gestaltung von Außenanlagen

- (1) Das Mindestausmaß der Grünflächen wird mit 35 % der Größe des Baugrundstücks festgelegt.
- (2) Die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) als Platzbereich / Anger gekennzeichneten Flächen sind durch die Elemente und Funktionen
- Platz- und Aufenthaltsraum,
 - Grünbeete und Baumstandorte,
 - Erschließungswege und Wendeanlagen,
 - An- und Ablieferungszonen,
 - Stellplatzflächen für den kurzweiligen Besucherverkehr
- zu gliedern und auszugestalten.
- (2) Freiflächen sind fachgerecht unter Verwendung heimischer und standortgerechter Bepflanzung auszugestalten.
- (3) Böschungen sind standsicher auszubilden und zu begrünen.
- (4) Stützmauern, Steinschichtungen, bewehrte Erde u.ä. sind ab einer Höhe von mehr als 1,5 m durch Versatz zu gliedern und mit Dauergrün zu bepflanzen.
- (5) Einfriedungen sind sockellos und transparent mit einer Gesamthöhe von maximal 1,5 m zulässig.

§ 12

Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Die zulässige Nutzung aller entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen wird nach den Bestimmungen der § 19 Abs. 2 in Verbindung mit § 30 Abs. 4 K-ROG 2021, LGBl Nr. 59/2021 (Bauland Reines Kurgeliet – Sonderwidmung Hoteldorf) festgelegt.
- (2) Die Gesamtanlage dient der gewerbsmäßigen Fremdenbeherbergung. Nicht zulässig sind Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen (§ 30 Abs. 2 K-ROG 2021).

4. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 13

Inkrafttreten

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

Der Bürgermeister

Karl Lessiak e.h.

Erläuterungen

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Am Falkert in der Gemeinde Reichenau besteht das Tourismusdorf Falkertsee. Der zentrale Bereich der Ortschaft ist mit der Bebauung um den See und den Parkplätzen entlang der Landesstraße L79, die hier auf über 1.800 m ü. A. endet, zu umschreiben. Ein wichtiger identitätsstiftender Punkt bildet das Hotel Schneekönig mit dessen angrenzenden ehemaligen Freiflächen samt Tennisplatz. Auf diesen bereits in der Vergangenheit touristisch genutzten Freiflächen soll nunmehr ein Hoteldorfprojekt realisiert werden.

Konkret ist auf dem Grundstück 21/3, KG Wiedweg, die Errichtung eines Haupthauses als Hotel sowie rund 10 Einzelgebäude für die Fremdenbeherbergung unterschiedlicher Größe geplant. Insgesamt sollen bis zu maximal 100 Betten, ein Restaurantbetrieb sowie ein SPA- und Wellnessbereich entstehen. Die Gesamtanlage soll durch ein eigenes Blockheizkraftwerk mit Wärme versorgt werden. Der erforderliche PKW-Abstellbedarf soll ca. zur Hälfte im Untergeschoß des Haupthauses bzw. in den Garagen der Einzelhäuser untergebracht werden. Insgesamt soll ein erhöhter Ausstattungsstandard vorgesehen werden, der sich in der Gestaltung der Baulichkeiten und Außenanlagen widerspiegelt.

Für das Projekt wurde bereits ein konkretes Gestaltungs- und Betreiberkonzept erarbeitet, welche die Grundlagen für die vorliegende Planung bilden.

Aufgrund der durchzuführenden Widmungskategorieänderung samt partieller Umwidmung und zur Sicherstellung der rechtlichen Vorgaben für die Sonderwidmung Hoteldorf wird die Durchführung im **integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren** nach § 52 K-ROG 2021 erforderlich.

Zielsetzungen der Verordnung sind:

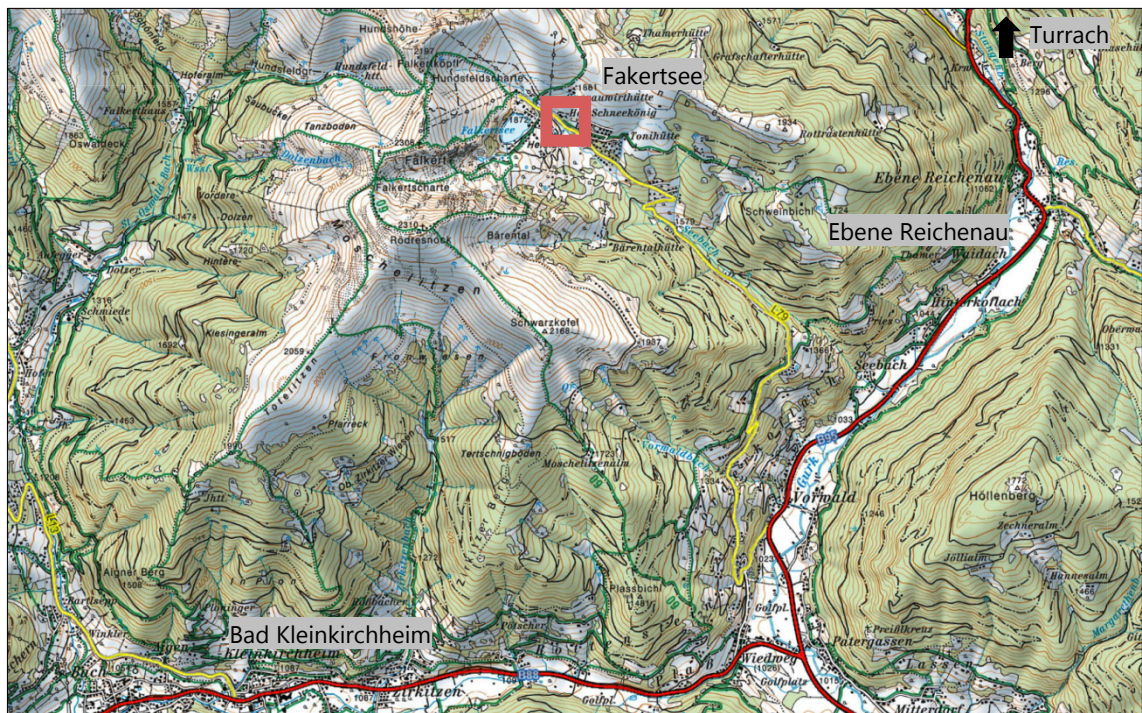
- Geordnete baulichen Entwicklung auf einer Baulandreserve innerhalb des Vorrangstandortes für den Tourismus in der Gemeinde Reichenau
- Reglementierung baulicher Dichten und Höhenentwicklungen von Gebäuden entsprechend der Lage zwischen dem Kernbereich der Ortschaft Falkertsee und den angrenzenden Freizeitwohnsitzsiedlungen (städtebaulicher Übergang)
- Schaffung und Sicherstellung der vorgesehenen Nutzung für die gewerbliche Fremdenbeherbergung zur Stärkung des Tourismus
- Umsetzung gestalterischer Qualitäten von Gebäuden und Außenanlagen im Sinne des Ortsbildschutzes zum Erhalt bzw. Schaffung eines Almdorfcharakters
- Berücksichtigung etwaiger baulicher Entwicklungen oder Nutzungsintensivierungen auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken

- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird
- Generierung von Beschäftigungs- und Wertschöpfungseffekten

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil der Gemeinde Reichenau in der Ortschaft Falkertsee auf über 1.800 m ü. A. Der Ort besteht aus dem Falkertsee und dem daran anschließenden touristischen Zentrum, bekannt durch die „Heidialm“, dem Schigebiet und dem Berggipfel Falkert mit 2.308 m ü. A. Höhe. Östlich des Kernbereichs der Ortschaft befindet sich eine weitgehend kompakt bebaute Siedlung mit ausschließlich Freizeitwohnsitzen.

Großräumig ist das Falkert-Gebiet in die Tourismusregion Nockberge, Turrach, Bad Kleinkirchheim eingebettet.



Lage im Raum (Quelle: ÖK50 KAGIS)

In der Natur handelt es sich beim Planungsgebiet um eine leicht geneigte unbebaute Fläche mit extensiver Vegetation entsprechend der Höhenlage im oberen Grenzbereich der Kampfwaldzone. Auf dem östlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich ein ehemaliger Tennisplatz, der in einer künstlich abgetragenen ebenen Mulde situiert wurde. Mit der Abgrabung kommt felsiger Untergrund zu Tage.



Lage des Planungsgebietes (Quelle: Luftbild KAGIS)

Unmittelbar westlich des Planungsgebietes grenzt auf Grundstück Nr. 21/2, KG Wiedweg, das sanierungsbedürftige Hotel Schneekönig an. Es handelt sich um einen viergeschoßigen Solitärbau, der den Eingang zum zentralen Bereich Falkertsee markiert. Nördlich angrenzend verläuft ein Spazierweg (mit Beleuchtung) und anschließend Almflächen. Östlich angrenzend besteht ein ausgedehnter Siedlungsbereich mit ausschließlicher Freizeitwohnsitz-Nutzung. Innerhalb dieser Siedlung nimmt Richtung Osten die Hanglage zu. Die baulichen Dichten mit kleinteiligen Gebäudegrößen variieren, stellen aber in Summe einen kompakt abgeschlossenen Siedlungskörper dar. Südlich des Planungsgebietes grenzt ein weiteres unbebaute gewidmete Grundstück Nr. 21/4, KG Wiedweg, an, welches weiter Richtung Süden mit steiler Böschung zur L79 Falkertsee Straße abfällt.

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes verläuft über die HAUPTERSCHLIEßUNG L79 Falkertsee Straße. Auf dem Grundstück Nr. 21/2, KG Wiedweg, unmittelbar vor dem Hotelgebäude Schneekönig, besteht eine Zufahrt, über die in weiterer Folge das Planungsgebiet verkehrlich erschlossen werden soll.

Die Zufahrt über das Grundstück Nr. 21/2, KG Wiedweg, ist vertraglich gesichert und technisch herstellbar.

Technische Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Energie) ist bereits vorhanden bzw. über nahe Anschlussmöglichkeiten sichergestellt.



Zufahrt vor dem Schneekönig (Eigene Aufnahme Oktober 2024)

3. Örtliches Entwicklungskonzept

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Reichenau aus dem Jahr 2006 wird dem Standort Falkertsee die Funktion eines **Tourismusschwerpunktes** zuordnet (siehe Funktionale Gliederung). Er gilt als Vorrangstandort für die Tourismusfunktion sowie als Vorrangstandort für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen.

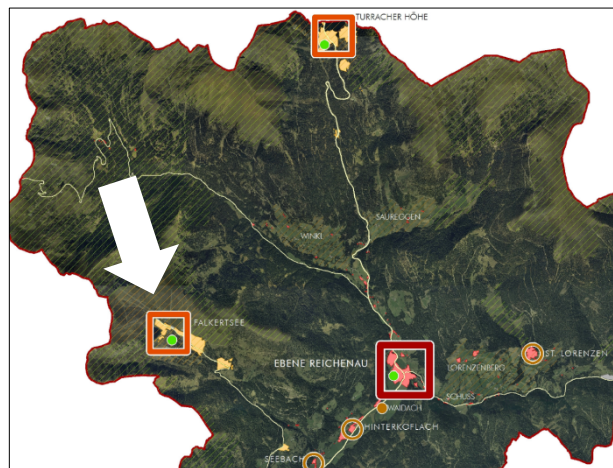
Textliche Zielsetzungen für den Falkert sind: „Raumverträgliche, maßvolle Weiterentwicklung der touristischen Strukturen (Hotellerie, Freizeiteinrichtungen, Versorgung). Keine weitere Widmung von Flächen für Freizeitwohnsitze mit Ausnahme geringfügiger Arrondierungen.“;

„Sicherstellung einer reinen gewerblichen Nutzung bei neuen touristischen Projekten durch die Festlegung der Widmungskategorie Bauland Reines Kurgebiet“;

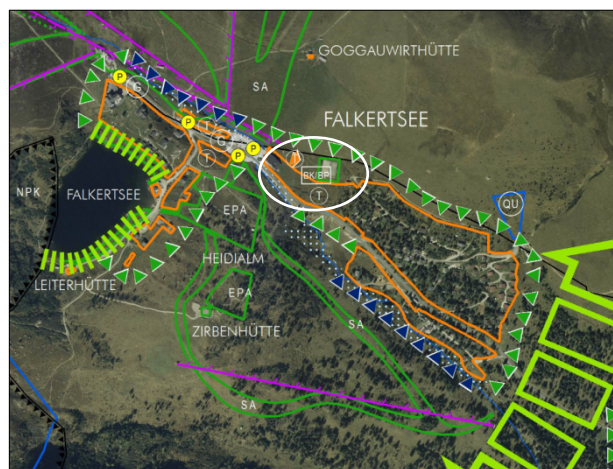
„Etablierung eines Ganzjahres-tourismus durch Ganzjahresbetriebe“;

„Weiterer Ausbau der Angebotsvielfalt“;

„örtliche Bindung der Arbeitskräfte“



Funktionale Gliederung, Strukturmerkmale

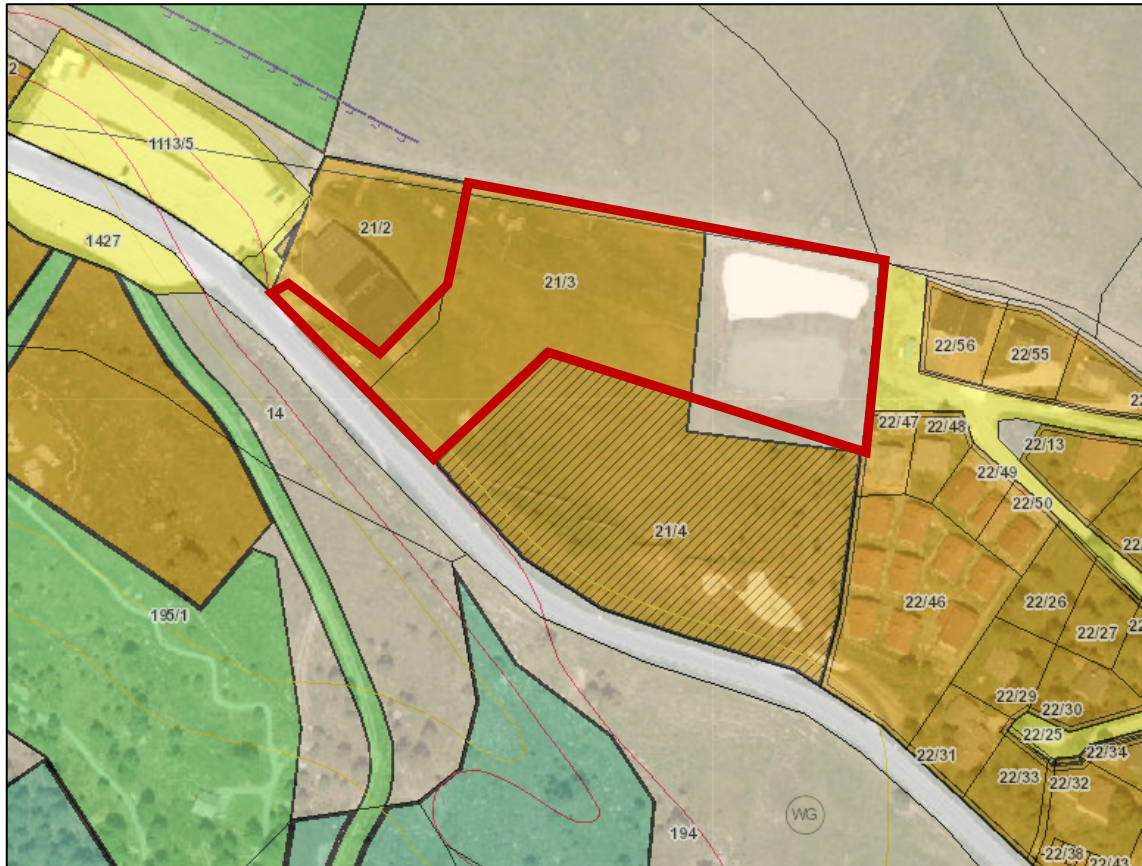


Siedlungsleitbild

Im Siedlungsleitbild 2006 wird das Planungsgebiet als Siedlungspotenzial für die reine Tourismusfunktion dargestellt (Pfeilsignatur mit Symbol „T“). Zur geordneten baulichen Entwicklung wird mit dem Planzeichen „BK/BP“ die Erarbeitung eines Bebauungskonzeptes/Teilbebauungsplanes empfohlen.

In der Baulandbedarfsberechnung aus dem Jahr 2005 wurde für den Tourismus in der Gemeinde Reichenau eine Zielfestlegung von 1.000 zusätzlichen Betten (gemäß Entwicklungsleitbild Turracher Höhe) getroffen - davon 750 auf der Turracher Höhe und 250 auf dem Falkertsee.

4. Flächenwidmungsplan



Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

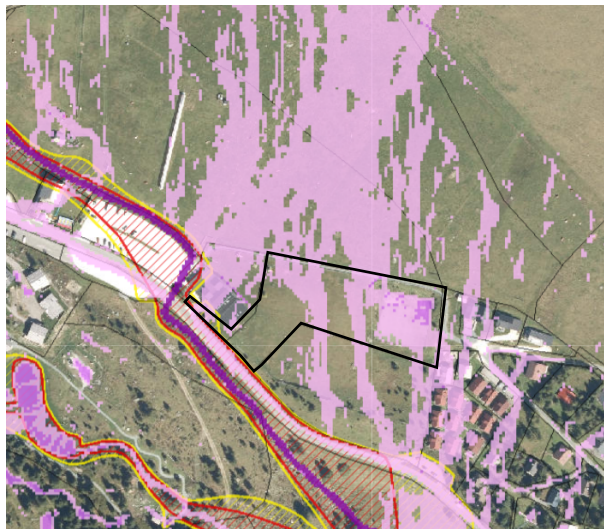
Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Reichenau ist das Planungsgebiet überwiegend als Bauland Reines Kurgebiet gewidmet. Der Bereich des ehemaligen Tennisplatzes ist als Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche ausgewiesen. Mit dem Widmungspunkt 6/2008 wurde die spezifische Grünlandwidmung Tennisplatz rückgenommen. Im Widmungsgefüge handelt es sich nunmehr um eine klassische Baulücke.

Die umliegenden Flächen sind ebenfalls als Bauland Reines Kurgebiet ausgewiesen. Im Süden auf Grundstück Nr. 21/4, KG Wiedweg, ist zusätzlich Aufschließungsgebiet festgelegt. Die östlich anschließenden Siedlungsbereiche sind mit der Sonderwidmung Freizeitwohnsitz belegt. Im Norden schließt der ungewidmete Almbereich an.

Gefahrenzonen und Oberflächenwässer

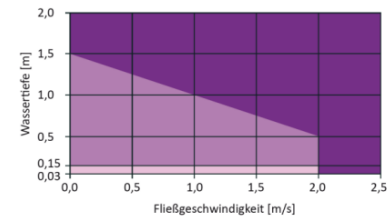
Das Planungsgebiet ist durch Gefahrenzonenplanungen der WLV nicht betroffen. Südlich der Landesstraße verläuft der Seebach mit den entsprechenden Zonen.

Gemäß Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss (AKL Abt. 12) lässt sich ein Hangwasser Abflussbereich von Norden kommend erkennen sowie eine punktuelle Gefährdung im Bereich des ehemaligen Tennisplatzes (siehe Abbildung).



Gefährdungskategorien

Auf Grundlage der Wassertiefe und der Fließgeschwindigkeiten wurde in Anlehnung an die Zonierung der Gefahrenzonenplanung eine Kategorisierung der Gefährdung durch Oberflächenabfluss vorgenommen. Dabei wurde eine zusätzliche Kategorie (mäßige Gefährdung bis 15 cm) eingeführt.



Hinweiskarte Oberflächenabfluss (Quelle: KAGIS)

5. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Durch die vorliegende Planung werden vom „Allgemeinen textlichen Bebauungsplan“ der Gemeinde Reichenau vom 07.04.2017, Zahl: 031-3/2017, genehmigt von der BH Feldkirchen am 03.07.2017, Zahl: FE3-BAU-3638/2017, abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt.

Auf die jeweils abweichenden Bebauungsbedingungen vom „Allgemeinen textlichen Bebauungsplan“ wird im Folgenden explizit hingewiesen.

ad § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Nr. 21/3 sowie Teilflächen aus dem Grundstück Nr. 21/2, beide KG 72345 Wiedweg, im Gesamtausmaß von ca. 8.377 m².

Der Geltungsbereich umfasst das eigentliche Projektgrundstück (Gst. Nr. 21/3) und den Zufahrtsbereich über das Nachbargrundstück (Gst Nr. 21/2 tlw.), um die Erschließungssituation planungsrechtlich sicherstellen zu können.

ad § 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Die geplanten Umwidmungen erfolgen gemäß Umwidmungslageplan 9a-b/2022 (siehe Anlage 1).

Die Umwidmung betrifft nur das Grundstück Nr. 21/3, KG 72345 Wiedweg, zur Überführung der bereits gewidmeten Baulandfläche und der Baulücke in die Sonderwidmung „Hoteldorf“. Damit wird die Zielsetzung der gewerblichen Fremdenbeherbergung sichergestellt. Die Teilfläche des Zufahrtsbereiches auf Grundstück Nr. 21/2, KG 72345 Wiedweg, ist nicht Teil der vorliegenden Flächenwidmungsplanänderung.

ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke orientieren sich an der Gesamtfläche des Planungsgebietes. Grundstücksteilungen werden ausgeschlossen, mit Ausnahme notwendiger Baugrundstücke für etwaige infrastrukturelle Einrichtungen.

Begründet wird die Abweichung vom „Allgemeinen textlichen Bebauungsplan“ durch den funktionalen Zusammenhang der Gesamtanlage in Verbindung mit der unerlaubten „Herausteilung“ einzelner Baugrundstücke.

ad § 4 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Das Maß der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstücks (§ 47 Abs. 9 K-ROG 2021).

Die Bruttogeschoßfläche ergibt sich aus der Summe der Bruttogrundflächen aller Geschoße von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände.

Mindestens zweiseitig durch Wände umschlossene Grundflächen innerhalb des Umrisses aller Gebäude sind in der GFZ-Berechnung zu berücksichtigen, wie z. B.

Loggien, seitlich durch Wände geschlossene Balkone, Garagen, Nebengebäude oder Arkaden u.ä.

Die GFZ ist in allen Geschoßen zu berücksichtigen, d. h. unabhängig von der Nutzung oder von den bautechnischen Voraussetzungen für Aufenthaltsräume. Im Übrigen sind auch Nebengebäude mitzurechnen.

Die GFZ-Berechnung berücksichtigt demnach alle Grundflächen in Untergeschoßen, wenn deren Rohdeckenoberkante an irgendeiner Stelle aus dem angrenzenden projektierten Gelände ragt. Bei Dachgeschoßen sind jene Grundflächen zu berücksichtigen, die eine Höhe von 2,3 m, gemessen von der Rohdeckenoberkante bis zum Schnittpunkt mit der äußeren Dachhaut, überschreiten. Durch letztere Regelung wird auf raumbildende Kubatur reagiert, die aus städtebaulicher Sicht für die bauliche Ausnutzung (Dichte) ausschlaggebend sind. In Verbindung mit der höchstzulässigen Dachneigung und absoluten Bauhöhe wird der Rahmen klar vorgegeben.

Die GFZ wird analog zum „Allgemeinen textlichen Bebauungsplan“ mit 0,8 festgelegt.

ad § 5 Bauungsweise

Es wird die offene Bauweise (§ 48 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021) entsprechend des „Allgemeinen textlichen Bebauungsplanes“ festgelegt: Die offene Bauweise liegt vor, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden müssen, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen.

Zusätzlich wird die sonstige Bauweise (§ 48 Abs. 6 Z 4 K-ROG 2021) festgelegt, die ein grenzständiges Anbauen zur westlichen Grundstücksgrenze mit Grundstück Nr. 21/2, KG Wiedweg, vorsieht. Dies betrifft den eingeschößigen Bebauungsbereich auf einer Tiefe von maximal 10 m zur seitlichen Grundstücksgrenze (siehe Bebauungsplan, Anlage 2). Begründet wird dies durch die Fassung einer Platzsituation in Verbindung mit dem Bauen im geneigten Gelände.

ad § 6 Geschoßanzahl, Bauhöhe

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die maximal zulässige Geschoßanzahl in Verbindung mit der maximal zulässigen Bauhöhe festgelegt. Die Bauhöhe wird als absolute Höchsthöhe in Metern über Adria festgelegt. Hierdurch kann auf die komplexe Höhenbestimmung von Eingangshöhen E00 (Erdgeschoßfußbodenoberkante) im geneigten Gelände verzichtet werden.

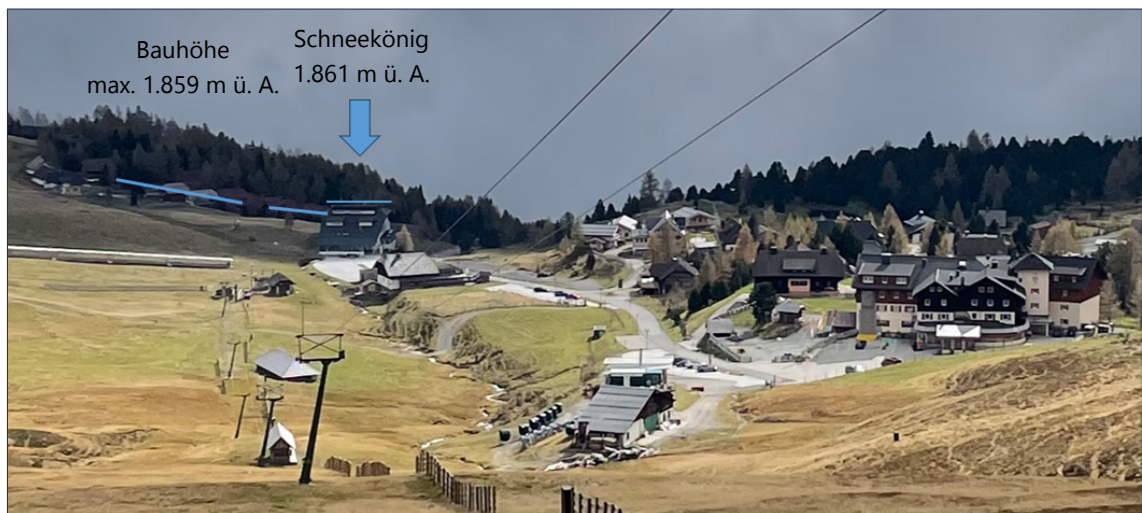
Die zulässigen Bauhöhen und Geschoßanzahlen werden bezogen auf die jeweiligen Baufelder (Bebaubare Fläche) festgelegt. Die Werte sind aus der Plandarstellung zu entnehmen. Durch die Staffelung wird auf die bestehende Geländeneigung Bezug genommen. Grundlegend wird auf das Niveau des natürlichen Geländes Bezug genommen.

Die Geschoßanzahl entspricht dem „Allgemein textlichen Bebauungsplan“ mit maximaler 4-Geschoßigkeit. Dieser Maximalwert wird jedoch nur für das

Hauptgebäude mit „Hotelcharakter“ festgelegt. Die übrigen Einzelgebäude sind 2-geschoßig auszuführen. Unter Rücksichtnahme auf die umliegende Bebauung und der Lage am Rand des Kernsiedlungsbereiches Falkertsee wird das 4-geschoßige Hauptgebäude in den Bereich der bestehenden Geländemulde situiert, so dass im tatsächlichen Erscheinungsbild die vorherrschende Bauhöhe nicht wesentlich überschritten wird. Wie aus den nachstehenden Abbildungen ersichtlich, wird mit der maximalen Bauhöhe von 1.859 m ü. A. weder das Niveau des tiefer liegenden Hotel Schneekönigs noch jenes der angrenzenden Freizeitwohnsitzbebauung überschritten.



Situation Kernbereich der Ortschaft Falkertsee (Aufnahmedatum Okt. 2024)



Begrenzung der Höhenentwicklung (Aufnahmedatum Okt. 2024)

Die Regelungen zu Keller-/Untergeschoße sowie zur maximalen Geschoßhöhe werden gegenüber dem „Allgemeinen textlichen Bebauungsplan“ verschärft, um etwaige Missbräuche durch Halbgeschoßlösungen u.ä. von vornherein auszuschließen.

ad § 7 Baulinien

Es werden Baulinien werden ohne Anbauverpflichtung festgelegt. Dabei wird zwischen Baulinien für Gebäude mit mehrgeschoßiger Bebauung und Baulinien für eingeschößige Bebauung unterschieden. Die Baulinie für eingeschößige Bebauung ist vorgesehen für die Errichtung von Garagen, Nebengebäuden, Hauszugängen und sonstige Nebenanlagen, die den Hauptbaukörpern untergeordnet sind. Eine Höhenbegrenzung für die eingeschößige Bebauung ist nicht erforderlich, da sich diese durch das Anbauen an den Hauptbaukörper ergibt.

Mit der Baulinienkonfiguration in Verbindung mit der zulässigen Höhenentwicklung wird einerseits die Bebauung in Hanglage geregelt, andererseits soll eine städtebauliche Situation geschaffen werden, die ein zu enges Aneinanderrücken der Hauptbaukörper im Straßenraum / Anger unterbindet.

An die Baulinien darf herangebaut werden, d. h. die Abstände nach K-BO 1996 in Verbindung mit den K-BV können punktuell verringert werden. Dies betrifft das grenzständige Anbauen zur seitlichen westlichen Grundstücksgrenze (zu Gst. Nr. 21/2, KG Wiedweg). Begründet wird dies durch die Schaffung einer städtebaulichen Platzsituation / Anger im zentralen Bereich und einer etwaigen weiteren Bebauungsmöglichkeit auf dem Nachbargrundstück.

Ausgenommen von den Baulinien sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung, wie Einfriedungen und Stützmauern, untergeordnete Bauteile, wie Balkone, Dachvorsprünge, Sonnenblenden sowie infrastrukturelle Einrichtungen wie Zufahrten, Parkplätze, Fahrradabstellanlagen, Rampen, Außentreppen u.ä. Insgesamt zählen zu den Ausnahmen jene Baulichkeiten, von denen keine raumbildende Kubatur ausgeht, so dass die Freiflächen außerhalb des Bauliniengefüges gesichert werden.

ad § 8 Dachformen

Als Dachform wird das Satteldach mit vorgegebener Dachneigung festgelegt. Die Firstrichtung ist grundsätzlich frei wählbar, sodass die Gebäude mit unterschiedlichen Ausdrehungen einen dörflichen Charakter bilden können. Es soll ein Straßen-/Angerraum entstehen, der abwechselnd durch Gebäudeversätze und kleinteilige Hofbildungen „spannende“ städtebauliche Situationen erzeugt.

Als Ausnahme zum Satteldach sind Flachdachlösungen für das nordöstliche Hauptgebäude (Hotel) zulässig. Dabei ist das Flachdach nur für Teile des Daches erlaubt, d. h. die Satteldachform muss im oberen Gebäudeabschluss als Hauptform vorgegeben sein (z. B. durch ein mittiges Satteldach im Zentrum mit First in Nord-Süd-Richtung und Flachdächern an den seitlichen Bereichen). Im Weiteren sind Flachdachlösungen auch für eingeschößige Anbauten, Garagen und Nebengebäude (dem Hauptgebäude untergeordnete Gebäude) zulässig, wenn sich ihre Ausführung in die Architektur – dem Erscheinungsbild – der Gesamtanlage einfügt.

Die Festlegungen zur Dachform und Dachneigung bezwecken das Ziel die neuen Baukörper in die vorherrschende Dachlandschaft des „Dorfes“ Falkertsee zu integrieren. Die Satteldachform bildet das charakteristische Ortsbild. Das

Hauptgebäude des Hotels soll in seiner „Hotelfunktion“ wahrnehmbar sein und sich von den übrigen Einzelgebäuden deutlich abheben. Aus diesen Gründen wird in Teilen auch die Flachdachform erlaubt.

Anmerkung: Im „Allgemeinen textlichen Bebauungsplan“ werden keine Vorgaben zur Dachform festgelegt.

ad § 9 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Landesstraße L79 Falkertsee Straße ausgehend, über eine bestehende Zufahrt auf dem Grundstück 21/2, KG Wiedweg. Diesbezüglich besteht eine vertragliche Sicherstellung (Servitut). Die interne Erschließung wird von dieser Zufahrt mittig durch das Planungsgebiet geführt und soll mit dem bestehenden Erschließungsnetz im östlich anschließenden Siedlungsgebiet verknüpft werden. Die interne Erschließung wird als Privatweg ausgeführt und soll für die Öffentlichkeit als Fußweg bzw. für den Einsatzverkehr (Rettung, Schneeräumung) zugänglich gemacht werden. Ein Durchfahren vom östlichen Siedlungsbereich ist nicht vorgesehen.

Der Stellplatznachweis wird entsprechend der Nutzung zur „reinen“ gewerblichen Fremdenbeherbergung über die realisierten Beherbergungseinheiten festgelegt. Für die Beherbergungseinheiten im Haupthaus (als Hotelzimmer) wird der Schlüssel mit 1,5 PKW-Abstellplätze festgelegt, womit die Bedarfe von Mitarbeiter, Besucher der Gastronomie sowie jener für barrierefreie Stellplätze abgedeckt werden. Die Stellplätze sollen überwiegend in einem Tiefgaragendeck im Untergeschoß des Haupthauses untergebracht werden. Für die Beherbergungseinheiten in den Einzelhäusern (als Ferienwohnung) werden 2 Stellplätze anberaumt. Diese sollen direkt bei den Gebäuden bzw. bei Hanglage in die jeweiligen Untergeschoße untergebracht werden. Diesbezüglich wird den Bestimmungen des § 48 Abs. 11 K-ROG 2021 bezüglich der Unterbringung von Stellplätzen in Garagen unter Gebäuden nachgekommen.

Anmerkung: Im „Allgemeinen textlichen Bebauungsplan“ wird kein Stellplatzschlüssel für Beherbergungsbetriebe festgelegt.

ad § 10 Baugestaltung

Die Baugestaltung zielt zusammen mit der Gestaltung von Außenanlagen auf die Sicherstellung hoher formaler Qualitäten für die geplanten Baukörper ab. Das Hoteldorf soll sich möglichst in das umliegende Orts- und Landschaftsbild einfügen. Materialität und Farbgebung von Fassaden und Dächer sollen mit den dörflichen Almcharakter abgestimmt werden.

ad § 11 Gestaltung von Außenanlagen

Das Baugrundstück ist mindestens zu 35 % als Grünfläche zu belassen. Unter Grünflächen fallen alle unversiegelten Flächen wie der gewachsene Boden, begrünte Böschungs- und Retentionsflächen sowie teilversiegelte Flächen, wenn sie durch versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen oder als begrünte Dächer ausgeführt werden.

ad § 12 Art der Nutzung von Gebäuden

Die Art der Nutzung von Gebäuden wird entsprechend der zugrundeliegenden Widmung „Bauland Reines Kurgebiet Sonderwidmung Hoteldorf“ gemäß § 30 Abs. 4 K-ROG 2021 festgelegt. Es ist ausschließlich die gewerblich-touristische Nutzung zulässig. Im Planungsgebiet muss jedenfalls eine Verpflegung der Gäste angeboten werden und ein (Haupt-)Gebäude errichtet werden, in dem die zentralen Infrastruktureinrichtungen, wie Rezeption, Speisesaal, Restaurant, Café, Aufenthaltsräume etc. untergebracht sind. Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, schließen die Annahme einer Nutzung im Zusammenhang mit dem Tourismus aus (§ 30 Abs. 2 K-ROG 2021) und sind daher nicht erlaubt.

ad § 13 Inkrafttreten

Mit den Schlussbestimmungen wird das formale Inkrafttreten dieser Verordnung geregelt.