

Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

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



MARIA WÖRTH

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG

VIVAMAYR NEU

**GEMEINDE
MARIA WÖRTH**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND
BEBAUUNGSPLANUNG**

„VIVAMAYR NEU“

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

Parzellen Nr.: 15/1, 15/6, 16/5, 16/6, 16/9
sowie Teilflächen der Parzellen Nr.: 15/5, 510, 511/1
alle KG Maria Wörth (72141)

Parzellen Nr.: 70/2, 70/5
alle KG Reifnitz (72158)

**VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER
LWK ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH



PROJEKTLEITUNG
MAG. HELMUT WURZER
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER INGENIEURKONSULENT
FÜR GEOGRAPHIE

JULI 2022

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Maria Wörth vom 11.10.2023, Zahl 031-2/1/Bgm/2023, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„VIVAMAYR NEU“

erlassen wird

Dieser Teilbebauungsplan ist eine Ergänzung des für das Gebiet der Gemeinde Maria Wörth erlassenen textlichen Bebauungsplanes idgF. Alle Punkte, welche durch diesen Teilbebauungsplan nicht geändert werden, bleiben vollinhaltlich aufrecht.

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

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a) Der Verordnungstext vom 08.07.2022
- b) Die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplanänderung (Anlage 1; Blätter 1 bis 8) vom 08.02.2022
- c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0419-0310 vom 23.02.2022
- d) Der Koordinatenplan (Anlage 3), Plan-Nr. 0419-0310-1 vom 08.02.2022
- e) Der Erläuterungsbericht vom 15.07.2022

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für Parzellen Nr. 15/1, 15/6, 16/5, 16/6 und 16/9 sowie für Teilflächen der Parzellen Nr. 15/5, 510 und 511/1, alle KG Maria Wörth (72141) und für die Parzellen Nr. 70/2 und 70/5, alle KG Reifnitz (72158), im Ausmaß von ca. 10.218 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Maria Wörth wird folgend geändert:

1a/2023

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 15/1, 15/5 und 15/6, KG Maria Wörth, von bisher „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ in „Bauland - Reines Kurgebiet“ im Ausmaß von ca. 22 m².

1b/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 511/1, KG Maria Wörth, von bisher „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ in „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ auf Straßenniveau und Bauland - Reines Kurgebiet“ für Untergeschoße und Obergeschoße (mehrgeschoßige Widmung – MW1) im Ausmaß von ca. 58 m².

1c/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 70/2, KG Reifnitz, von bisher „Verkehrsflächen – Parkplatz“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“ im Ausmaß von ca. 28 m².

1d/2023

Umwidmung der Parzelle Nr. 16/5, sowie einer Teilfläche der Parzelle Nr. 15/6, KG Maria Wörth, von bisher „Bauland – Kurgebiet“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“ im Ausmaß von ca. 301 m².

1e/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 510, KG Maria Wörth, von bisher „Bauland – Kurgebiet“ in „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ im Ausmaß von ca. 59 m².

1f/2023

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 15/1 und 15/6, KG Maria Wörth, von bisher „Grünland – Bad“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“ im Ausmaß von ca. 16 m².

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße eines Baugrundstückes

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt für den
 - Bebauungsbereich I (Nord): 5.200 m²
 - Bebauungsbereich II (Süd): 4.000 m²
- (2) In berücksichtigungswürdigen Ausnahmefällen ist eine Unterschreitung der festgelegten Mindestgrößen möglich, wenn eine sinnvolle und dem Ortsbild zuträgliche bauliche Nutzung der betroffenen Flächen gewährleistet ist.
- (3) Mehrere Grundstücke, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen, gelten als ein Baugrundstück, wenn die Grundstücksgrenzen überbaut werden. Als Überbauung der Grundstücksgrenze gilt auch ein unterirdisches Bauwerk.
- (4) Nicht überbaute Grundstücke innerhalb des Planungsraumes, die für die GFZ-Berechnung herangezogen werden, sind mit den überbauten zu vereinen.
- (5) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten nicht für Baugrundstücke auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche öffentlichen Interessen dienen, wie z. B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Kanalisationsanlage, der Energieversorgung, Objekte für die Feuerwehren und ähnliches. Diese Bestimmung gilt auch für bereits errichtete Objekte oder sonstige bauliche Anlagen.

§ 5

Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben.
- (2) Die maximal zulässige GFZ beträgt für den
 - Bebauungsbereich I: 1,21
 - Bebauungsbereich II: 1,10
- (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 u. Ä. in die Geschoßfläche einzurechnen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
 - a) Nebengebäude, Loggien u. Ä. sind in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.

- b) Die Tiefgarage, Überdachungen/Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten und -zugängen sowie für Müllsammel- und Fahrradabstellplätze, Balkone, Terrassen, Pavillons, Schächte zur Belüftung und Belichtung, Fluchtstiegen, Sonnenschutz, vorgehängte Fassadenelemente u. Ä. sind nicht in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
 - c) Die Bruttogeschoßflächen sind zu jenem Teil in die bauliche Ausnutzung einzurechnen, deren Fußbodenoberkante mehr als 1,50 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt.
- (4) 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 für beide Bebauungsbereiche die offene und die halboffene Bauweise festgelegt.
- (2) Die offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude nicht unmittelbar an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- (3) Halboffene Bauweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.

§ 7

Geschoßanzahl und maximale Bauhöhe

- (1) Die Anzahl der maximal zulässigen Geschoße beziehungsweise maximalen Bauhöhe wird in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 festgelegt. Als Höhenbezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe wird die absolute Höhe von 442,80 m. ü. A. festgelegt.
- (2) Ein für die Geschoßanzahl anrechenbares Geschoß ist ein Geschoß, das entweder zur Gänze über dem projektierten Gelände liegt oder dessen Rohdeckenoberkante an einem Punkt mehr als 1,50 m über das projektierte Gelände herausragt.
- (3) Ein Geschoß mit einer durchschnittlichen Höhe über 3,70 m zählt als zwei Geschoße. Ausgenommen davon ist das Sockelgeschoß. Hier kann die ideelle Geschoßhöhe (für Gastronomie, Rezeption usw.) überschritten werden.
- (4) Nicht als Geschoße gelten Tiefgaragenabfahrten, Stiegenabgänge zu Tiefgeschoßen und dgl.

- (5) Die maximale Bauhöhe (Attikaoberkante bzw. Firsthöhe) wird in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 festgelegt.
- (6) Die maximal zulässige Bauhöhe kann für Lichtkuppeln, Liftüberfahren oder betriebsnotwendige Anlagen (größtmäßig untergeordnete Anlagenteile, wie zum Beispiel Deflektoren) erhöht werden.

Das Errichten von aufgeständerten Solar- oder Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche ist ausgeschlossen.

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien werden geschoßbezogen festgelegt und sind in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 ersichtlich.
- (2) Von der Einhaltung der Baulinien nicht berührt sind Gebäude und bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (z. B. Stützmauern, Scheinfassaden), bauliche Anlagen zur Höhenüberwindung (z. B. Stiegen, öffentliche Aufzüge) sowie untergeordnete Baulichkeiten wie z. B. vorgehängte Fassaden, Vordächer bis max. 1,30 m, Überdachungen und Einhausungen von Treppen, (Tiefgaragen-)Zufahrten, Müllsammelstellen, Werbepylone, Trafos, Belüftungsschächte usw.).
- (3) Für die Verbindungsbauwerke zwischen Bebauungsbereich I und Bebauungsbereich II über den Kirchenweg ist im 1. Obergeschoß eine maximale Breite von 7,50 m und im 3. Obergeschoß eine maximale Breite von 2,50 m zulässig. Die Positionierung der Verbindungsgänge hat innerhalb des vorgegebenen Korridors zu erfolgen, eine Überbauung in anderen oberirdischen Geschoßen ist ausgeschlossen.
- (4) Für das Verbindungsbauwerk zwischen den Baukörpern auf Gst. Nr. 16/9 ist im 3. Obergeschoß eine maximale Breite von 2,80 m zulässig.
- (5) Bei unter Terrain liegenden Einbauten kann die Baulinie überschritten werden, sofern andere gesetzliche Bestimmungen nicht dagegenstehen.

§ 9

Art der Nutzung

- (1) Die Bebauungsbereiche sind für die Errichtung eines gewerblich betriebenen Hotels samt dazugehörigen baulichen Anlagen und die Dienstleistungsnutzung bestimmt. Es sind keine Haupt- bzw. Neben- oder Freizeitwohnsitzbetten zulässig.

§ 10

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 ersichtlich.
- (2) Die notwendige Anzahl von PKW-Stellplätzen ist gemäß den Vorgaben des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Maria Wörth in der geltenden Fassung von 1997 nachzuweisen.
- (3) Mindestens 90 % der erforderlichen PKW-Stellplätze sind in einer Tiefgarage nachzuweisen.

§ 11

Äußere Gestaltung

- (1) **Architekturkonzept**
Grundsätzlich beruht das Konzept auf mehreren Einzelbaukörpern, welche im nördlichen Bebauungsbereich auf einem durchgehenden Sockelgeschoß (Empfang, Restaurant, Wellness...) und im südlichen Bereich auf ein Sockelgeschoß mit Gemeinschafts- und Behandlungsräumlichkeiten auf einem Tiefgaragengeschoß situiert sind. Die Baukörper sind durch tiefe Einschnitte optisch getrennt, jedoch mit begrünten Verbindungsgängen miteinander verbunden.
Der nördliche und der südliche Bebauungsbereich ist mit Über- und Unterbauungen in Form von Gängen und Brückenbauwerken miteinander verbunden.
- (2) **Sockelgeschoß**
Das jeweilige Sockelgeschoß der einzelnen Bebauungsbereiche, aus welchem die Einzelbaukörper aufragen, ist begrünt und gärtnerisch gestaltet. Dies trifft auch auf das Brückenbauwerk im 1.Obergeschoß zu, welches den Kirchenweg überspannt.
Die Fassade des Sockelgeschoßes (sofern es aus dem projektierten Gelände ragt) ist hinsichtlich Materialität in Putz, Stein und Glas auszuführen.
- (3) **Aufgesetzte Baukörper**
Bei den aufgesetzten Baukörpern ist, abgesehen von den begrünten Fassaden der Verbindungsgänge, überwiegend Holz als Fassadenmaterial einzusetzen. Dies kann auch mit – der Fassade vorgehängten – Holzelementen ausgeführt werden, die auch, unter Berücksichtigung von Ausblicken und Lichteinfall, den Balkonen und Loggien vorgesetzt werden. Das Anbringen von PV-Elementen an der Fassade ist ausgeschlossen.
- (4) **Dachform**
Die Dächer der Hauptgebäude sind als diagonale Satteldächer auszuführen.

§ 12

Bepflanzungsgebot

- (1) Oberirdische Flächen, die nicht der internen Erschließung und dem Abstellen von Fahrzeugen dienen, werden mit einem Bepflanzungsgebot belegt. Die Flächen sind in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 ersichtlich.
- (2) Am Baugrundstück sind mindestens 30% der Grundstücksfläche als Grünanlage gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Die Bepflanzung hat mit standortgerechten und hochstämmigen, überwiegend heimischen, Laubbäumen zu erfolgen, darüber hinaus ist die Bepflanzung der restlichen Grünflächen mit standortgerechten und überwiegend heimischen Blütensträuchern und Blütenstauden zulässig.
- (4) Für die Außenraumgestaltung ist ein landschaftsräumliches und freiraumplanerisches Gestaltungskonzept vorzulegen. Dies ist von einem dementsprechenden Fachplaner (Landschaftsarchitekt, Freiraumplaner) zu erstellen.

§ 13

Inkrafttreten

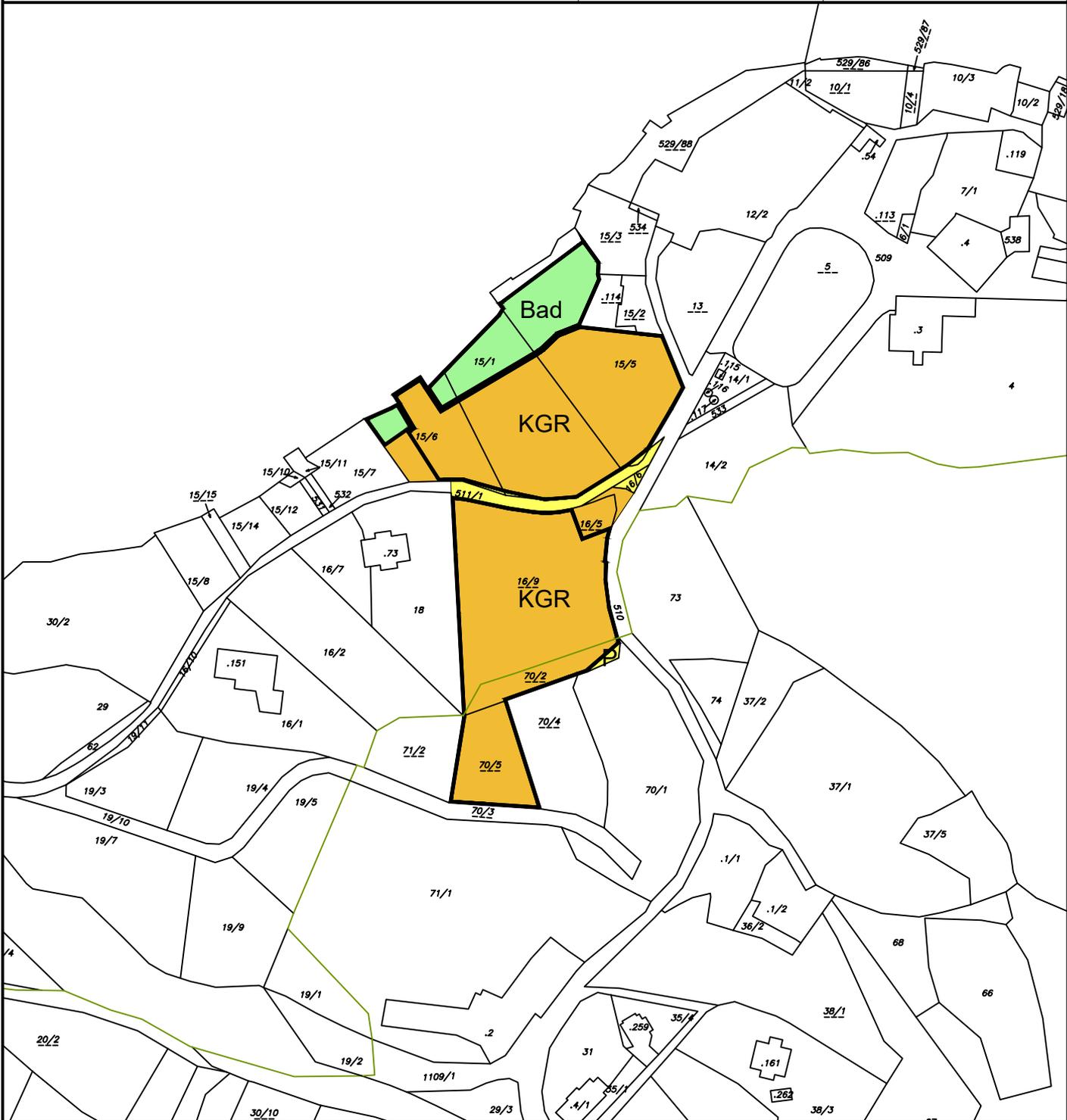
- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Maria Wörth in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Teilbebauungsplan „Erweiterung Hotelanlage Viva“, im Gemeinderat der Gemeinde Maria Wörth beschlossen am 21.12.2010, Zahl: 031/2/1/Bgm/W/2010, mit dem Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt vom 30.03.2011, Zahl: KL3-BAU-265/2010 (004/2011), außer Kraft.

Der Bürgermeister

Markus Perdacher

Anlage 1 Blatt 1/8	Gemeinde Maria Wörth	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	 LWK Ziviltotechniker GmbH
-----------------------	-------------------------	---	---

Art des Planes: Flächenwidmung Bestand	Maßstab: 1:2000	Stand: 08.02.2022
--	-----------------	-------------------

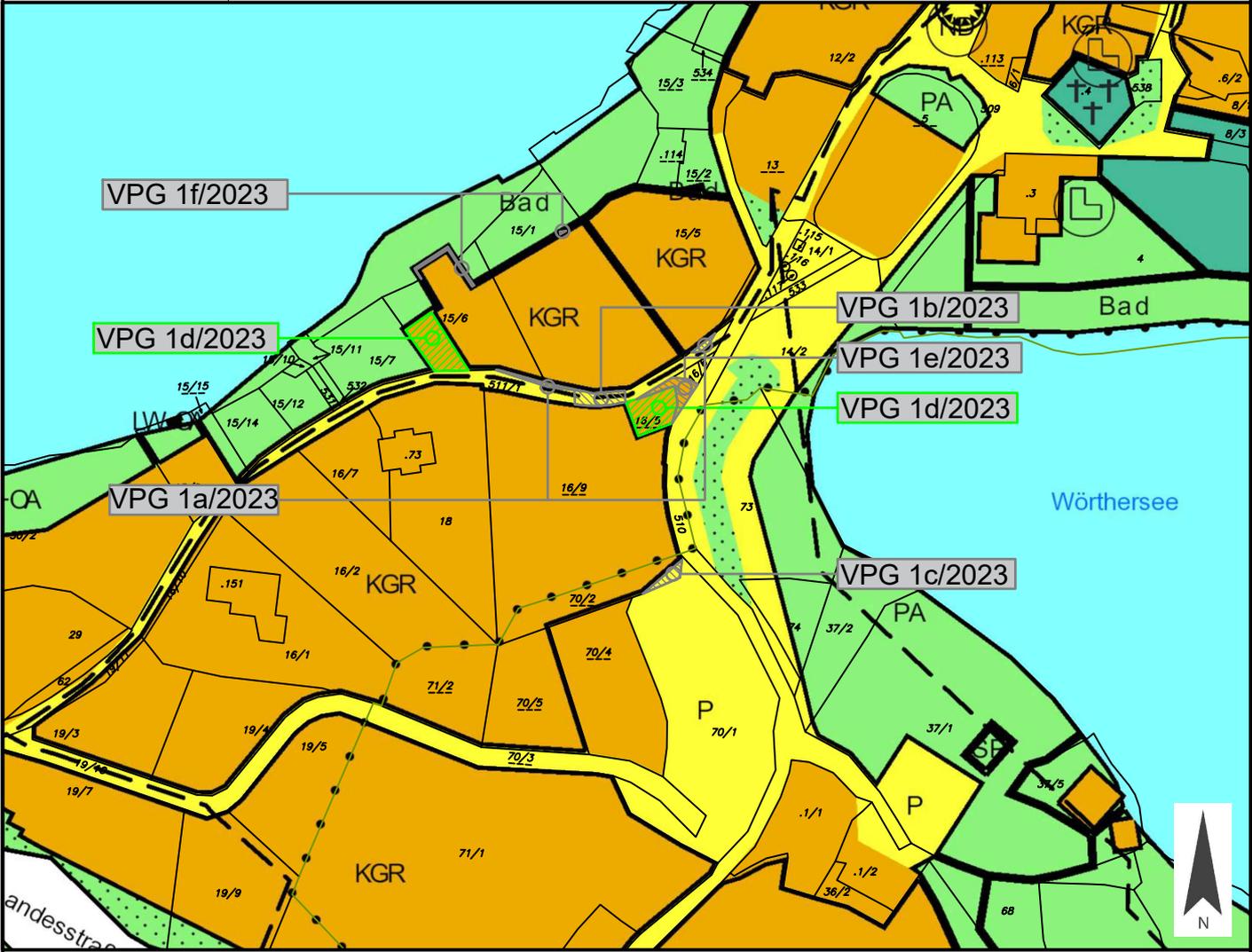


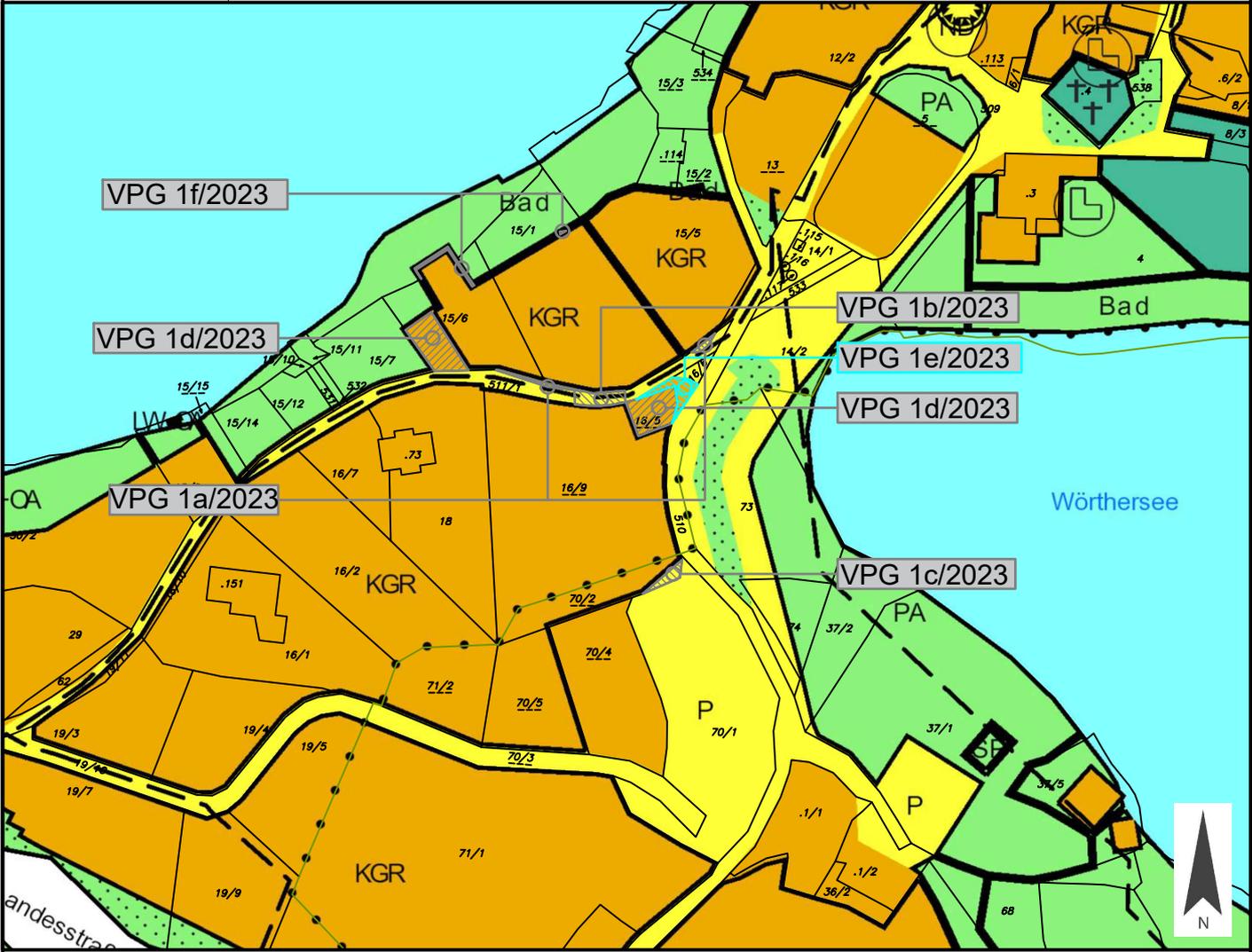
Legende:

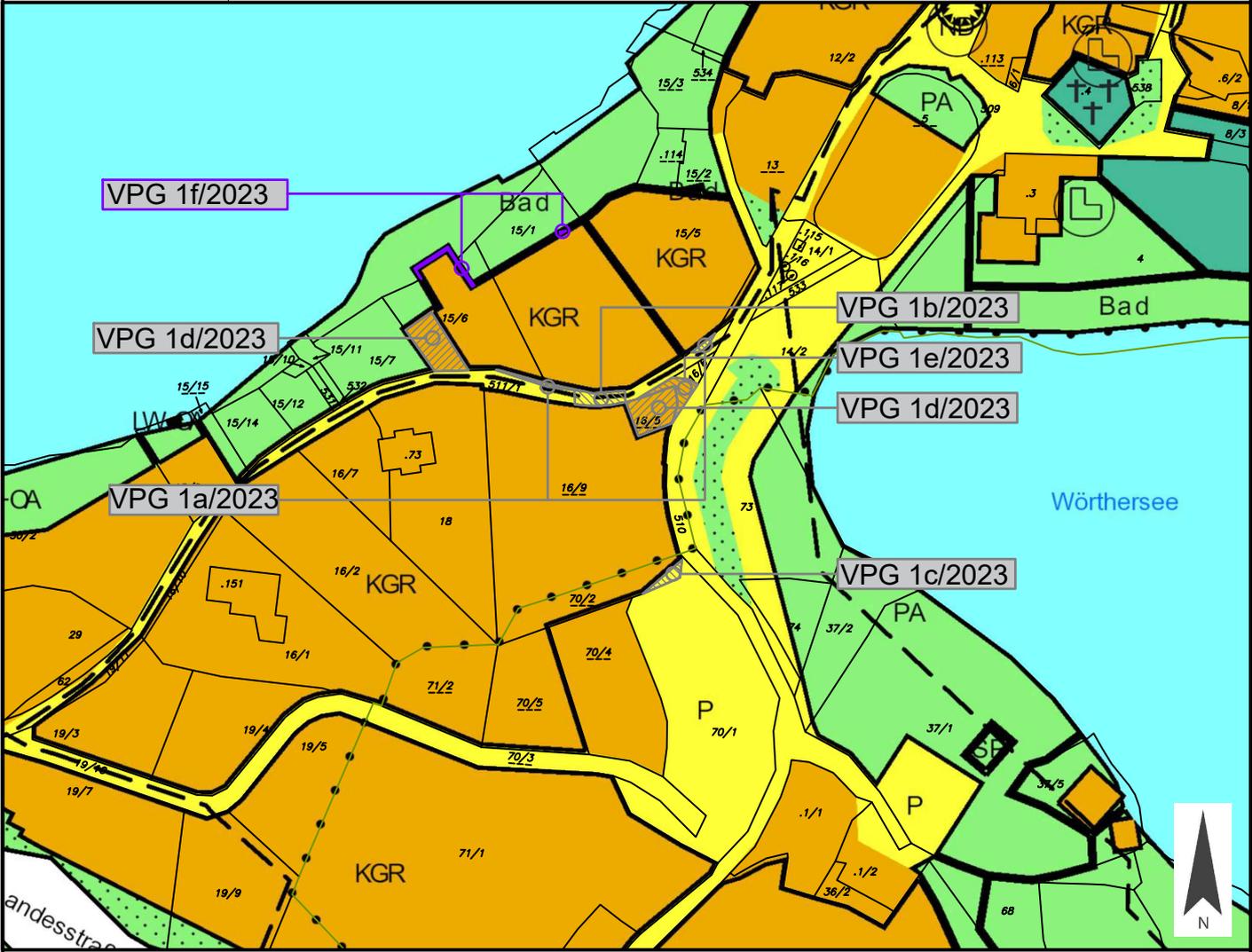
- KGR Bauland - Reines Kurgebiet
- Bauland - Kurgebiet
- Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche
- P Verkehrsflächen - Parkplatz
- Grünland - Bad

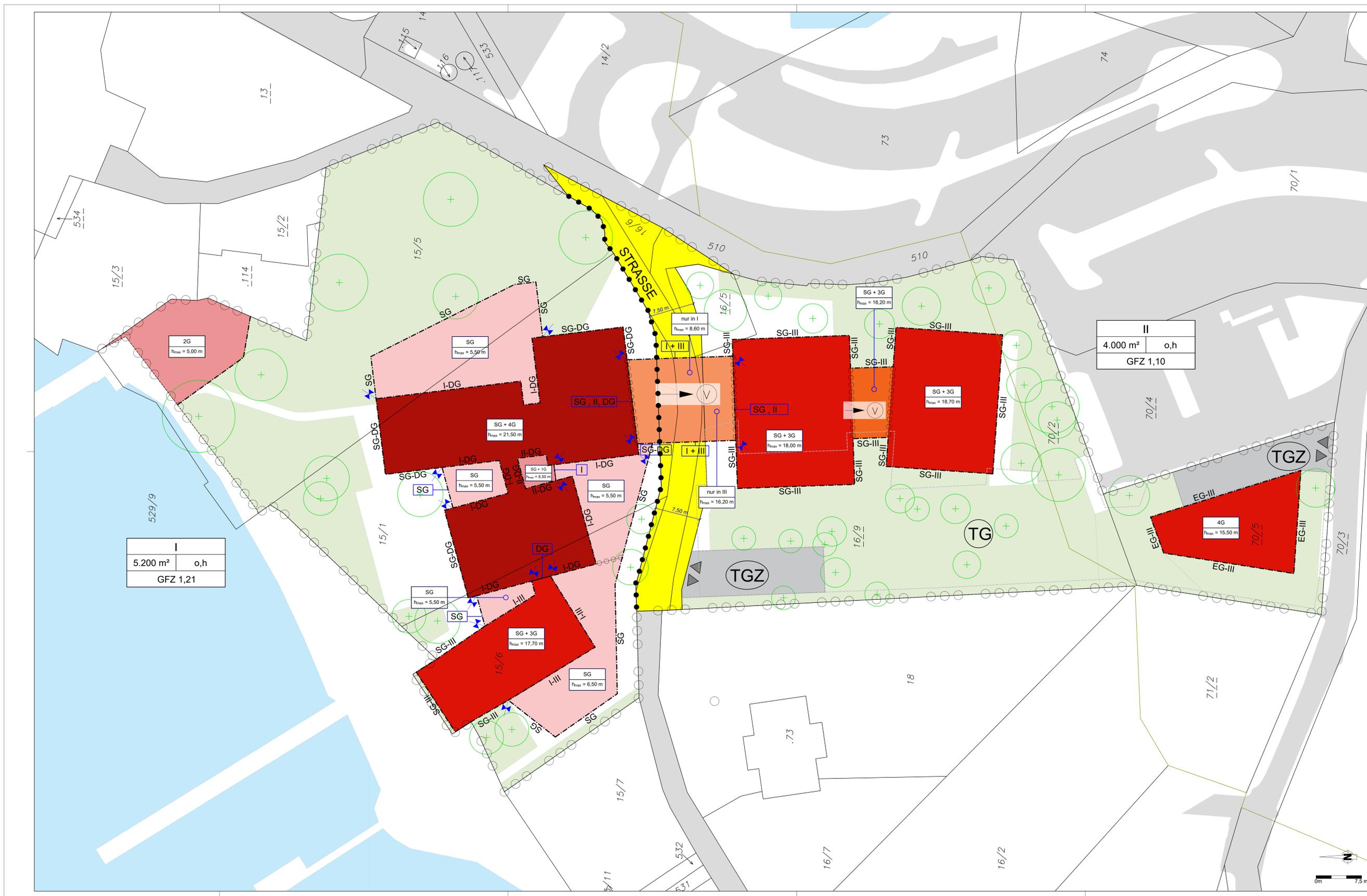


N

Anlage 1 Blatt 6/8	Gemeinde Maria Wörth	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at  LWK Ziviltechniker GmbH
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 1d/2023
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: 16/5 (142 m ²), Teilfläche 15/6 (ca. 159 m ²)	
	Katastralgemeinde: Maria Wörth (72141)	
	Maßstab: 1:2000	Stand: 08.02.2022
		
Widmungsänderung von:	Bauland - Kurgebiet	
Widmungsänderung in:	Bauland - Reines Kurgebiet	
Flächenausmaß:	ca. 301 m ²	
Kundmachung:	vom 03.07.2023	bis 03.08.2023
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: 11.10.2023 Zahl: 031-2/1/Bgm/2023	Genehmigungsvermerk:	

Anlage 1 Blatt 7/8	Gemeinde Maria Wörth	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at  LWK Ziviltechniker GmbH
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 1e/2023
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilfläche 510 (ca. 59 m ²)	
	Katastralgemeinde: Maria Wörth (72141)	
	Maßstab: 1:2000	Stand: 08.02.2022
		
Widmungsänderung von:	Bauland - Kurgebiet	
Widmungsänderung in:	Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche	
Flächenausmaß:	ca. 59 m ²	
Kundmachung:	vom 03.07.2023	bis 03.08.2023
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: 11.10.2023 Zahl: 031-2/1/Bgm/2023	Genehmigungsvermerk:	

Anlage 1 Blatt 8/8	Gemeinde Maria Wörth	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	  LWK Z I V I L T E C H N I K E R G m b H
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 1f/2023	
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilflächen 15/1 (ca. 1 m ²), 15/6 (ca. 15 m ²)	Stand: 08.02.2022	
	Katastralgemeinde: Maria Wörth (72141)		
	Maßstab: 1:2000		
			
Widmungsänderung von:	Grünland - Bad		
Widmungsänderung in:	Bauland - Reines Kurgebiet		
Flächenausmaß:	ca. 16 m ²		
Kundmachung:	vom 03.07.2023		bis 03.08.2023
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: 11.10.2023 Zahl: 031-2/1/Bgm/2023	Genehmigungsvermerk:		



I	5.200 m ²	o,h
GFZ 1,21		

II	4.000 m ²	o,h
GFZ 1,10		

LEGENDE

4.000 m ²	o,h	BEBAUUNGSBEREICH I, II
GFZ 0,85		BEBAUUNGSWEISE (o...offen, h...halbaffen)

BAULICHE AUSNUTZUNG (GFZ...max. Geschossflächenzahl)
MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

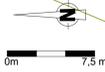
- ○ ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- - - - BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- ● ● ● GRENZE zw. unterschiedlichen BEBAUUNGSBEREICHEN
- ○ ○ ○ ○ ○ GRENZE zw. unterschiedlichen BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
- - - - BAULINIE
- — — — GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER
- 1G MAXIMALE GESCHOSSANZAHL
- 15,0m MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE
- TG TIEFGARAGE
- TGZ TIEFGARAGENZUFAHRT
- ▲ EIN- und AUSFAHRT TIEFGARAGE
- STRASSE BEGRENZUNG VON STRASSEN
- WÖRTHERSEE
- BEPFLANZUNGSGEBOT
- BAUMPFLANZUNG
- SG + 4G SG + 4 GESCHOSS
- SG + 3G SG + 3 GESCHOSS
- SG + 2G SG + 2 GESCHOSS
- SG + 1G SG + 1 GESCHOSS
- SG SOCKELGESCHOSS
- KORRIDOR FÜR ÜBERBAUUNG, NUR IM 1. OG (I) UND IM 3. OG (III), BEGRENZUNG BREITE LT. VERORDNUNG
- KORRIDOR FÜR VERBINDUNG IM 3. OG (III) BEGRENZUNG BREITE LT. VERORDNUNG
- gestaffelte Baulinie nach Geschossen
- HINWEIS AUF TEXT IN DER VERORDNUNG
- HÖHENBEZUG FÜR GEBÄUDEHÖHE ±0,00 - 442,80 m.ü.A.

VERMERK DES GEMEINDERATES:
Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Maria Wörth vom 11.10.2023, Zl.: 031-2/1/Bgm/2023

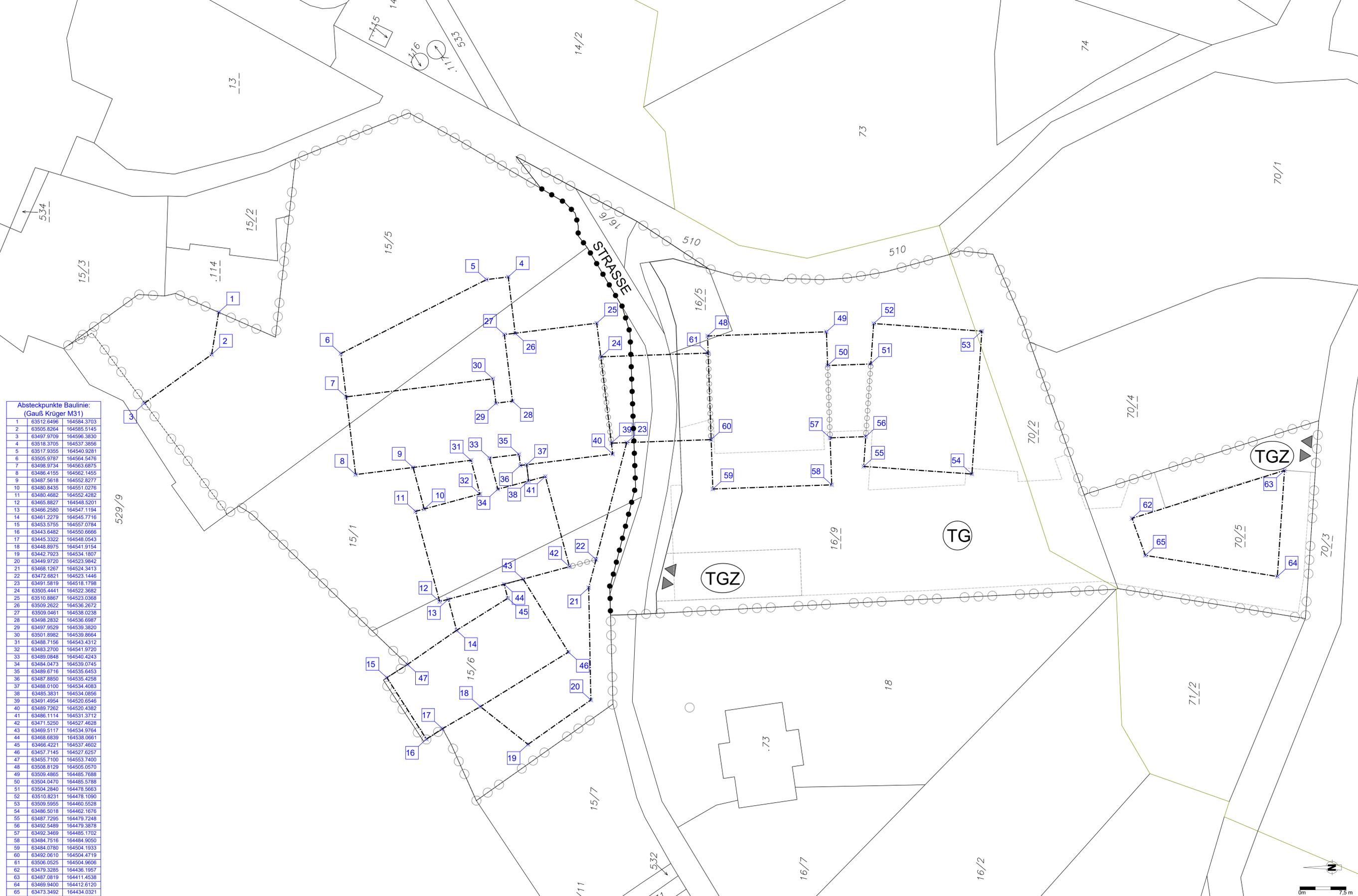
VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

<p>Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschaftsplanung und -pflege</p> <p>A-504 Maria Wörth, Eisenstraße 8 9100 Maria Wörth, 0332 22020 e-mail: office@lwk.at www.lwk.at</p>	<p>MAG. H. WÜRZLER DIPLOM. ING. J. KNAPPINGER DIPLOM. ING. A. MATTSICH DIPLOM. ING. S. PACHER B. GRITZNER A. KORNHERR</p>
	<p>Gemeinde MARIA WÖRTH</p>
<p>Projekt "VIVAMAYR NEU"</p>	<p>Gezeichnet: DI PACHER Bezeichnung: RECHTSPLAN Quelle: EIGENE ERHEBUNG Stand: 23.02.2022</p>
<p>Plan ANLAGE 2 - RECHTSPLAN</p>	<p>Änderungstafel: [1][2][3][4][5][6][7][8][9]</p>



Absteckpunkte Baulinie: (Gauß Krüger M31)		
1	63512.6496	164584.3703
2	63505.8264	164585.5145
3	63497.9709	164596.3830
4	63518.3705	164537.3856
5	63517.9355	164540.9281
6	63505.9787	164564.5476
7	63498.9734	164563.6875
8	63486.4155	164562.1455
9	63487.5618	164552.8277
10	63480.8435	164551.0276
11	63480.4682	164552.4282
12	63465.8827	164548.5201
13	63466.2580	164547.1194
14	63461.2279	164545.7716
15	63453.5755	164557.0784
16	63443.6482	164550.6666
17	63443.3322	164548.0543
18	63448.8976	164541.9154
19	63442.7923	164534.1807
20	63449.9720	164523.9842
21	63468.1267	164524.3413
22	63472.6821	164523.1446
23	63491.5819	164518.1798
24	63505.4441	164522.3682
25	63510.8867	164523.0368
26	63509.2622	164536.2672
27	63509.0461	164538.0238
28	63498.2832	164536.6987
29	63497.9529	164539.3820
30	63501.8962	164539.9664
31	63488.7156	164543.4312
32	63483.2700	164541.9720
33	63489.0848	164540.4243
34	63484.0473	164539.0745
35	63489.6716	164535.6453
36	63487.8850	164535.4258
37	63488.0100	164534.4083
38	63485.3831	164534.0856
39	63491.4954	164520.6546
40	63489.7262	164520.4382
41	63486.1114	164531.3712
42	63471.5250	164527.4628
43	63480.5117	164534.9764
44	63468.6839	164538.0661
45	63466.4221	164537.4602
46	63457.7145	164527.6257
47	63455.7100	164553.7400
48	63508.8129	164505.0570
49	63509.4865	164485.7688
50	63504.0470	164485.5788
51	63504.2840	164478.5663
52	63510.8231	164478.1090
53	63509.5955	164480.5528
54	63486.5018	164482.1676
55	63487.7295	164479.7248
56	63492.5489	164479.3878
57	63492.3469	164485.1702
58	63484.7516	164484.9050
59	63484.0780	164504.1933
60	63492.0610	164504.4719
61	63506.0525	164504.9606
62	63479.3285	164436.1957
63	63487.0819	164411.4538
64	63469.9400	164412.6120
65	63473.3492	164434.0321



LEGENDE

- ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- - - BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- ● ● GRENZE zw. unterschiedlichen BEBAUUNGSBEREICHEN
- ○ ○ ○ GRENZE zw. unterschiedlichen BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
- - - BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER

- (TG) TIEFGARAGE
- (TGZ) TIEFGARAGENZUFAHRT
- ▼ ▲ EIN- und AUSFAHRT TIEFGARAGE

- 1 ABSTECKPUNKTE BAULINIE (Gauß Krüger M31)

HÖHENBEZUG FÜR GEBÄUDEHÖHE
±0,00 — 442,80 m.ü.A.

VERMERK DES GEMEINDERATES:
Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Maria Wörth vom 11.10.2023, Zl.: 031-2/1/Bgm/2023

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

 Ziviltotechniker GmbH	Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege <small>A-5024 Vilach Europastraße 8 Tel.: +43 5020 24330 e-mail: raum@lwk.at www.lwk.at</small>	<small>MAG. H. WÜRZER DIPLOM-ING. J. KNAPPINGER DIPLOM-ING. S. PACHER B. GRITZNER A. KORNHERR</small>
Projekt "VIVAMAYR NEU"	Gezeichnet: DI PACHER Bezeichnung: KOORDINATENPLAN	Stand: 08.02.2022
Plan ANLAGE 3 - KOORDINATENPLAN	Quelle: EIGENE ERHEBUNG	Änderungsinweis: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

ERLÄUTERUNGSBERICHT

“VIVAMAYR NEU“

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die bauliche Entwicklung der gegenständlichen Fläche geht mit der Weiterentwicklung des Ortskerns von Maria Wörth einher. Aus raumplanerischer Sicht stellt das vorliegende Projekt eine logische Entwicklungsstufe und bauliche Verdichtung im Zentrum der Ortschaft dar. Der Bebauungsplan als Planungsinstrument soll in diesem Bereich eine geordnete Bebauung des Areals gewährleisten.

Grundsätzlich kann der gesamten Wörtherseeregion bezüglich der Tourismusinfrastruktur ein gewisser Investitionsrückstand attestiert werden. Das gegenständliche Projekt leistet mit der Schaffung eines neuen Leitbetriebes einen starken Beitrag, diesen zu kompensieren. Außerdem wird so ein weiterer Schritt zum Ausbau des Ganzjahrestourismus getätigt, welcher der Region zu einer besseren Auslastung der Infrastruktur verhelfen soll.

Im Mittelpunkt des Entwurfes steht die Einbettung des neuen Hotels in die bestehende Ortsstruktur und den seenahen Grünraum. Durch die Teilung des Gebäudevolumens in mehrere Baukörper und deren Anordnung auf einem begrünten Erdgeschoßsockel entsteht ein Gebäudeensemble, das die kleinteilige, lose Bebauung der Umgebung aufgreift.

Ein respektvolles Abrücken des Projektes von der eigentlichen Halbinsel Maria Wörth stellt dabei sicher, dass diese in ihrer eigenständigen Wirkung betont wird. Jener sensible Teil der Halbinsel, welcher im Jahre 1770 aufgeschüttet worden ist und die ehemalige Insel Maria Wörth heute mit dem Festland verbindet, bleibt von einer Bebauung unberührt. Die freie Sicht vom öffentlichen Gut auf den Wörthersee bleibt erhalten.

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 die besondere historisch gewachsene Situation Rücksicht nimmt und gleichzeitig eine bauliche Verdichtung des sensiblen Standortes ermöglicht.

Es wird damit 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 Projektfeinabstimmungen noch möglich sind.

Zudem werden mit diesem Teilbebauungsplan auch Bedingungen festgelegt, die vom allgemeinen textlichen Bebauungsplan abweichen. Diese werden im Abschnitt 2 genauer erläutert.

1.1 ÖFFENTLICHES INTERESSE

Ein übergeordnetes Ziel ist die Stärkung der Gemeinde Maria Wörth als wichtige Tourismusgemeinde innerhalb der Wörtherseeregion.

Da der Fokus des Hotels auf den Gesundheitstourismus liegt, ist auch außerhalb der Hauptsaison eine hohe Auslastung zu erwarten. Dadurch entsteht die Situation, dass dem Betrieb die Mitarbeiter über das gesamte Jahr hinweg erhalten bleiben und sich dauerhaft in der Gemeinde ansiedeln. Dies führt wiederum dazu, dass ein Zuzug generiert werden kann, der die Auswirkungen der Landflucht reduziert.

Das Konzept des Betriebes hat auch zur Folge, dass nur gewerbliche Betten bereitgestellt werden und somit keine weiteren Freizeitwohnsitzbetten und Appartements geschaffen werden.

Die bewusste bauliche Verdichtung innerhalb des Ortskernes hat ein weiteres Ziel: Wo bereits eine Ansiedelung besteht wird die Nutzung intensiviert, im Umkehrschluss werden unberührte Flächen weiterhin freigehalten. Dies soll eine achtsame Landnutzung gewährleisten und eine Konzentration der Bauentwicklung herbeiführen.

Für die Ausarbeitung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes 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 des Projektes in das Orts- und Landschaftsbild geschehen kann.

Die Halbinsel Maria Wörth hat mit ihrer markanten Form und besonderen Silhouette nicht nur für die Gemeinde, sondern darüber hinaus für die gesamte Wörtherseeregion und auch das Land Kärnten einen identitätsstiftenden Charakter. Sie wirkt als Werbeträger auch über die Landesgrenzen hinaus und ist bekannt. Gerade deshalb ist ein baulicher Eingriff, der sowohl von der Wörthersee-Süduferstraße, als auch vom Wasser aus sichtbar ist, mit besonderer Sorgfalt zu planen und auf die achtsame Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild Wert zu legen. Diese gewünschte Qualität wird durch das Zusammenspiel des vorliegenden Teilbebauungsplans, der Abstimmung mit der Ortsbildpflegekommission und einer hochwertigen Architekturplanung gewährleistet.

2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 4:

- **Mindestgröße eines Baugrundstückes:**
5.200 m² (Bebauungsbereich I) bzw. 4.000 m² (Bebauungsbereich II)
statt 500 m²

Durch den Zusammenhang der Geschößflächenzahl (GFZ) mit der Baugrundstücksgröße wird diese angehoben, sodass eine Abtrennung von Grundstücksteilen und damit eine indirekte Erhöhung der GFZ nicht mehr stattfinden kann.

Die Festlegung der Mindestgröße der Baugrundstücke soll eine kleinteilige Gliederung dieses Baugebietes verhindern, wodurch es zu Störungen im Landschaftsbild kommen kann. Als Baugrundstück gilt ein Katastergrundstück bzw. eine Teilfläche eines Katastergrundstückes, das innerhalb des Planungsraumes und innerhalb eines festgelegten Bebauungsbereiches liegt, als Bauland oder spezifisches Grünland gewidmet ist.

Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung sind zusammenhängende Grundstücke desselben Eigentümers innerhalb eines Bebauungsbereiches, sofern die Grundgrenzen überbaut oder unterbaut sind, als ein Baugrundstück anzurechnen.

zu § 5:

- **Maximal zulässige Geschößflächenzahl (GFZ) im Reinen Kurgebiet:**
Bebauungsbereich I: 1,21 statt 1,50
Bebauungsbereich II: 1,10 statt 0,50

Der aktuell gültige generelle Bebauungsplan der Gemeinde Maria Wörth aus dem Jahre 1997 beschreibt unter §3 Bauliche Ausnutzung grundsätzlich für Kurgebiete einen Nutzungsfaktor von 0,50. Für den Bereich der Halbinsel Maria Wörth wird für bestehende oder neu zu errichtenden Fremdenverkehrsbetriebe, Hotels etc. zum Zwecke der Verbesserung der Infrastruktur, der Qualitätsverbesserung etc. an die örtlichen Verhältnisse angepasst, eine Erhöhung des Nutzungsfaktors bis zu 1,50 eingeräumt. Die Grenze dieser Bereichsabgrenzung ist der Kirchenweg, der von West nach Ost durch den Planungsraum verläuft und das Planungsgebiet in zwei Zonen aufteilt.

Das vorliegende Projekt wurde hinsichtlich Ortsverträglichkeit und Eingliederung in das Gesamtensemble der Halbinsel Maria Wörth als Ganzes betrachtet. Mit der Überschreitung bzw. Unterschreitung des zulässigen Nutzungsfaktors wurde aus raumplanerischer Sicht eine Festlegung getroffen, die eine ortsverträgliche Kubatur ermöglicht, zur Halbinsel hin die notwendigen Einschränkungen bietet und damit im Vergleich zur jetzigen Bestandssituation eine eindeutige Verbesserung darstellt. Die zulässige GFZ ist damit auch im Zusammenhang der Festlegung der Bauhöhen und der Baulinien zu betrachten.

Für die Gewährung einer Höchstausnutzung sind auch die Einhaltung der erforderlichen Stellplatzanzahl und Grünanlagen im Mindestausmaß von 30% der Baugrundstücksfläche erforderlich. Diese Bedingungen werden vom vorliegenden Projekt gewährleistet und sind auch in der gegenständlichen Verordnung nochmal festgelegt.

Die Flächen der Verkehrsflächen sind aus der Berechnung der GFZ auszunehmen. Bruttogeschossflächen, die die Verkehrsfläche überbauen, werden zum südlichen Bebauungsbereich (II) gerechnet.

Loggien sind die Räume, die den Zimmern vorgeschaltet sind. Da vorgehängte Fassaden ein raumbildendes Element schaffen, sind diese Flächen für die bauliche Ausnutzung mit zu berücksichtigen. Vorgehängte Holzelemente der Fassade sind nicht als raumbildende Elemente zu bewerten und daher nicht in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.

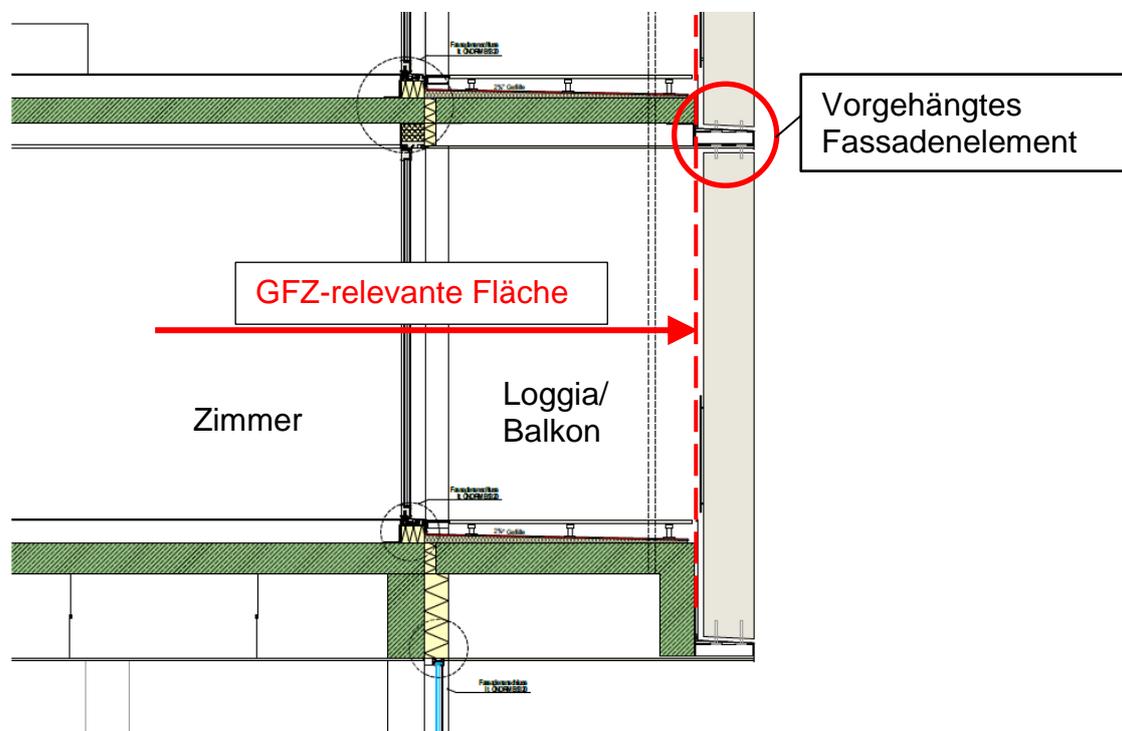


Abbildung 1: Fassadenschnitt (Quelle: Hohensinn Architektur ZT GmbH)

zu § 7:

- **Maximal zulässige Geschoßanzahl:**
Sockelgeschoß + 4 Geschoße statt 3 bzw. 5 Geschoßen.

Der generelle Bebauungsplan räumt hier bei entsprechendem Standort und ausreichender Parzellengröße eine Bebauung bis max. 5 Geschoßen ein. Diese Situation ist aus raumplanerischer Sicht gegeben.

Darüberhinausgehend wurden zusätzlich Festlegungen zur maximalen Bauhöhe und zum Sockelgeschoß getroffen. Damit wird gewährleistet, dass ein Hotelprojekt in attraktivem und modernem Standard errichtet werden kann und trotzdem die Silhouette der Halbinsel Maria Wörth in einem harmonischen Erscheinungsbild bestehen bleibt.



Abbildung 2: Eingliederung in das Gesamtensemble der Halbinsel Maria Wörth, Ansicht aus nordöstlicher Richtung - Seeseite (Quelle: Hohensinn Architektur)

Die Festlegung der Geschoßanzahl hat erhebliche Auswirkungen auf die Wirkung und Einflussnahme eines Gebäudes auf das Landschafts- bzw. Ortsbild. Mit den in der Verordnung festgelegten maximalen Geschoßanzahlen wird eine gestaffelte Höhensilhouette geschaffen, die sich in den sensiblen Landschaftsbereich besser integrieren lässt. Das Errichten von relingartigen und zurückversetzten Absturzsicherungen zur Absicherung der halböffentlich zugänglichen Dachflächen ist erlaubt.

zu § 8:

Damit die im architektonischen Entwurf vorgesehene Höhenstaffelung eingehalten wird, werden die Baulinien nach Geschoßen gestaffelt.

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.

§ 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.

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 liegt in der Gemeinde Maria Wörth, im Bereich der gleichnamigen Halbinsel.

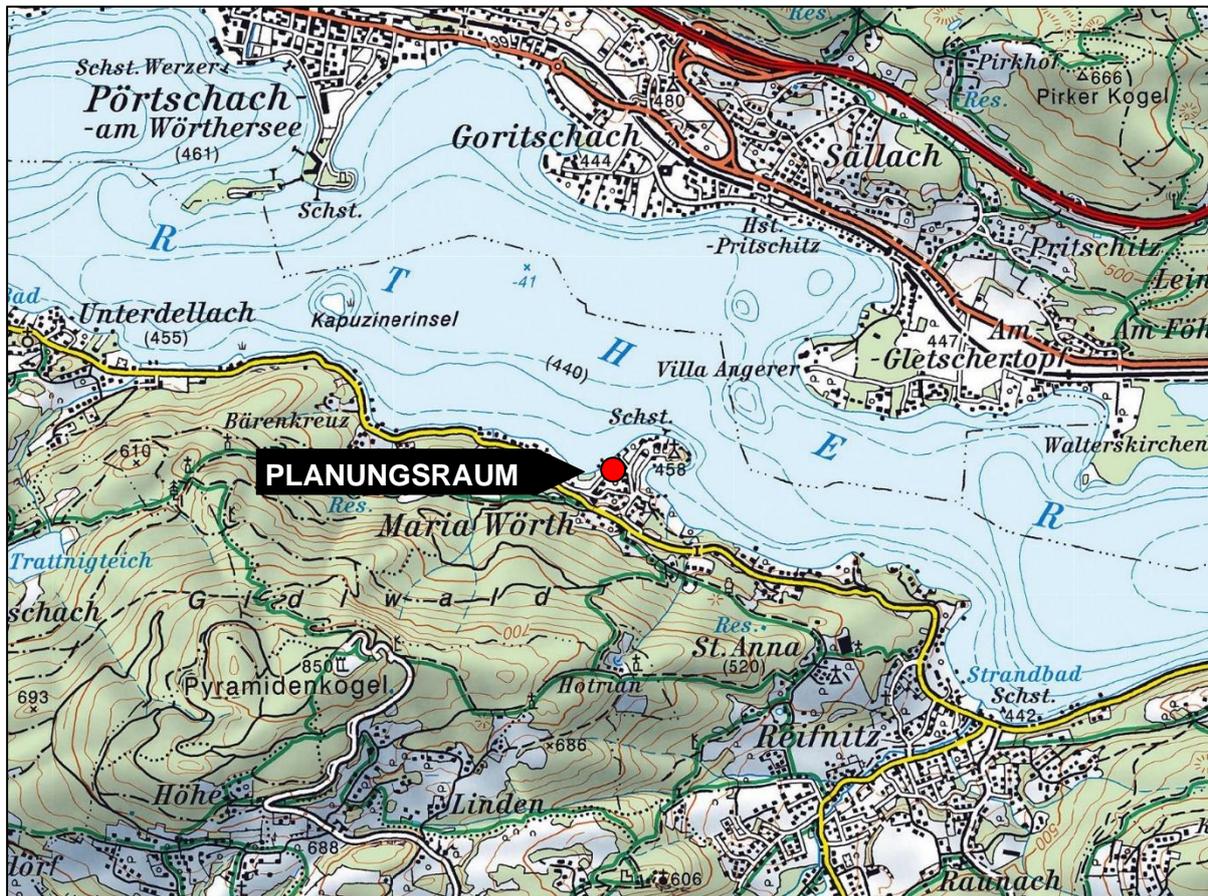


Abbildung 3: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum ist durch den Kirchenweg in einen nördlichen und südlichen Bereich geteilt. Im Norden grenzt das Areal unmittelbar an das Ufer des Würthersees und ist mit einem Bestandsbau - dem „Vivamayr“ - bebaut, welches in zahlreichen Etappen bebaut wurde. Die Bestandsobjekte südlich des Kirchenweges wurden vor kurzem großteils abgetragen, sodass sich diese Fläche derzeit als teilweise bestockte, leicht nach Norden geneigte, Wiesenfläche darstellt.

Der Kiosk im Osten (Gst. Nr. 16/5) ist noch bestehend, der Abbruch wurde bereits bewilligt. Für das Gebäude im Süden (Gst. Nr. 70/5), die Pension „Jolie Star“, wird ein Abbruchansuchen eingereicht.

4.4 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.4.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Gemeinde Maria Wörth stammt aus dem Jahr 2010. Die Wurzeln Maria Wörths als berühmter Bade- und Erholungsort gehen bis in die zweite Hälfte des 16. Jahrhunderts zurück. Dass der Tourismus heute das wichtigste wirtschaftliche Standbein für die Gemeinde ist, zeigt sich auch in den Zielsetzungen der Kommune. So wurde etwa im Örtlichen Entwicklungskonzept als Leitziel definiert „den Tourismus als wichtigsten Wirtschaftszweig erhalten und auszubauen“. Als konkrete Maßnahmen werden dafür etwa der Ausbau sowie Erneuerung der touristischen Infrastruktur und die Sicherung von Standorten für touristische Leitbetriebe festgelegt.

Um für eine weitere positive Entwicklung sorgen zu können, ohne gleichzeitig das sensible Ortsbild zu zerstören und den Naturraum zu schädigen, wird der geregelten Siedlungsentwicklung und dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ein besonderer Stellenwert im Themenkomplex der Gemeindeentwicklung eingeräumt.

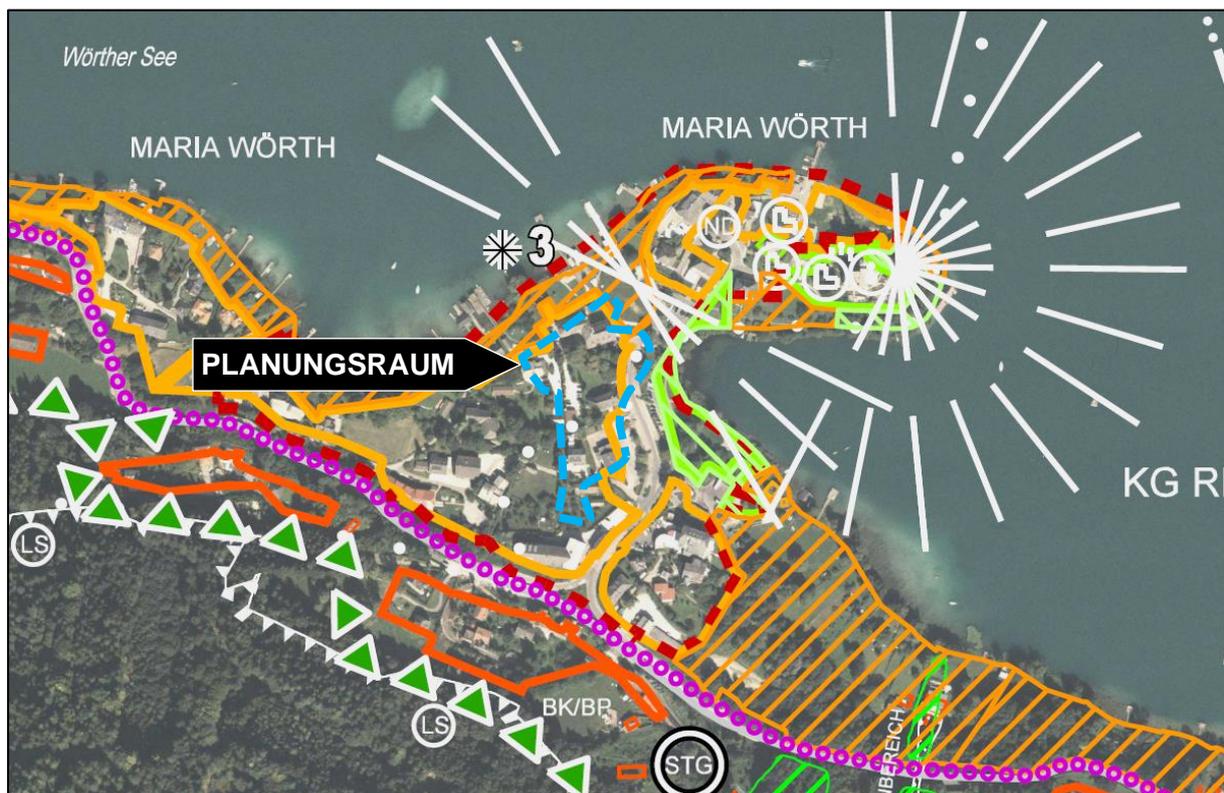


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2010

So setzt man sich im Örtlichen Entwicklungskonzept das Ziel primär Baulandreserven innerhalb der Siedlungsgrenzen aufzufüllen und zusammenhängende bebaubare Flächen in der touristischen Kernzone zur Sicherstellung einer künftig hochwertigen touristischen Nutzung zu erhalten. Im Rahmen der funktionalen Gliederung wird die Ortschaft Maria Wörth zudem als Vorrangstandort für den Tourismus deklariert.

Für die Ortschaft Maria Wörth werden als Hauptzielsetzungen unter anderem die Verbesserung des inneren Erscheinungsbildes der Ortschaft, die Erhaltung des dominanten Charakters der Kirchenanlage und der Ausbau und Erneuerung der touristischen Infrastruktur genannt.

Im Siedlungsleitbild wird für den Planungsraum als Planungsziel die Tourismusfunktion festgelegt.

4.4.2 Flächenwidmungsplan

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist das Areal überwiegend mit der Widmung „Bauland – Reines Kurgebiet“ versehen. Der Kirchenweg ist als Verkehrsfläche festgelegt, wie auch die HAUPTerschließung der Halbinsel im Osten des Planungsraumes. Westlich schließt ebenfalls „Bauland – Reines Kurgebiet“ an.



Abbildung 6: Flächenwidmungsplaninformation mit Planungsraum (Quelle: KAGIS)

5 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

5.1 WICHTIGE EINRICHTUNGEN

Obwohl sich einige wichtige Funktionen der Gemeinde Maria Wörth wie das Gemeindeamt, Bauernmarkt und Supermarkt im ca. 2,5 km entfernten Reifnitz zu finden sind, verfügt die Halbinsel mit der Pfarrkirche Maria Wörth als Haupt- und Wallfahrtskirche bzw. der kleineren Rosenkranzkirche als „Winterkirche“ und dem Pfarramt über eine hohe Anziehungskraft. Im Jahreszyklus verteilt werden hier verschiedenste Wallfahrten, Marienfeiern, Prozessionen, Kirchtage, aber auch Hochzeiten und Konzerte abgehalten.

In den Sommermonaten wird die Wiese bei der Schiffsanlegestelle mit einem Open-Air-Theater bespielt. Neben verschiedenen Beherbergungsbetrieben ist auch die Tourismusinformation, ein öffentlicher Parkplatz für PKW und Busse samt Toilettenanlagen, E-Ladestationen, Café, Bistro, Souvenirshop sowie ein Bildstock auf der Halbinsel situiert.

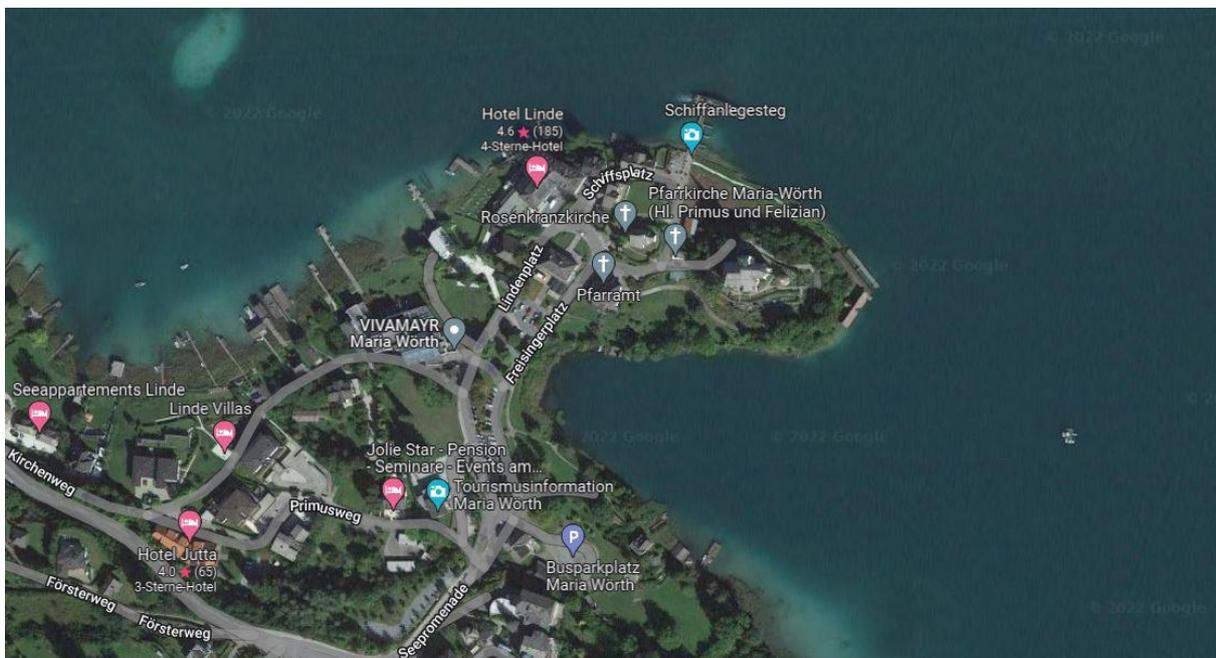


Abbildung 7: Luftbild (Quelle: google maps)

5.2 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Die Ursprünge der Siedlungsentwicklung sind eng mit dem Kirchenbau auf der damals noch komplett mit Wasser umgebenen Insel Maria Wörth verbunden. Zwischen 875 und 883 kam der Ort *Uweride* in Freisinger Besitz, die erstmalige urkundliche Erwähnung einer Kirche wird mit 894 angeführt (vgl. Dehio Kärnten). Erst im Jahr 1770 erfolgte eine Landaufschüttung, die die Insel mit dem Ufer fix verband. Etymologisch ist der Ursprung jedoch noch in den Ortsbezeichnungen „Wörth“ bzw. „Otok“ (slow. „Insel“) zu finden.



Abbildung 8: kolorierte Ansichtskarte aus dem Jahr 1929 (Quelle: Internetfund)

Das Erscheinungsbild der Halbinsel hat sich im Laufe der Zeit einige Male geändert und den zeitgemäßen Erfordernissen angepasst.

In den 60er Jahren begann mit dem allgemeinen Wirtschaftsaufschwung und beginnendem Tourismus auch für die gesamte Wörtherseeregion und damit auch für Maria Wörth eine Blütezeit. Für viele der Beherbergungsbetriebe wurde in dieser Zeit der Grundstein gelegt bzw. ist die Bauzeit auch noch ablesbar.

Heute finden sich auf der Halbinsel neben den kirchlichen Gebäuden hauptsächlich Beherbergungsbetriebe, von der einfachen Pension bis zum 4-Sterne-Betrieb, dem Hotel Linde in Norden. Das bestehende Hotel Vivamayr wird schon derzeit als Medical Health Resort geführt und entspricht mit seiner Ausrichtung auf einen saisonunabhängigen Ganzjahrestourismus auch den Leitziele der Gemeinde.

5.3 SIEDLUNGSSTRUKTUR

In dem erweiterten Planungsraum ist eine lockere offene Bebauung ersichtlich. Die größten Gebäudekubaturen werden hierbei von den touristischen Betrieben (Hotel Linde, Vivamayr, Hotel Jutta, Hotel Wörth) gebildet. Beim sogenannten „Hals“ der Halbinsel ist eine von Bebauung freigehaltene Zone als Zäsur erkennbar, die auch durch das neue Projekt als Grünraum erhalten bleibt.



Abbildung 9: Schwarzplan mit Siedlungsstruktur Bestand (Quelle: LWK auf Basis KAGIS)



Abbildung 10: Bestehende Gebäudekubatur, Ansicht West, seeseitig (Quelle: Hohensinn Architektur)

Seeseitig treten die bestehenden Gebäude durch die kontrastreichen hellen Farben sehr stark in den Vordergrund und stehen etwas im Widerspruch zur sanften Seelandschaft.

Mit Ausnahme des Bootshauses soll der gesamte Komplex des jetzigen Hotels Vivamayr abgebrochen werden, damit ein den heutigen Standards entsprechendes Gebäude errichtet werden kann.

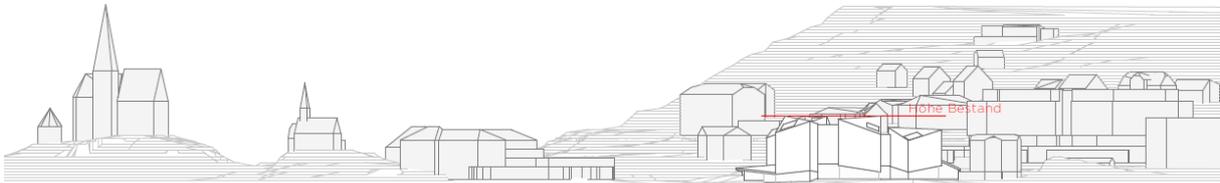


Abb. 11: Höhenentwicklung im Vergleich zum Bestand, Eingliederung in das Ortsbild (Quelle: Hohensinn Architektur)

Für eine harmonische Eingliederung in das Gesamterscheinungsbild wurde bei der Planung des gegenständlichen Projektes zum einen darauf geachtet, dass die jetzt bestehende Maximalhöhe nicht überschritten wird, und zum anderen, dass die erforderliche Gebäudekubatur wie Einzelbaukörper in Erscheinung treten, die lediglich über das durchgehende Sockelgeschoß verbunden sind. Durch ein Wechselspiel mit dem Tiefersetzen der Traufenpunkte wird die Sichtbarkeit der Geschoße noch einmal reduziert und aufgelockert. Die Satteldächer mit diagonal verlaufendem First verstärken die lose Anordnung des Ensembles, die dem gewachsenen Ort entspricht und das homogene Bild der Dachlandschaft bewahrt.

Die zwischen den Einzelbaukörpern liegenden Verbindungsgänge treten durch das Zurücksetzen und die geplanterweise begrünten Fassaden sehr in den Hintergrund. Der seenahe Grünraum findet durch die ansprechende Grüngestaltung des Planungsraumes mit bestehenden und neuen Bäumen, sowie dem landschaftlich gestalteten Dach des Erdgeschoßes eine Fortsetzung.



Abbildung 12: Schwarzplan mit Siedlungsstruktur Neu (Quelle: LWK auf Basis KAGIS)



Abbildung 13: Luftbild mit Eingliederung der neuen Gebäudekubatur (Quelle: Hohensinn Architektur)

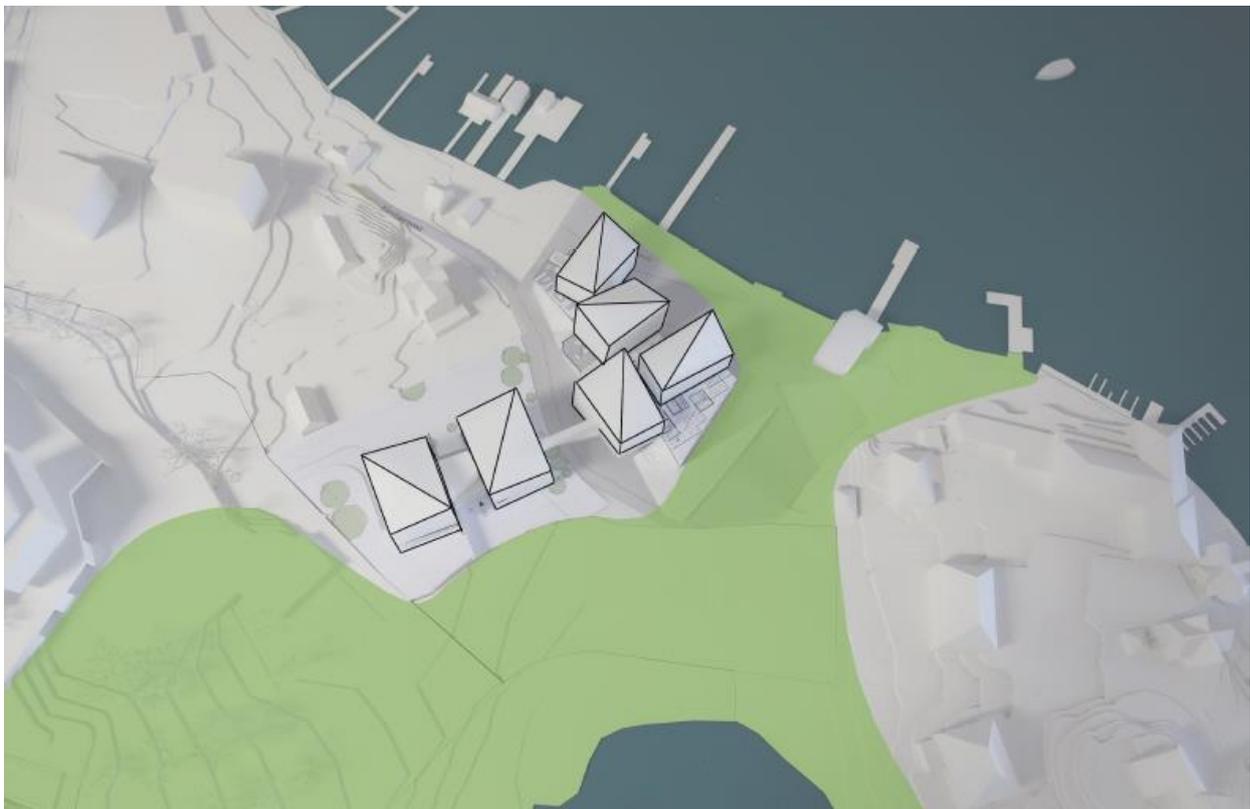


Abbildung 14: Fließender Grünraum, Höhenspiel der Dachlandschaft (Quelle: Hohensinn Architektur)



Abbildung 15: Modelldarstellung - Eingliederung der Baukubatur in das Orts- und Landschaftsbild (Quelle: Hohensinn Architektur)

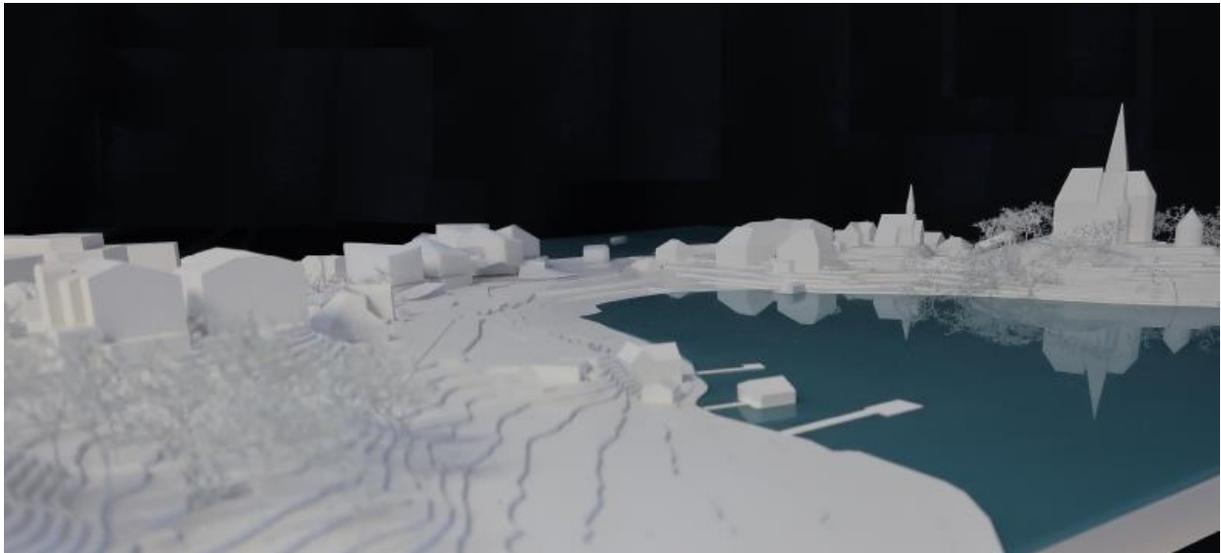


Abbildung 16: Modelldarstellung - Eingliederung der Baukubatur in das Orts- und Landschaftsbild (Quelle: Hohensinn Architektur)



Abbildung 17: Ansicht Nord mit Überlagerung der bestehenden Gebäudekubatur (Quelle: Hohensinn Architektur)



Abbildung 18: Ansicht West mit dahinterliegender Pfarrkirche Maria Wörth (Quelle: Hohensinn Architektur)

6 BEBAUUNGSKONZEPT

Geplant ist die Errichtung eines Hotels mit ca. 60 Zimmern. Für die Kurgäste stehen Annehmlichkeiten eines internationalen Spitzenhotels, wie etwa ein moderner Wellnessbereich oder ein Restaurant, zur Verfügung. Im Zentrum steht die moderne „Mayr-Medizin“. Die medizinischen Einrichtungen umfassen Arztordinationen, Massageräume, Kneippbäder, Sporttherapieräume und diverse allgemeine Behandlungsräume. Im Erdgeschoß liegt außerdem ein frei nutzbarer Fitnessbereich. Die Verteilung der Funktionen folgt im Wesentlichen der architektonischen Gliederung der Baukörper, der Teilung in Nord- und Südgrundstück sowie der vertikalen Schichtung der Geschoße.

Bebauungsbereich I

Das als Sockel ausgebildete Erdgeschoß beinhaltet den Haupteingang des Hotels. Die Gästebereiche wie Lobby, Restaurant und Wellness sind See und Halbinsel zugewandt. Straßenseitig befinden sich "Back of House" Bereiche wie Küche und Verwaltung. Ein seeseitig liegendes, separates Gebäude - die Seesauna - bleibt bestehen.

Die auf den Sockel aufgesetzten Baukörper beinhalten ab dem 1. Obergeschoß Gästezimmer samt zugehöriger Nebenfunktionen wie Housekeeping und Technikbereiche. Im südwestlichen Baukörper sind zusätzlich ein Kosmetikbereich mit Wartebereich und zugehöriger Infrastruktur sowie ein Bereitschaftszimmer für Mitarbeiter untergebracht.

Die vertikale Erschließung wird mit einer Haupttreppe, einem Fluchtstiegenhaus sowie zwei Personen- und einem Lastenaufzug bewerkstelligt.

Die Erschließung der Gästebereiche erfolgt über die zentrale Haupttreppe sowie die beiden Personenlifte, die vom Lobbybereich im EG in alle oberirdischen Geschoße führen. Fluchttreppenhaus und Lastenaufzug im Bereich der zentralen Baukörper erschließen sämtliche Geschoße vom Untergeschoß, wo neben Technikräumen auch Lager und Umkleiden für das Küchenpersonal untergebracht sind, bis zum Dachgeschoß und dienen der Versorgung der Zimmerbereiche.

Ein Gästezimmer (Villa) erstreckt sich über 2 Geschoße (EG und OG1) und beinhaltet daher eine interne Erschließung mit Aufzug und Treppe.

Die horizontale Erschließung der Gästezimmerbereiche erfolgt über verglaste Gänge und Brücken, die immer wieder Belichtung, Aus- und Durchblicke ermöglichen und die Baukörper untereinander verbinden.

Bebauungsbereich II

Im UG sind, neben Technikräumen und Mitarbeiterumkleiden, die Tiefgarage und der Anlieferungsbereich mit entsprechenden Lagerbereichen untergebracht. Von hier aus können über einen Lastenlift die oberen Geschoße versorgt werden. Ein unterirdischer Gang verbindet die beiden Bebauungsbereiche unterhalb des Kirchenweges.

Eine Freitreppe und ein Personenaufzug erschließen das Erdgeschoß-Niveau von der Tiefgarage aus. Von hier gelangt man über den, als Platz gestalteten, öffentlichen Kirchenweg zum Haupteingang im südwestlichen Baukörper des Bebauungsbereiches Nord oder in das Foyer des Saales im Bebauungsbereich Süd. Dieser dient dem Hotel als Multifunktionsraum.

Im rückseitigen Bereich sind Nebenfunktionen sowie Aufenthaltsräume für Mitarbeiter des Hotels situiert.

Im restlichen EG sowie den Geschoßen OG1 und OG2 erstreckt sich ein großzügiger Gästebereich, der Räumlichkeiten für das medizinische Angebot des Hotels enthält. In den Baukörpern selbst liegen diverse Behandlungs- und Therapieräume, im verglasten Verbindungsbauteil offen gestaltete Wartebereiche.

Im OG3 liegen weitere Gästezimmer.

Eine zentrale Treppe schafft die interne Verbindung innerhalb des Medizinbereichs von EG bis OG2 und dient gleichzeitig als Fluchtweg für darüber liegende Zimmer und das UG. Gegenüber der Treppe gelegen verbindet ein Personenaufzug die oberirdischen Geschoße.



Abbildung 19: Beispielgebende Fassadengestaltung (Quelle: Hohensinn Architektur)

Die mit Holzfassaden verkleideten Obergeschoße sind von Baukörper zu Baukörper mit unterschiedlichen Vorvergrauungen, in stets dem Werkstoff Holz entsprechenden Naturtönen, zueinander abgesetzt. Vorgeblendete Holzlamellenelemente verschiedener Dichte und Tiefe bieten in den Obergeschoßen einen Sichtschutz und Lichtfilter, der gleichzeitig Privatheit schafft und Ausblicke ermöglicht.

7 STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ - K-UPG 2004 IDGF. LGBL. NR. 24/2016 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG FÜR DEN GEGENSTÄNDLICHEN TEILBEBAUUNGSPLAN

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004 in der Fassung des Gesetzes LGBL Nr. 24/2016 - unterliegen Teilbebauungspläne, soweit die §§ 4 bis 6 des gleichnamigen Gesetzes 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 zu erwarten. Ebenso ist von der Festlegung des Teilbebauungsplanes kein Natura 2000-Gebiet von Umweltauswirkungen betroffen. Die Planungsfläche weist daneben keine Merkmale auf, die aufgrund anderer Gesetzesmaterien 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.