

GEMEINDE BAD KLEINKIRCHHEIM

LEGENDE

3.000 m ²	o	BEBAUUNGSWEISE (o...offen)
GFZ 1,0	5,0	MAXIMALE GESCHOSSANZAHL
SD	max. 30°	MAXIMALE DACHNEIGUNG

DACHFORM
(SD...Satteldach)

BAULICHE AUSNUTZUNG
(GFZ ...maximale Geschoßflächenzahl)

MINDESTGRÖSSE DES
BAUGRUNDSTÜCKES

- BAULINIE
- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER
- (V) HINWEIS AUF TEXT IN DER VERORDNUNG
- (PV) PRIVATE VERKEHRERSCHLIESSUNG
- 2,0 MAXIMALE GESCHOSSANZAHL
- FH 1.089,00 müA MAXIMALE BAUHÖHE (FIRSTHÖHE)
(müA ... Meter über Adria)

VERMERK DES GEMEINDERATES:

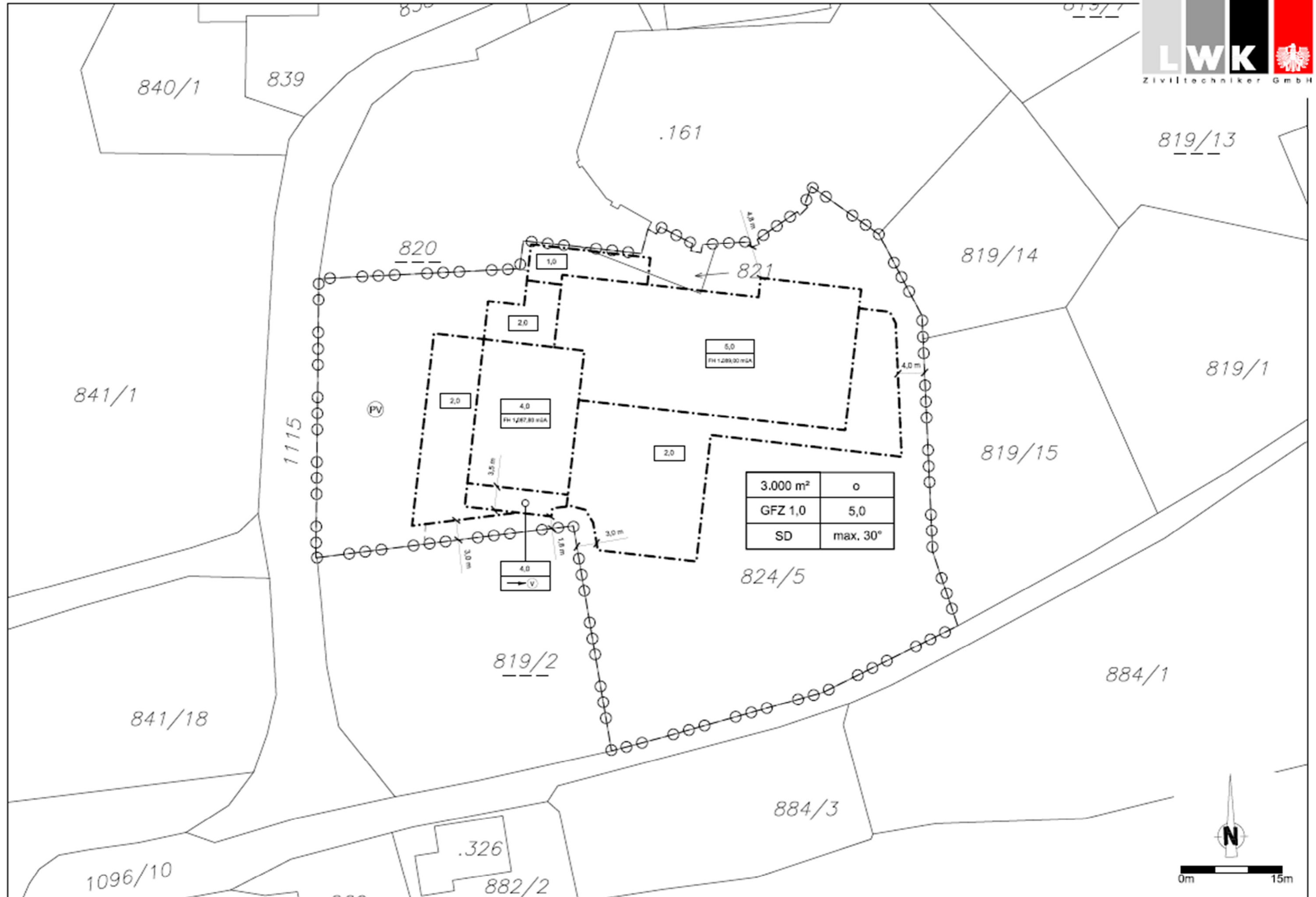
Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Bad Kleinkirchheim
vom 29.04.2022, Zl.: 031-2/2/2021

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:



 Ziviltechniker GmbH	Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege A-6524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	MAG. H. WURZER DIPL.-ING. J. KNAPPINGER DIPL.-ING. A. MAITISCH
	Gemeinde BAD KLEINKIRCHHEIM	Plan Nr.: 0601-034 Maßstab: 1:500 Gezeichnet: MAITISCH
Projekt "HOTEL PRÄGANT"	Bezeichnung: ANLAGE 1 Quelle: EIGENE ERHEBUNG Stand: 10.02.2022	
Plan RECHTSPLAN	Änderungshinweis: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9	



ERLÄUTERUNGSBERICHT

TEILBEBAUUNGSPLAN

„HOTEL PRÄGANT“

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

Nach § 47 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung generelle Bebauungspläne zu beschließen. Im Sinne dessen darf der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Orts- und Landschaftsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Weiteres werden in § 47 die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnutzung, die Geschoßanzahl bzw. Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie die Bauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, ...), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume, ..., die Art der Nutzung von Gebäuden und der Ausschluss bestimmter Nutzungen sowie Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann noch normiert werden, dass Gebäude an eine bestimmte Baulinie (Muss - Linie) herangerückt werden. Die alternativ aufzunehmenden Regelungen bezüglich des Verlaufes der Verkehrsflächen und der Begrenzung der Baugrundstücke sind in Planform darzustellen.

Laut § 48 Abs. 1, darf der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungsinstrumente einen Teilbebauungsplan beschließen.

Ein Teilbebauungsplan ist laut § 48 Abs. 2 u.a. zu erlassen:

- wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen abgewichen werden soll;
- für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist;
- wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes sowie der Art und des Umfangs der angestrebten Bebauung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.

Neben dem Bebauungsplan können in einem gesonderten Plan (Gestaltungsplan) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, Bestimmungen über Dachformen, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Färbelungen geregelt werden.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 51 Abs. 1 bis 5 des K-ROG 2021. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch acht Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekannt zu geben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- dem örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht,
- einem überörtlichen Entwicklungsprogramm des Landes widerspricht,
- überörtliche Interessen insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt oder
- sonst gesetzwidrig ist.

Die Verordnung tritt nach Beschluss des Gemeinderats mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung der Landesregierung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die Regelungen nach § 50 Abs. 1 bis 4 des K-ROG 2021.

2 ZIELSETZUNG

Das am Planungsraum seit 1970 geführte Hotel soll modernisiert und in drei Baustufen erweitert und umgebaut werden. Damit dies möglich wird, ist es erforderlich einen Teilbebauungsplan zu erlassen, da die Grenzwerte für die baulichen Dichten in der Gemeinde Bad Kleinkirchheim für den Gebietstyp III (touristisch geprägte Siedlungsgebiete) mit einer maximalen GFZ von 0,45 relativ gering festgelegt sind. Mit dem Teilbebauungsplan wird somit eine Rechtsnorm geschaffen, mit der die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet wird.

Grundsätzlich ist die Gemeinde Bad Kleinkirchheim mit über 740.000 Übernachtungen (Kalenderjahr 2019) eine stark touristisch geprägte Region. Das gegenständliche Projekt reagiert mit der Sanierung und der Erweiterung auf die hohen Übernachtungszahlen. Zudem verfolgt die Gemeinde das Ziel das Bettenangebot von derzeit ca. 6.500 auf 8.000 zu erhöhen.

3 ÖFFENTLICHES INTERESSE

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

Da der Fokus des Hotels auf dem Ganzjahrestourismus liegt, ist auch außerhalb der Hauptsaison eine höhere 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 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 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.

4 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum befindet sich im Zentrum der Ortschaft Kleinkirchheim. Auf den gegenständlichen Flächen befindet sich das Hotel Prägant samt Nebengebäuden und Poolbereich. Erschlossen wird es über den von der B88 Kleinkirchheimer Straße abzweigenden Kirchheimer Weg.

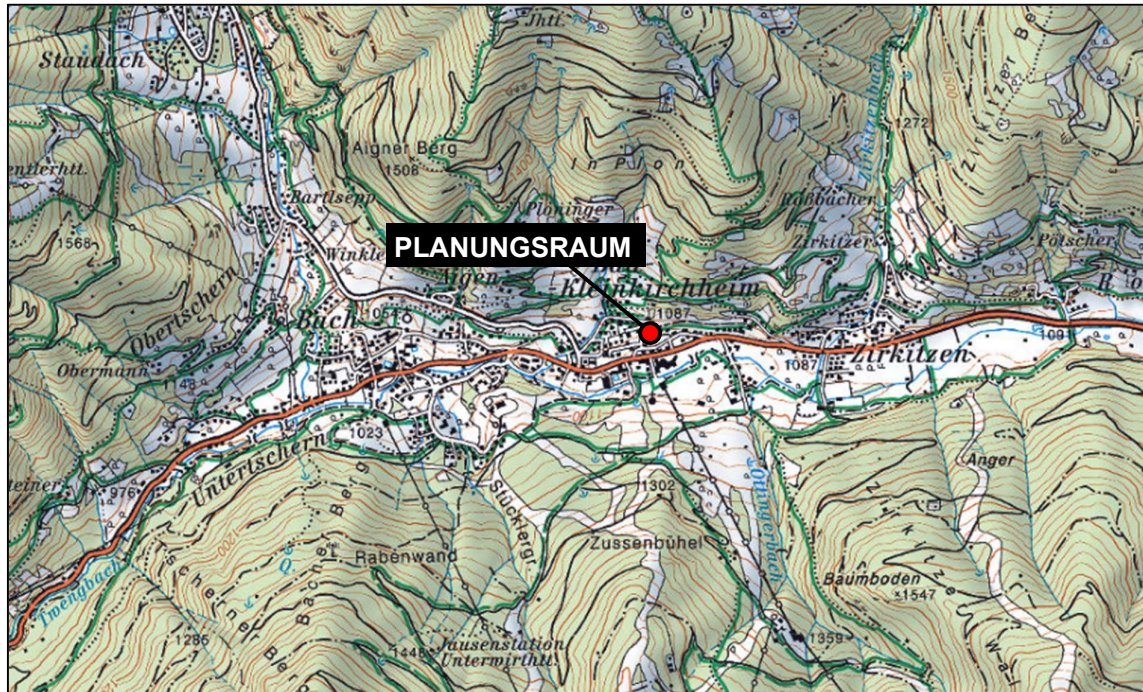


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Nördlich schließt die Kirche mit dazugehörigem Friedhof an. In unmittelbarer Nähe befinden sich weitere Hotelbetriebe und Pensionen sowie Handel und Dienstleistungsbetriebe.



Abbildung 2: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)

Im Westen grenzt der Kirchheimer Weg den Planungsraum ab. Im östlichen Bereich befindet sich ein, dem Hotel zugehöriger, Außenbereich (gestalteter Garten). Im Norden befindet sich der Friedhof und die Pfarrkirche St. Ulrich, sowie das Landhaus Apartments Prägant. Im Süden grenzt das dreigeschoßige Privathaus „Villa Käthe“ (Gst.Nr. 819/2) und die Enzianstraße an. Die weitere Bebauung im südlichen Anschluss besteht aus einem Restaurant sowie diversen Dienstleistungs- und Handelsbetrieben (Sportoutlet, Gastronomie, Bank, Mode- und Sportgeschäft, ...).

4.1 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Die gesamte Ortschaft liegt in der Entwicklungszone des Biosphärenpark Nockberge. Sonstige Nutzungseinschränkungen bzgl. Schutz- und Schongebieten sowie Gefahrenzonen der BWV und WLV sind nicht betroffen.

5 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Grundsätzlich ist Bad Kleinkirchheim mit über 740.000 Übernachtungen (Kalenderjahr 2019) eine stark touristisch geprägte Gemeinde. Aufgrund des Strukturwandels in der Tourismusbranche ist die Anzahl der Betriebe mit Zimmervermietung jedoch von 2006 bis 2009 um 17 % gesunken. Im Örtlichen Entwicklungskonzept kommt man daher in den Zielsetzungen zum Schluss, dass langfristig durch **gezielte Investitionen in die bestehenden Betriebe** bzw. durch die Neuansiedlung von Leitbetrieben ein weiterer Bettenrückgang zur Auslastung der touristischen Infrastruktur zu verhindern ist.

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

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

Im Örtlichen Entwicklungskonzept 2013 (ÖEK) der Gemeinde Bad Kleinkirchheim liegt der Planungsraum einerseits in einer dem Tourismus zugeordneten Funktion, andererseits im Vorranggebiet für den Fremdenverkehr (lt. K-GplG 1995). Im Norden ist die Kirche Hl. Ulrich samt Friedhof als dörfliche Mischfunktion ersichtlich gemacht. Die südlich liegenden Dienstleistungs- und Handelsbetriebe und das südwestliche liegende Gemeindeamt werden der zentralörtlichen Funktion zugeordnet. Im Osten grenzt die Wohnfunktion an.

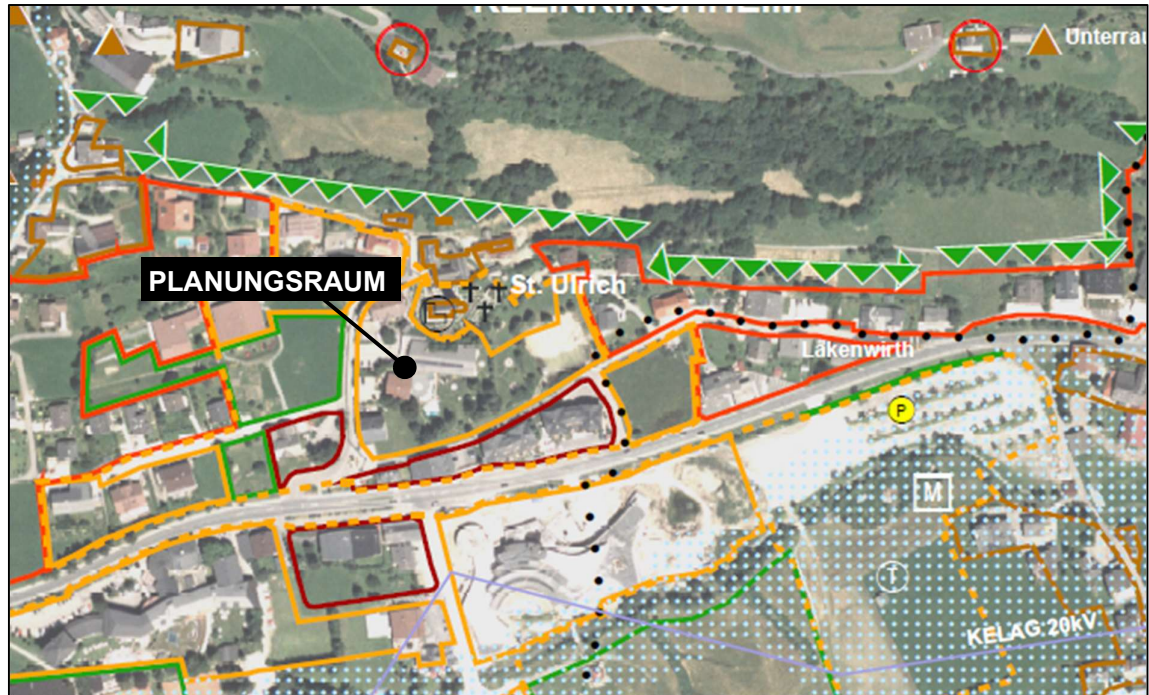


Abbildung 4: Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (2013)

5.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bad Kleinkirchheim ist der Planungsraum als „Bauland - Kurgebiet“ gewidmet.

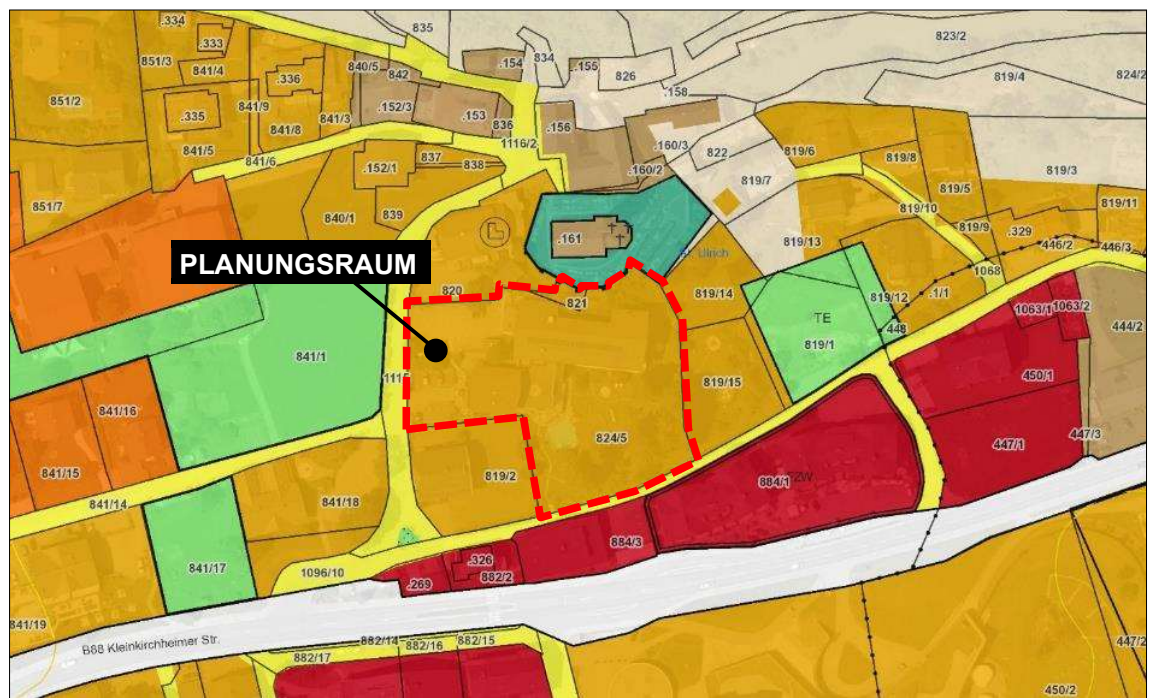


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Umgeben wird das Areal im südlichen und westlichen Bereich von der Widmung „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“ bzw. „Bauland - Kurgebiet“. Im Norden grenzen die Widmungen „Bauland - Kurgebiet“ sowie „Grünland - Friedhof“ an, im Osten „Bauland - Kurgebiet“.

6 PLANUNGSABSICHT

Die Planungen sehen vor, dass in der ersten Ausbaustufe der westliche Teil des bestehenden Gebäudes adaptiert und Richtung Norden erweitert wird. Dabei wird die Giebellinie leicht nach Norden versetzt und erhöht, in einem Bereich von 3,5 m Breite bleibt der Bestand jedoch unangetastet und kann nur für technisch notwendige Sanierungsmaßnahmen bis max. 20 cm erhöht werden. Bei der Erweiterung wird darauf Bedacht genommen, dass die Sichtachse mit Blick vom vorgelagerten Parkplatz Richtung denkmalgeschützter Kirche St. Ulrich und Troadkasten bestehen bleibt.

Langfristig soll in der zweiten Ausbaustufe der zentral gelegene Bettentrakt um ein Geschoß aufgestockt werden. Die möglichen fünf Geschoße sind dabei nur von dem südlich gelegenen Garten sichtbar, nicht aber vom westlich gelegenen Parkplatz, hier sind durch die Geländesituation drei Geschoße sichtbar.

Die aktuelle GFZ, die derzeit laut Textlichem Bebauungsplan für den Gebietstyp III bei maximal 0,45 liegen darf, muss auf 1,0 angehoben werden. Die Erhöhung der baulichen Ausnutzung entspricht der Zielsetzung der Gemeinde durch gezielte Investitionen in die bestehenden Betriebe einen weiteren Bettenrückgang zu verhindern und die Auslastung der touristischen Infrastruktur zu verbessern.

Auf das Ortsbild wird bei der Planung besondere Rücksicht genommen. Die Sichtbeziehung am nördlicheren Parkplatz zu der Kirche St. Ulrich sowie dem Troadkasten wird durch eine **gestaffelte Baulinie** kaum beeinträchtigt. Somit bleibt im nördlichen Anschluss zur Parzelle Nr. 820, KG Kleinkirchheim, eine eingeschossige Bebauung, analog zum derzeitigen Bestand, möglich.

Ähnlich ist die Situation im Anschluss an die **südlich** gelegene Parzelle Nr. 819/2, KG Kleinkirchheim. Die Baulinie für die 4-geschoßige Bebauung wird auf den Bestand begrenzt. Die geplante Erweiterung wird Richtung Norden zurückversetzt. Die bestehende Traufhöhe und Dachneigung werden in diesem Bereich auf den jetzigen Bestand fixiert um den Eigentümern des benachbarten Grundstücks Nr. 819/2 aus den Baumaßnahmen keinen Nachteil erwachsen zu lassen.

Die dritte Ausbaustufe betrifft gartenseitige Um- und Zubauten des Gast- bzw. Wellnessbereiches.

Im Anschluss folgen einige bildliche Darstellungen, wie sich einerseits die Bestandsituation in gewissen Blickbeziehungen bildet, und in welchem Ausmaß die geplanten Umbauten darauf Einfluss nehmen.



Abbildung 6: Blick von der Kleinkirchheimer Straße – bereits verbaute Sichtbeziehung zur Kirche (Quelle: google maps)



Abbildung 7: Blick von der östlichen Ortseinfahrt ca. bei Eni-Tankstelle – Sichtbeziehung bleibt uneingeschränkt bestehen (Quelle: google maps)



Abbildung 8: Blick von der Talstation der Kaiserburgbahn – Kirche St. Ulrich großteils von Baumbestand verdeckt, Firstkante Hotel Prägant wird ca. um 1,5m erhöht, geringfügige Veränderung der Sichtbeziehung (Quelle: google maps)



Abbildung 9: Blick von Kirchheimer Weg auf Kirche und Hotel Prägant – die blauen Linien stellen den ungefähren Verlauf des Gebäudezubaues dar – erste Ausbaustufe (Quelle: google maps)



Abbildung 10: Blick von Kirchheimer Weg auf Kirche und Hotel Prägant - die blauen Linien stellen den ungefähren Verlauf des Gebäudezubaues dar – erste und zweite Ausbaustufe (Quelle: google maps)

7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 3: Die Mindestgröße der Baugrundstücksgröße wird mit mind. 3.000 m² festgelegt, um bei einer möglichen Grundstücksteilung eine sinnvolle Parzellengröße für einen funktionierenden Tourismusbetrieb zu garantieren. Die Parzelle Nr. 821, KG Kleinkirchheim (73204), weist eine Größe von ca. 131 m² auf. Da die Grundstücksgrenze jedoch überbaut wird, gilt sie zusammen mit der Parzelle Nr. 824/5 als das Baugrundstück.

zu § 4: Die Erhöhung der GFZ wird mit der raumplanerischen Zielsetzung, im zentralen Siedlungsbereich bewusst eine verdichtete Siedlungsstruktur zu schaffen, argumentiert. Auf die Innenentwicklung sowie die „mäßige Erweiterung zur Bestandssicherung der touristischen (...) Betriebe“ wird ebenso wie auf „touristische Entwicklungsmöglichkeiten (...) für die bestehenden Betriebe“ im Örtlichen Entwicklungskonzept 2013 dezidiert verwiesen.

Da der Gebietscharakter im unmittelbaren Untersuchungsraum bereits durch Bauten wie dem Kultursaal und mehreren Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben mit großen Kubaturen geprägt wird und die touristische Entwicklung des Untersuchungsraumes forciert werden soll, kann eine Erhöhung der baulichen Ausnutzung vorgenommen werden.

Eine GFZ von 1,0 ist für einen gewerblich touristisch geführten Hotelbetrieb bzw. für „Bauland - Kurgebiet“ weitestgehend üblich. Balkone und vorgehängte Fassadenelemente sind nicht in die GFZ-Berechnung einzubeziehen.

zu § 6: Die Anzahl der Geschosse und die maximale Bauhöhe werden festgelegt, um den vorherrschenden Gebietscharakter nicht durch weitere unmaßstäbliche Bauten zu beeinträchtigen. Bei der Festlegung der Geschosse wird das Gartenniveau herangezogen, nicht das Parkplatzniveau. Die fünf Geschosse entsprechen den Vorgaben des Textlichen Bebauungsplanes für den Gebietstyp III.

Durch die Festlegung einer maximalen Bauhöhe wird zudem gewährleistet, dass die Pfarrkirche Bad Kleinkirchheim als Ortsbilddominante nicht negativ beeinflusst wird.

zu § 7: Im Norden sind die Bestandsgebäude teilweise bis an die Grundstücksgrenzen herangebaut und auch im Süden werden die Abstandsflächen teilweise unterschritten. Durch die Festlegung der gestaffelten Baulinien wird in diesen Bereichen der bauliche Bestand abgesichert und fixiert. Um Verbesserungen des Bestandes zu ermöglichen, darf die Baulinie für die Anbringung eines Vollwärmeschutzes oder einer Außendämmung bis max. 20cm überragt werden.

- zu § 8:** Die Festlegungen über die äußere Gestaltung werden getroffen, um die vorhandene Ortsbildqualität zu erhalten. Die Dachformen gelten für Hauptbaukörper und werden in Bezug auf die Umgebung festgelegt. Hier herrscht vorwiegend das Satteldach vor. Für Nebengebäude, untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen erfolgt keine Einschränkung der Dachform.
- zu § 9:** Der erforderliche Stellplatznachweis entspricht den Anforderungen des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Bad Kleinkirchheim in der geltenden Fassung.
Pro Gäste- und Personalbett ist mindestens $\frac{1}{2}$ PKW-Stellplatz nachzuweisen. Die dafür notwendigen Flächen sind entweder am Baugrundstück oder im Umkreis von 200 m vertraglich nachgewiesen zur Verfügung zu stellen. Der Stellplatznachweis ist somit auch für die Parzelle Nr. 819/15, KG Kleinkirchheim (73204) möglich.

Stand: 17.02.2022