

## LEGENDE

500 m <sup>2</sup>	o, h	BEBAUUNGSWEISE (o...offen, h...halboffen)
GFZ 1,00	4,0	MAXIMALE GESCHOSSANZAHL
SD	-	

DACHFORM  
(SD...Satteldach)

BAULICHE AUSNUTZUNG  
(GFZ ...maximale Geschoßflächenzahl)

MINDESTGRÖSSE DES  
BAUGRUNDSTÜCKES

--- BAULINIE

○○○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

— GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER

●●● GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

4 MAXIMALE GESCHOSSANZAHL

— KG-GRENZE

## VERMERK DES GEMEINDERATES:

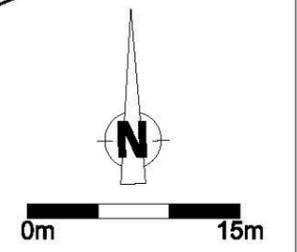
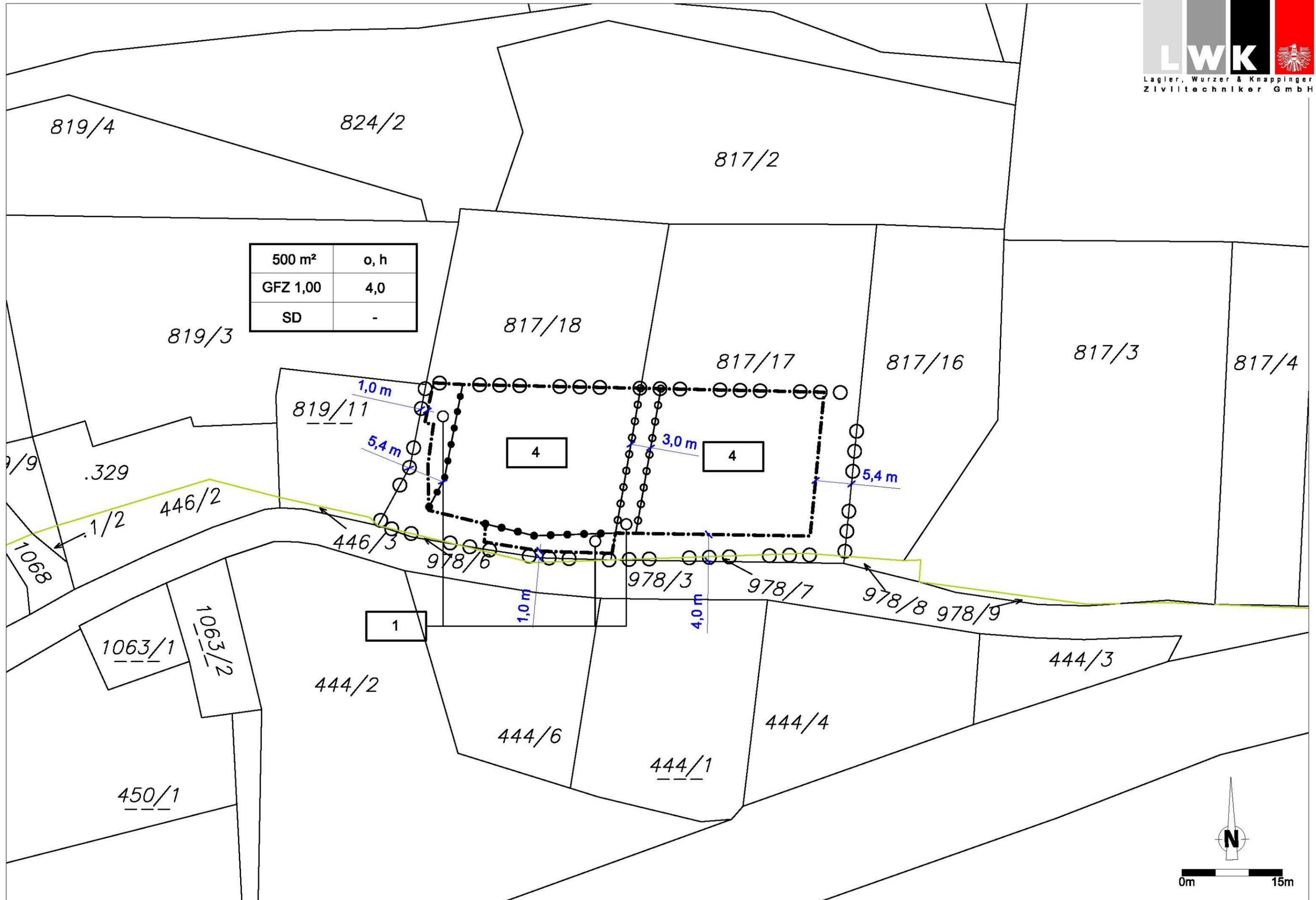
Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Bad Kleinkirchheim  
vom 11.03.2022, Zl.: 031-2/3/2021

## VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

## PLANER:



<p><b>IWK</b> Ing. Wurzer &amp; Knappinger Ziviltechniker GmbH</p>	<p>Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege</p> <p>A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 Telefax: +43 4242 23323-79 e-mail: office@i-w-k.at www.i-w-k.at</p>	<p>MAG. H. WURZER DIPL.-ING. J. KNAPPINGER DIPL.-ING. A. MAITISCH</p>	
		<p>Gemeinde <b>BAD KLEINKIRCHHEIM</b></p>	<p>Plan Nr.: 0601-035</p>
<p>Projekt <b>HOTEL SPORTALM</b></p>	<p>Maßstab: 1:500</p>		
<p>Plan <b>RECHTSPLAN</b></p>	<p>Gezeichnet: DI MAITISCH</p>		
	<p>Bezeichnung: ANLAGE 1</p>		
	<p>Quelle: EIGENE ERHEBUNG</p>		
	<p>Stand: 07.10.2021</p>		
	<p>Änderungshinweis:  <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input type="checkbox"/> 9</p>		



# **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

## **TEILBEBAUUNGSPLAN**

### **„HOTEL SPORTALM“**

#### **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 Ausnützung, 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 bestehende Hotel soll modernisiert und erweitert werden. In der ersten Baustufe wird im südlichen Anschluss an das Bestandsgebäude ein Wintergarten errichtet. In einer zweiten Phase könnte anstelle des derzeitigen Parkplatzes ein Erweiterungsbau zum Ausbau der Bettenkapazität samt Tiefgaragenstellenplätzen errichtet werden. Der Neubau soll dabei die Kubatur und äußere Erscheinung des Bestandes übernehmen. Damit nicht eine durchgehende Fassade über das gesamte Baufeld errichtet werden kann, wird im zentralen Bereich eine eingeschößige Zäsur festgelegt.

Damit dies möglich wird, ist es erforderlich einen Teilbebauungsplan zu erlassen. Notwendig wird dies, da die Grenzwerte für die baulichen Dichten in der Gemeinde Bad Kleinkirchheim für den Gebietstyp II (Siedlungsgebiete mit dominierender Ein- und Mehrfamilienhausbebauung bzw. gewachsener dörflicher Struktur) mit einer maximalen GFZ von 0,40 relativ streng 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) stark touristisch geprägt. Das gegenständliche Projekt reagiert mit der Erweiterung auf die Schwerpunktsetzung der Gemeinde und der Zielsetzung das Bettenangebot auszuweiten.

## 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 Betriebs 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 östlich des Hauptortes Kleinkirchheim. Auf den gegenständlichen Flächen befindet sich das Hotel Sportalm samt KFZ-Stellplätzen. Erschlossen wird es über die Enzianstraße, die Teil des kommunalen Wegenetzes ist.

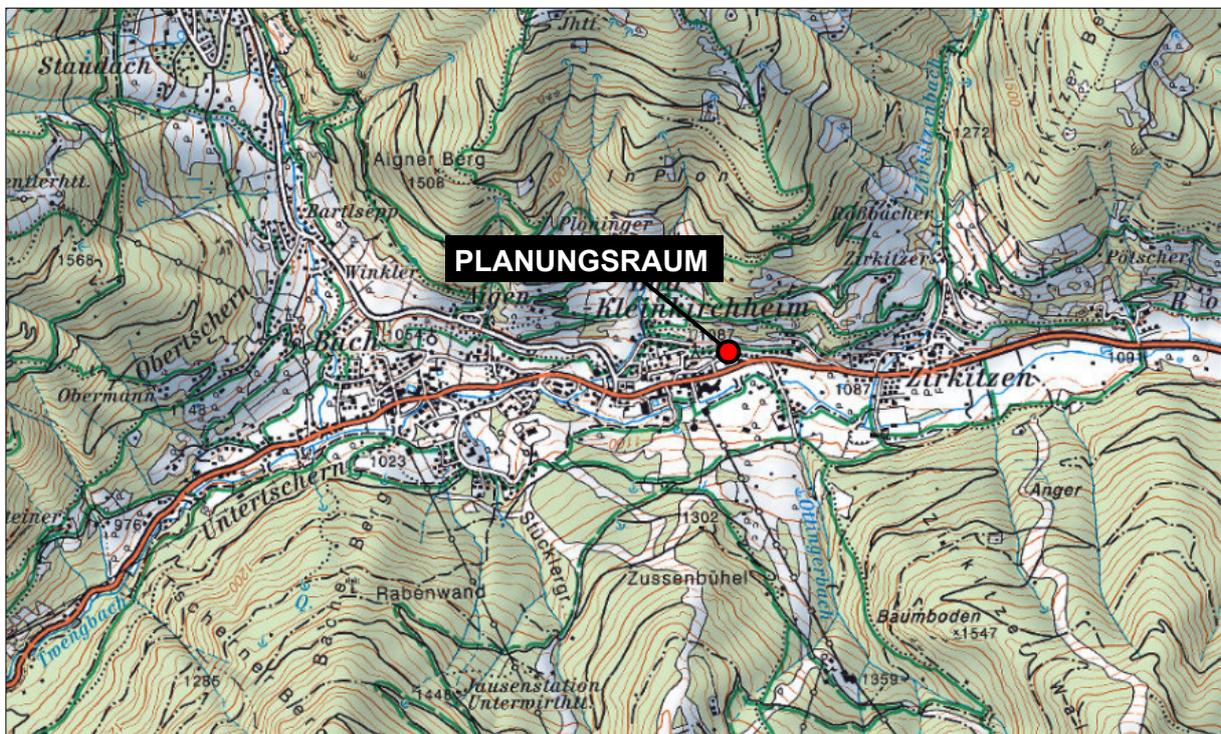


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)



#### 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 der 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 Siedlungsleitbild des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2013 (ÖEK) der Gemeinde Bad Kleinkirchheim liegt der Planungsraum in einem für die Wohnfunktion vorgesehenen Gebiet. An der nördlichen Grenze des Planungsraumes sind aufgrund der Geländesituation die Siedlungsgrenzen auf der bestehenden Baulandgrenze festgelegt.

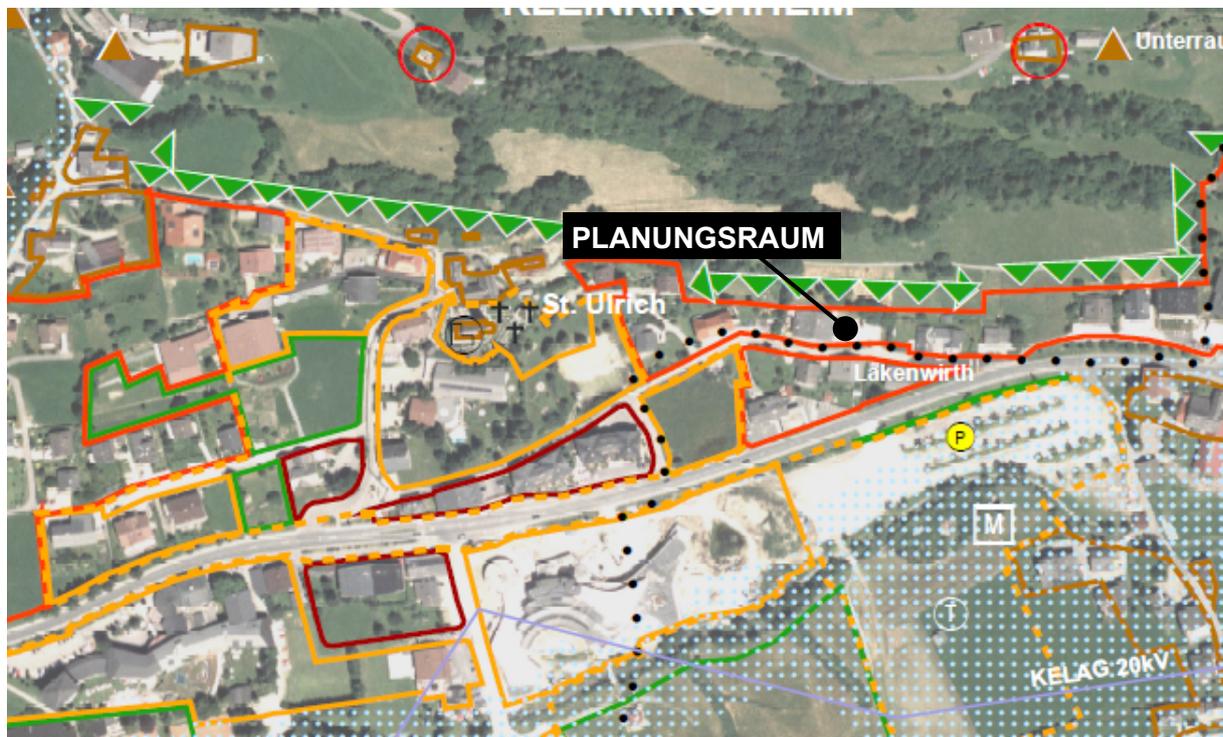


Abbildung 4: Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2013

## 5.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bad Kleinkirchheim ist der Planungsraum als „Bauland - Kurgebiet“ gewidmet. Die nicht für eine Bebauung geeigneten Teile der gegenständlichen Parzellen sind mit einer Grünlandwidmung versehen und sind deshalb nicht Teil der Verordnung. Für die Berechnung der baulichen Ausnutzung (GFZ) werden jedoch die Katastergrundstücke als ganzes herangezogen, auch wenn nur ein Teil als Bauland gewidmet ist. Die Größe eines üblichen Baugrundstückes wird dadurch nicht überschritten.

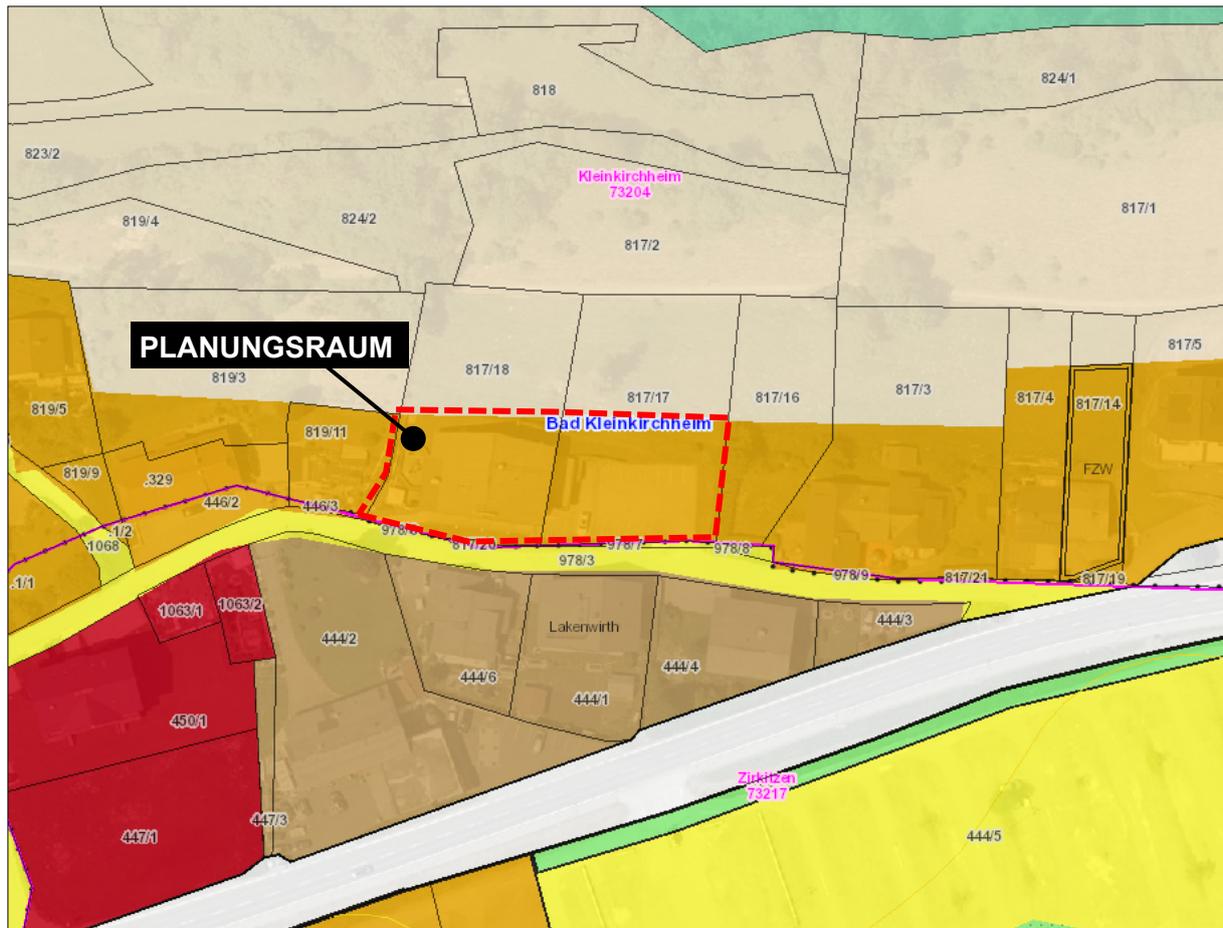


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Im Osten und Westen grenzt an das Areal Kurgebiet an. Die Enzianstraße ist als allgemeine Verkehrsfläche und das Gebiet südlich davon als Bauland - Dorfgebiet gewidmet. Im Norden grenzt landwirtschaftliches Grünland an.

## 6 PLANUNGSABSICHT

Das am Planungsraum bestehende Hotel soll modernisiert und erweitert werden. In der ersten Baustufe wird im südlichen Anschluss an das Bestandsgebäude ein Wintergarten errichtet. In einer zweiten Phase könnte am Areal des derzeitigen Parkplatzes ein Zubau zur Erweiterung der Bettenkapazitäten samt Tiefgaragenstellenplätzen errichtet werden. Der Neubau soll dabei die Kubatur und äußere Erscheinung des Bestandes übernehmen.

Die Erschließung des Planungsraumes erfolgt über die Enzianstraße.

Die Geschoßanzahl wird wie im Bestand auf 4 Geschoße begrenzt, dies entspricht den Werten der Nachbargebäude. Da der rechtmäßige Bestand an der westlichen Grundgrenze die Abstandsflächen unterschreitet, wird hier eine gestaffelte Baulinie für eine eingeschößige Bebauung festgelegt. Laut textlichem Bebauungsplan der Gemeinde sind für Gebäude entlang von Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 4,0 m vom äußeren Gehsteig- bzw. Straßenrand festzulegen. Damit auf der Fläche der derzeitigen Terrasse die Errichtung eines Wintergartens innerhalb der Abstandsflächen möglich wird, ist hier eine Baulinie für eine eingeschößige Bebauung festgelegt.

Aus raumplanerischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, da es eine übergeordnete Zielsetzung ist eine verdichtete bauliche Struktur zuzulassen, um so die zentralen Siedlungsbereiche kompakt zu halten. Zudem ist die bauliche Ausnutzung mit 1,0 ein üblicher Dichtewert für zentrale Siedlungsbereiche.

## 7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

**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 touristisch genutzte Bauten geprägt ist 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“ üblich.

**zu § 6:** Die Anzahl der Geschosse wird festgelegt, um den vorherrschenden Gebietscharakter nicht durch weitere unmaßstäbliche Bauten zu beeinträchtigen.

**zu § 7:** Im Westen werden die Abstandsflächen vom Bestand teilweise unterschritten. Die bestehenden und genehmigten Objekte werden als rechtlicher Baubestand aufgenommen und im Plan dargestellt. Durch die Festlegung der gestaffelten Baulinien wird der bauliche Bestand abgesichert und fixiert.

**zu § 8:** Die Festlegungen über die äußere Gestaltung werden getroffen, um die vorhandene Ortsbildqualität zu erhalten. Die Dachformen werden in Bezug auf die Umgebung festgelegt. Hier herrscht vorwiegend das Satteldach vor. Für Nebengebäude und etwaige bauliche Anlagen erfolgt keine Einschränkung der Dachform.

**zu § 9:** Die Festlegung der Verkehrsflächen entspricht den Vorgaben des Textlichen Bebauungsplanes. Pro Gäste- und Personalbett ist mindestens ½ PKW-Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen.