



GEMEINDE REICHENAU

TEILBEBAUUNGSPLAN HOTEL HOCHSCHOBER

GP .122, .129, 639/22, 639/25, 639/35, 639/36, 639/46, 639/47, 639/48,
639/72, ALLE KG WINKL REICHENAU

NEUVERORDNUNG DES TEILBEBAUUNGSPLANS „HOTEL HOCHSCHOBER, TURRACHER HÖHE“

TEILBEBAUUNGSPLAN GEM. § 48 K-ROG 2021, LGBL NR. 59/2021



VERORDNUNG

ANLAGE – ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER
FESTGELEGTE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

ERLÄUTERUNGEN

VERFASSER:
RAUMPLANUNGSBÜRO
DIPL.-ING. JOHANN KAUFMANN
MIESSTALER STRASSE 18
9020 KLAGENFURT

GZ:22002-VO-01
KLAGENFURT, AM 23.02.2022

ENTWURF

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Reichenau

vom _____, Zl. _____,

mit der der Teilbebauungsplan „Hotel Hochschober“ erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, LGBl Nr. 59/2021, 3. Hauptstück, 7. Abschnitt, § 48 wird verordnet:

I. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den Bereich der Grundstücke .122, .129, 639/22, 639/25, 639/35, 639/36, 639/46, 639/47, 639/48 und 639/72, alle KG Winkl Reichenau, mit einer Gesamtfläche von ca. 22.456 m².
- (2) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage).

II. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 2 Größe der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird im gesamten Planungsgebiet mit 1.500 m² festgelegt.
- (2) Ausgenommen von der Bestimmung des § 2 Abs. (1) ist die Bildung von Kleingrundstücken für infrastrukturell erforderliche Gebäude und Bauwerke (z.B. Trafo).

§ 3 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschossflächen zur Fläche des jeweiligen Verordnungsbereiches.
- (3) Die Berechnung der Bruttogeschossflächen erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände einschließlich ihrer Konstruktion.

- (4) Die maximal zulässige Geschossflächenzahl im Verordnungsbereich VB I wird mit 3,0 festgelegt.
- (5) Die maximal zulässige Geschossflächenzahl in den Verordnungsbereichen VB II und VB III wird mit 1,0 festgelegt.
- (6) Nutzflächen im Freien mit Überdachungen (überdachte Balkone, Loggien, Terrassen, udgl.) sowie Kleinbauwerke zur Gestaltung der Parkanlagen sind in die Berechnung der Geschossflächenzahl nicht einzubeziehen.
- (7) Jene Teile der Tiefgeschosse (K-1, K-2) sind in die Berechnung der Geschossflächenzahl einzubeziehen, welche für einen ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sind (z.B. Wellnessbereiche mit guter Belichtung).
- (8) Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.

§ 4 Bebauungsweise

- (1) Im gesamten Planungsgebiet werden die offene und halboffene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Die offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn ein Gebäude oder Gebäudekomplex in Bezug zu den benachbarten Baugrundstücken allseits freistehend errichtet wird.
- (3) Eine halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze bzw. an das Nachbargebäude angebaut, sonst jedoch freistehend errichtet werden.

§ 5 Geschosszahl

- (1) Die maximal erlaubte Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen wird durch die Festlegung einer maximal zulässigen Geschossanzahl bestimmt.
- (2) Die Ausgangshöhe zur Ermittlung der maximal zulässigen Geschossanzahl in den einzelnen Verordnungsbereichen wird durch die Festlegung von E00 bestimmt.
- (3) In den Verordnungsbereichen VB I und VB III wird E00 mit der Höhe im Eingangsbereich der bestehenden Hotelanlage festgelegt.
- (4) Im Verordnungsbereich VB II ist E00 der entstehenden Gebäude bestmöglich an das natürliche Gelände anzupassen.
- (5) Im Verordnungsbereich VB I ist die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen mit maximal zwei Tiefgeschossen (K-1, K-2) und 5 Vollgeschossen (E+I+II+III+IV) erlaubt.

- (6) Im Verordnungsbereich VB II ist die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen mit maximal zwei Tiefgeschossen (K-1, K-2) und 3 Vollgeschossen (E+I+II) erlaubt.
- (7) Im Verordnungsbereich VB III ist die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen mit maximal zwei Tiefgeschossen (K-1, K-2), ausgehend vom E00 des Eingangsbereiches der Hotelanlage, erlaubt.
- (8) Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen darauf hingewiesen.

§ 6 Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt ausgehend von der B95 Turracher Straße über einen bestehenden Zufahrtsweg in das Zentrum der Hotelanlage bzw. über die östlich vorbeiführende Dorfstraße Richtung St. Weiter-Siedlung.
- (2) Pro Gästezimmer bzw. Gästearpartment ist ein PKW-Abstellplatz am Grundstück oder bis zu 350 m vom Hoteleingang entfernt nachzuweisen.

§ 7 Baulinien

- (1) Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) An die Baulinien kann mit der Außenwand von Gebäuden oder Gebäudeteilen herangebaut werden.
- (3) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Balkone, Wetterdächer u.ä. dürfen die Baulinie in einem Höchstmaß von 2,00 m überragen.
- (4) Bauwerke zur Gestaltung der Außenanlagen wie Stufenanlagen, Mauern, Gartenhäuser, Spielgeräte u.ä. können auch außerhalb der festgelegten Baulinien errichtet werden.
- (5) Ankünder oder Werbepylone können auch außerhalb der festgelegten Baulinien errichtet werden.
- (6) Tiefgaragen und deren Ein- und Ausfahrten sind nicht an die festgelegten Baulinien gebunden.
- (7) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen dargestellt.

§ 8 Grünanlagen und Geländegestaltung

- (1) 30 % des Planungsgebietes sind von Baulichkeiten freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Die Versiegelung von Freiflächen ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren.
- (3) Das Planungsgebiet soll weiterhin mit heimischen Nadelgehölzen, Sträuchern und Stauden bepflanzt werden.

§ 9 Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) In der Widmung Bauland Kurgelbiet Rein sind gewerblich-touristische Nutzungen erlaubt.
- (2) In der Grünland-Bad-Widmung sind innerhalb der festgelegten Baulinien bauliche Anlagen, welche für den Betrieb der Badeanlage spezifisch und erforderlich sind, erlaubt.

III. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 10 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Reichenau in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten der Teilbebauungsplan „Hotel Hochschober - Turracher Höhe“, Verordnung des Gemeinderates vom 17.04.2001, Zl. 031-1/2001, sowie der Teilbebauungsplan „Wohnbar Turracher Höhe“, Verordnung des Gemeinderates vom 17.12.2010, Zl. 031-3/2010, außer Kraft.

Ebene Reichenau, am _____

Der Bürgermeister

Karl Lessiak

Angeschlagen am _____

Abgenommen am _____

Erläuterungen zum Teilbebauungsplan

1. Ausgangslage und Zielsetzungen der Verordnung

Die Hotel Hochschober GesmbH beabsichtigt den bestehenden Hotelkomplex auf der Turracher Höhe baulich zu ergänzen. Konkret ist eine Erweiterung des Restaurantbereichs im Erdgeschoss des Hauptgebäudes sowie die Errichtung eines zweigeschossigen Fitnessgebäudes im Nahbereich der Kindervilla, westlich des Hauptgebäudes geplant.

Weiters wurde im nordwestlichen Bereich der Liegenschaft das Grundstück des ehemaligen Alpengasthofes Siegel von der Hotel Hochschober GesmbH angekauft, um damit weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Auf der Liegenschaft des Hotelkomplexes bestehen derzeit zwei rechtskräftige Teilbebauungspläne:

- Teilbebauungsplan „Hotel Hochschober - Turracher Höhe“, Verordnung des Gemeinderates vom 17.04.2001, Zl. 031-1/2001
- Teilbebauungsplan „Wohnbar Turracher Höhe“, Verordnung des Gemeinderates vom 17.12.2010, Zl. 031-3/2010

Das Vorliegen konkreter Plangrundlagen (1m-Höhenschichtlinien auf Grundlage der Laserscandaten des Landes Kärnten, zwischenzeitlich erfolge Vermessungsarbeiten, qualitativ wesentlich bessere Luftbilder etc.) sowie die territoriale Erweiterung der Hotelanlage begründen die Neuverordnung des Teilbebauungsplanes.

Zielsetzungen der Verordnung:

- Zusammenführung der Bebauungsbestimmungen der bisher rechtskräftigen Teilbebauungspläne in eine gemeinsame Neuverordnung
- Erweiterung des Teilbebauungsplanes auf die jüngst angekauften Flächen des Alpengasthofes Siegel
- Beschränkung der Höhenentwicklung und Kubatur
- Schutz der Seeuferbereiche
- Neufestlegung der überbaubaren Fläche
- Bezugnahme zur umgebenden, baulichen und naturräumlichen Situation
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes



Lage des Planungsgebietes im Siedlungssystem, Plangrundlage: Kagis

Das Planungsgebiet umfasst die gesamte Liegenschaft des Hotel Hochschober auf der Turracher Höhe mit einem Flächenausmaß von ca. 22.456 m². Das Gebiet wird im Norden vom Turracher See, im Westen von der B 95 Turracher Straße und im Osten von der Dorfstraße Richtung St. Veiter Siedlung begrenzt.

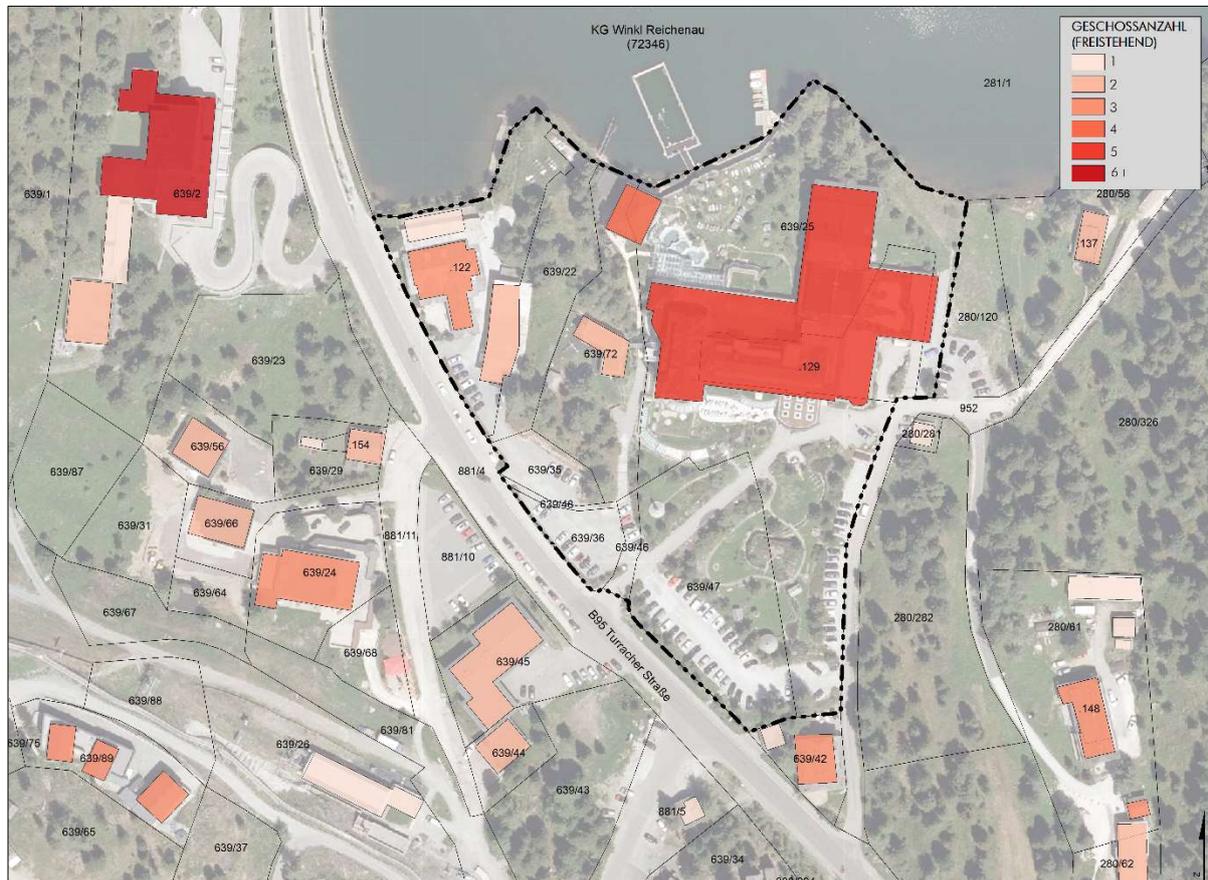
Das Hotel Hochschober stellt mit 116 Gästezimmern bzw. Gästeapartments den größten Tourismusbetrieb mit Leitfunktion auf der Turracher Höhe dar.

Die bestehende Hotelanlage ist der zentrale Gebäudekomplex. Westlich umgebend befinden sich maßgebliche Erweiterungspotenziale, in welchem die Kindervilla und der Chinaturm errichtet wurden. In diesem Bereich ist ein weiteres zweigeschossiges Einzelobjekt geplant.

In den südlich gelegenen Potenzialen ist die Errichtung einer zentralen Tiefgarage vorgesehen. Die bestehende Parkanlage soll nach Fertigstellung der Garage wieder neu als solche gestaltet werden.

Das vier- bis fünfgeschossige Hauptgebäude besteht aus mehreren Gebäudeteilen unterschiedlicher Bauperioden. Diese Gebäudeteile bilden einen L-förmigen Komplex, welcher sich zum Turracher See hin öffnet. Im Erdgeschoss befindet sich das hoteleigene Restaurant Seestube sowie die Anlieferzone im Osten. In den Obergeschossen sind die Gästezimmer und Apartments untergebracht. Im Kellergeschoss befindet sich der Wellnessbereich mit Sauna und Schwimmbad und angrenzenden Außenbecken. Westlich des Hauptgebäudes und über eine Brücke mit diesem verbunden befindet sich die zweigeschossige Kindervilla. Der Vorplatz südlich des Hotelkomplexes stellt eine weitläufige, gärtnerisch gestaltete Parkanlage dar. Hier befinden sich auch die Parkplätze für die Hotelgäste.

Am Ufer des Turracher Sees besteht auf der Kellergeschossebene -2 ein weiterer Saunabereich, dessen Gebäudefront nur auf der Seeseite aus dem Gelände ragt. Direkt am Ufer befindet sich auch der viergeschossige Chinaturm, welcher sich hinsichtlich der Baugestaltung deutlich vom restlichen Hotelkomplex abhebt. Der Turm beherbergt Yoga-, Therapie- und Massageräumlichkeiten. Der Turracher See selbst sowie dessen Einbauten (Stege, beheizter Pool) liegen in der Seeparzelle und damit außerhalb des Planungsgebietes.



Gebäudehöhen im Bereich des Planungsgebietes (Quelle: RP-Büro Kaufmann)

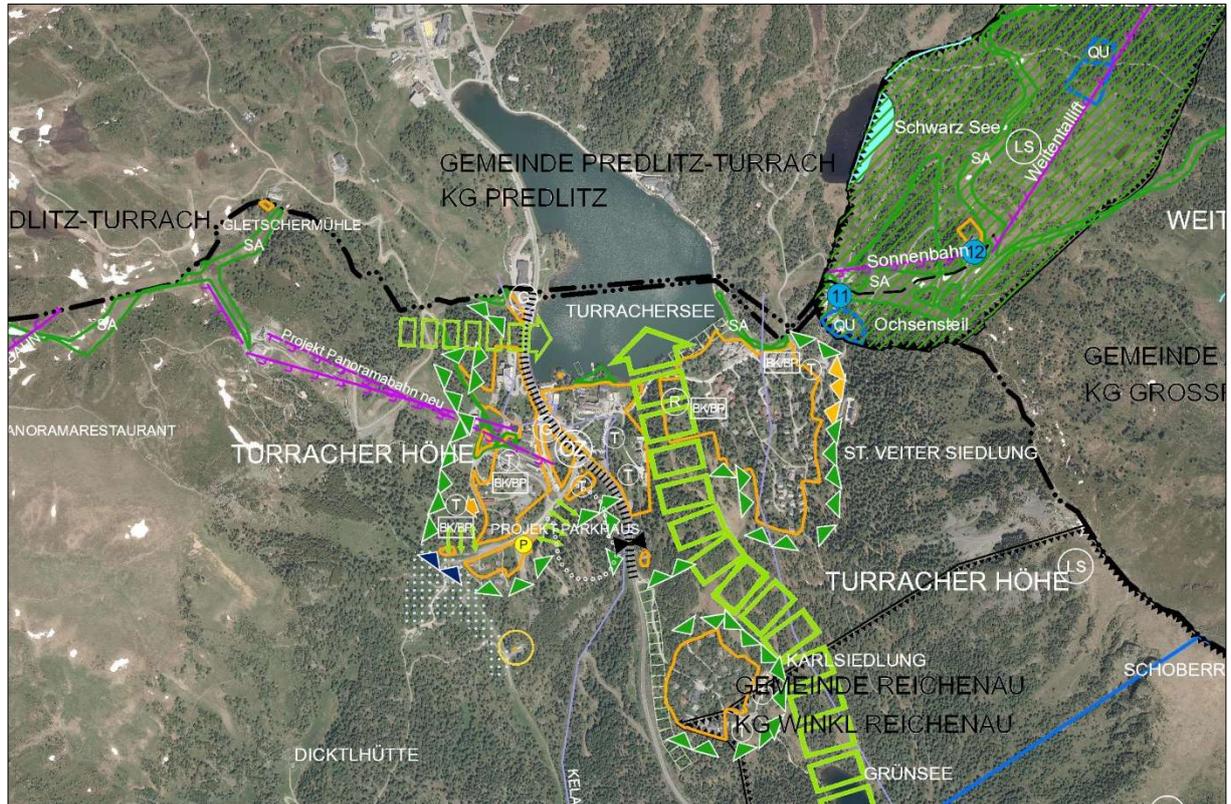
Die umgebende Baustruktur wird geprägt von unterschiedlichen und teilweise großmaßstäblichen Objekten in Streulage. Sie weisen vorwiegend touristische Nutzungen auf.

Entlang der durchführenden B95 Turracher Straße bestehen auch im Planungsgebiet Potenziale, welche für weitere touristische Nutzungen eine besondere Standorteignung aufweisen.

In diesem Zusammenhang ist das gegenständliche Planungsgebiet im zentralen Siedlungsbereich der Turracher Höhe auf Kärntner Seite mit der bestehenden Bebauung und der künftigen Bauentwicklung wesentlicher Teil eines Ganzen.

3. Örtliches Entwicklungskonzept

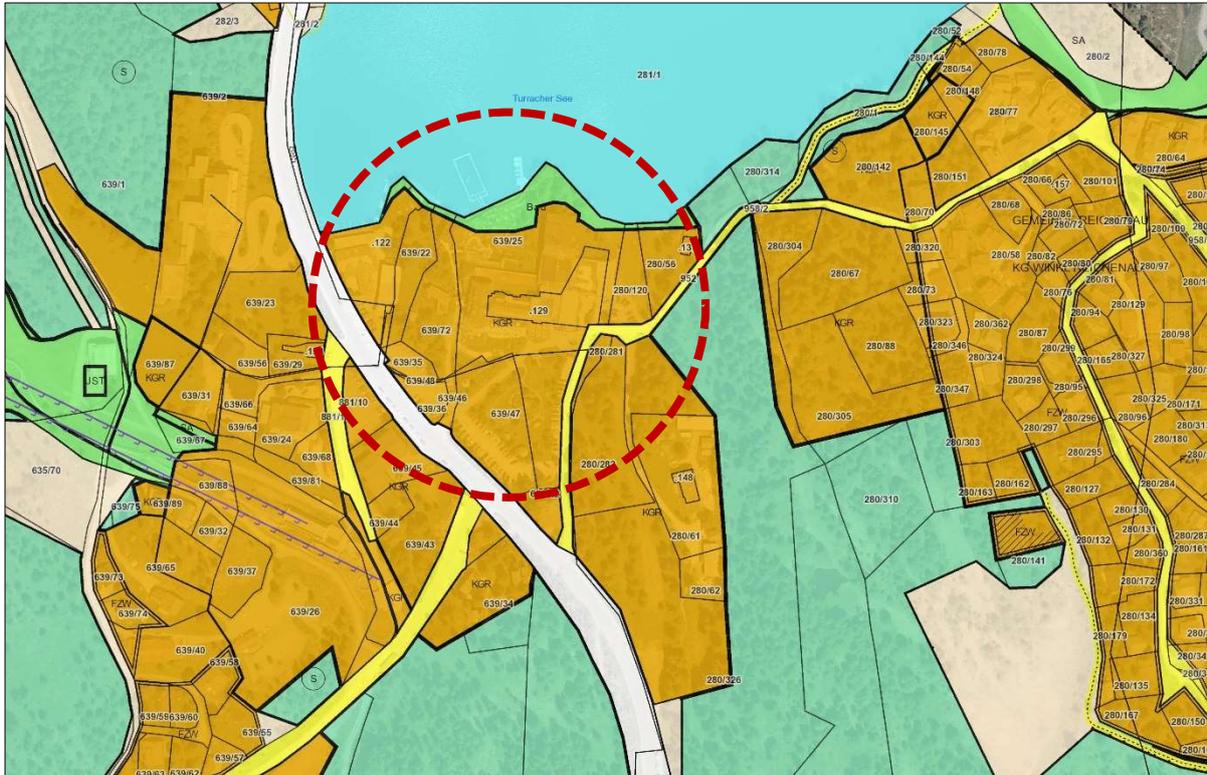
Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Reichenau befindet sich das Planungsgebiet im touristischen Kerngebiet der Turracher Höhe. Als Zielfunktion für diesen Bereich wird die gewerblich-touristische Funktion definiert. Entlang des östlich verlaufenden bewaldeten Geländerückens wird ein Grünkeil festgelegt, der von Bebauung freizuhalten ist. Das Planungsgebiet schließt westlich an den Freihaltebereich an.



Ausschnitt ÖEK Reichenau, o. M., Quelle: Kagis

4. Flächenwidmungsplan

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Reichenau ist der Großteil des Planungsgebietes als Bauland Reines Kurgebiet gewidmet. Die unmittelbaren Seeuferbereiche verfügen über die Widmung Grünland Bad. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Gefahrenzonen der WLV oder BWV.



Flächenwidmungsplan Gemeinde Reichenau, o.M., Quelle: KAGIS

5. Technische Infrastruktur

Die fahrwegmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt - ausgehend von der B95 Turracher Straße - über einen bestehenden Zufahrtsweg in das Zentrum der Hotelanlage bzw. über die östlich vorbeiführende Dorfstraße Richtung St. Veiter Siedlung.

Die Parkplätze für die Hotelgäste befinden sich einerseits am Vorplatz südlich des Hotelkomplexes und andererseits in der gebäudeintegrierten Tiefgarage. Die Parkplätze für die Angestellten befinden sich im Bereich des neu errichteten Mitarbeiterhauses bei der Talstation der Panoramabahn.

Das Hotel Hochschober ist an folgende technische Infrastrukturen angebunden:

- Strom: TIWAG
- Trinkwasser: Gemeindwasserversorgung
- Abwasser: Gemeindekanalisation

Laut Auskunft der Leitungsträger bestehen ausreichende Kapazitäten der Ver- und Entsorgungsleitungen.

6. Erläuterungen zur Verordnung

Aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsstrukturen wird das Planungsgebiet in drei Verordnungsbereiche mit eigenen Bebauungsbestimmungen gegliedert. Der Verordnungsbereich VB I umfasst den zentralen vier- bis fünfgeschossigen Hotelkomplex. Der Verordnungsbereich VB II betrifft den westlichen und südlichen Bereich der Liegenschaft, in dem sich u.a. der Parkplatz, die Kindervilla, der ehemalige Alpengasthof Siegel und das geplante Fitnessgebäude befinden. Der Verordnungsbereich VB III umfasst die unmittelbaren Seeuferbereiche.

Im § 3 (Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken) wird die maximal zulässige Geschossflächenzahl festgelegt. Diese wird in Anpassung an die gegebenen Bebauungsstrukturen im VB I mit 3,0 und in den VB II und III mit 1,0 festgelegt. Als Berechnungsbasis dient die Fläche des jeweiligen Verordnungsbereiches. Kellergeschosse, welche für den ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sind, wie etwa Wellnessbereiche, sind in die GFZ einzubeziehen.

Im § 5 (Geschossanzahl) wird für die einzelnen Verordnungsbereiche die maximal zulässige Geschossanzahl sowie die jeweilige Bezugshöhe (E00) festgelegt. Im VB I sind zwei Kellergeschosse und fünf Vollgeschosse erlaubt. Als Ausgangshöhe dient die Höhe des Hoteleinganges. Im VB II sind zwei Kellergeschosse und drei Vollgeschosse gestattet. Als Referenzhöhe für E00 ist das Niveau des natürlichen Geländes heranzuziehen. Im VB III sind lediglich zwei Kellergeschosse zulässig, wobei E00 mit dem Eingangsbereich des Hotels festgelegt wird. Mit diesen Bestimmungen und einer auf den Bestand hin ausgerichteten Baulinie soll eine weitere bauliche Verdichtung im Seeuferbereich vermieden werden.

Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen erfolgt durch die Festlegung der Baulinie im § 7 dieser Verordnung. An die Baulinie darf mit dem aufgehenden Mauerwerk eines Gebäudes herangebaut werden. Besonders im seenahen Bereich orientiert sich die Baulinie weitgehend am Gebäudebestand.

7. Kommunalwirtschaftliche Aspekte und öffentliches Interesse

Das Hotel Hochschober stellt mit 116 Gästezimmern im gehobenen Qualitätssegment den touristischen Leitbetrieb auf der Turracher Höhe dar. Als ganzjährig geführter, rein gewerblich-touristischer Betrieb, verfügt das Hotel Hochschober über eine enorme Bedeutung für die touristische und wirtschaftliche Entwicklung der Turracher Höhe. Mit seinen ca. 100 MitarbeiterInnen gilt das Hotel auch als einer der größten Arbeitgeber in der Region.

Durch den geplanten Ausbau des Speisesaals und die Errichtung eines Fitnessgebäudes wird die Qualität des Tourismusbetriebes weiter gehoben und der Hotelstandort insgesamt gestärkt. Investitionen in die öffentlichen Leitungsnetze sind durch die Bauvorhaben nicht erforderlich.

Die geplanten Baumaßnahmen entsprechen vollinhaltlich den Intentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Reichenau und der bereits bestehenden Flächenwidmung Bauland Reines Kurgelände.

Insgesamt besteht für die Erweiterung des Hotelkomplexes und die damit in Zusammenhang stehende Neuverordnung des gegenständlichen Teilbebauungsplans ein außerordentliches öffentliches Interesse.

8. Umwelterheblichkeit

Gemäß den Richtlinien zur strategischen Umweltprüfung (SUP) lt. K-UPG 2004 ist für vorliegenden Teilbebauungsplan keine strategische Umweltprüfung und auch keine Feststellung betreffend die Umwelterheblichkeit des entstehenden Projektes erforderlich (siehe dazu: „Die Strategische Umweltprüfung (SUP) - Handbuch zur SUP für die örtliche Raumplanung, herausgegeben vom Amt der Kärntner Landesregierung/Landesplanung im November 2006).

Die Neuverordnung des gegenständlichen Teilbebauungsplans wird hauptsächlich mit der Zusammenführung zweier bestehender Teilbebauungspläne, mit der zwischenzeitlich erfolgten Erweiterung der Hotelliegenschaft und mit der gestiegenen Qualität der Plangrundlagen begründet.

Den festgelegten Bebauungsbedingungen des vorliegenden Teilbebauungsplanes liegen die entsprechenden Flächenwidmungen zu Grunde.

9. Fotos aus dem Planungsgebiet



Turracher See mit Hotel Hochschober, Nordansicht (Quelle: www.turracherhoehe.at)



Eingangsbereich im Süden des Hotels (Quelle: RP-Büro Kaufmann)



Ostrakt des Hotels (Quelle: RP-Büro Kaufmann)



Ehemaliger Gasthof Siegel im westlichen Planungsgebiet (Quelle: RP-Büro Kaufmann)