

ERLÄUTERUNGEN

zum Teilbebauungsplan „HOTELRESORT FEUERBERG – R.2025“.

Mit der gegenständlichen Neufassung der Verordnung wird eine aktuelle Rechtsnorm geschaffen, die eine geordnete Bebauung dieses Baugebietes nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden sicherstellt und die Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

Ausgangslage und Zielsetzungen der Verordnung

Für den gegenständlichen Bereich wurde im Jahr 2018 der Teilbebauungsplan „Hotel Feuersberg II“ erlassen. Die Grundintention für die Erstellung war die Festlegung von Bebauungsbedingungen die eine Weiterentwicklung des Hotelbetriebes ermöglichen, da diverse Zubauten geplant waren u.a. Kinderbad und ein Therapiebereich. Ferner wurde in der Bebauungsplanung durch die Staffelung der Bauhöhen eine Gliederung der Baumassen vorgenommen, um eine geordnete und angepasste Eingliederung in den Landschaftsbereich zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan 2018 verfolgte das übergeordnete Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Weiterentwicklung des bestehenden Tourismusbetriebs zu schaffen. Gleichzeitig galt es, potenzielle Nutzungskonflikte mit benachbarten Nutzungen zu vermeiden und die städtebauliche Integration in die umgebenden Strukturen sowie in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Mit der vorliegenden Revision bzw. Neufassung des Bebauungsplanes wird die bestehende städtebauliche Zielsetzung weiterverfolgt. Unter Berücksichtigung des aktuellen Bestandes sollen geeignete Rahmenbedingungen für eine geordnete und zukunftsorientierte Weiterentwicklung geschaffen werden.

Im Zuge der Überarbeitung werden die bestehenden Bebauungsbestimmungen evaluiert und, soweit erforderlich, angepasst. Zudem erfolgt eine Angleichung der Verordnung an die aktuellen Vorgaben

des Kärntner Raumordnungsgesetzes (K-ROG 2021).

Demnach werden zur Vermeidung von Auslegungsunsicherheiten einzelne Festlegungen konkretisiert. Zur Sicherstellung einer langfristig tragfähigen städtebaulichen Entwicklung werden im Bebauungsbereich 1 die Baulinien in begrenztem Umfang angepasst.

Diese in der ursprünglichen Verordnung festgelegten funktionalen Strukturierungen sowie die grundlegenden Nutzungen der Gebäude und des Areals bleiben jedoch durch diese Neufassung der Verordnung unberührt.

Mit der nunmehrigen Neufassung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

- Grundsätzlich Überarbeitung des Planes und geringfügige Adaptierung in Teilbereichen an neue Entwicklungen
- Berücksichtigung der rechtlichen Grundlagen des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021 und deren Übergangsbestimmungen
- Weiterführung der Bebauungsbedingungen gemäß Baubestand, Sicherstellung einer geordneten Bebauung
- Konkretisierung einzelner Festlegungen zur Vermeidung von Auslegungsunsicherheiten
- Berücksichtigung der naturräumlichen Situation
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird

Zum 1. Abschnitt - Allgemeines

Zu § 1: Geltungsbereich

Das Areal befindet sich in der Gemeinde Steindorf am Ossiach See am Südhang der Gerlitzten und liegt in einer Entfernung von ca. 13km Wegstrecke zum Hauptort Bodensdorf. Der Planungsraum liegt im Skigebiet der Gerlitzten und bindet unmittelbar an Schipisten an.

Der Planungsraum umfasst eine Fläche von ca. 51.209 m² und gliedert sich in drei Bebauungsbereiche, die sich hinsichtlich ihrer Bebauungsstruktur und Nutzung deutlich unterscheiden.

Im Bebauungsbereich 1 befindet sich eine Hotelanlage mit einem umfassenden Wellnessangebot. Der östlich angrenzende Bebauungsbereich 2 wird als Ferienhausanlage

genutzt. Der Bebauungsbereich 3 dient als Fläche für eine Biomasse-Heizanlage (Biowärmeanlage).

Die die Anlage umgebenden Freiflächen umfassen Skipisten sowie Flächen mit bestehenden Freizeiteinrichtungen.

Erschlossen wird der Planungsraum für den individual Verkehr über die mautpflichtige Gerlitzestraße, die nach Bodensdorf führt und am Planungsraum endet.

Landschaftsbild:

Das Mountain Resort Feuerberg befindet sich auf etwa 1.770 m Seehöhe auf der Gerlitz Alpe in Kärnten und liegt exponiert auf einem weitläufigen Almplateau. Die Höhenlage ermöglicht eine eindrucksvolle Fernsicht über die Kärntner Seen- und Gebirgslandschaft bis hin zu den Karawanken und – bei klarer Sicht – zum Großglockner. Das umgebende Landschaftsbild ist geprägt von sanft modellierten Rückenformen, extensiv genutzten Almwiesen sowie aufgelockerten subalpinen Nadelwäldern, die keine geschlossene Walddecke mehr ausbilden, es überwiegen Einzelbäume. Es handelt sich um eine naturnahe, zugleich aber auch kultivierte Hochgebirgslandschaft mit hohem landschaftsästhetischem Reiz.

Die bauliche Struktur des Resorts orientiert sich an der Topografie. Durch die terrassierte Anordnung und den Einsatz von Materialien wie Holz und Naturstein erfolgt eine landschaftsverträgliche Integration in das Gelände. Dadurch bleibt die großräumige Offenheit des Landschaftsbildes weitgehend erhalten. Es entsteht eine klare Raumgliederung aus offenen Almflächen, lockerem Waldbestand, weiten Sichtachsen und zurückhaltend gestalteten Gebäuden sowie baulichen Elementen.

Insgesamt ergibt sich ein stimmiges, hochwertiges alpines Landschaftsbild mit hohem ästhetischem, ökologischem und touristischem Wert – bei einer vertretbaren Beeinträchtigung durch bauliche Eingriffe.

Öffentliche Planungsabsichten - Örtliches Entwicklungskonzept:

Im Siedungsleitbild (Örtliches Entwicklungskonzept, ÖEK) der Gemeinde Steindorf am Ossiacher See ist der gegenständliche Bereich als Tourismusstandort ausgewiesen bzw. als touristische Vorbehaltsfläche definiert. Das Mountain Resort Feuerberg auf der Gerlitz Alpe stellt demnach einen touristischen Schwerpunkt dar, der in seiner Bedeutung für die touristische Struktur der Gemeinde dem Angebot im Seebereich gleichzusetzen ist.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) wird im Hinblick auf den Tourismus sowohl auf den qualitativen als auch quantitativen Ausbau des Winter- und Sommertourismus hingewiesen.

Besonders betont wird die Notwendigkeit, das Nächtigungsangebot qualitativ zu verbessern und durch ergänzende Zusatzangebote die touristische Attraktivität der Gemeinde weiter zu stärken.

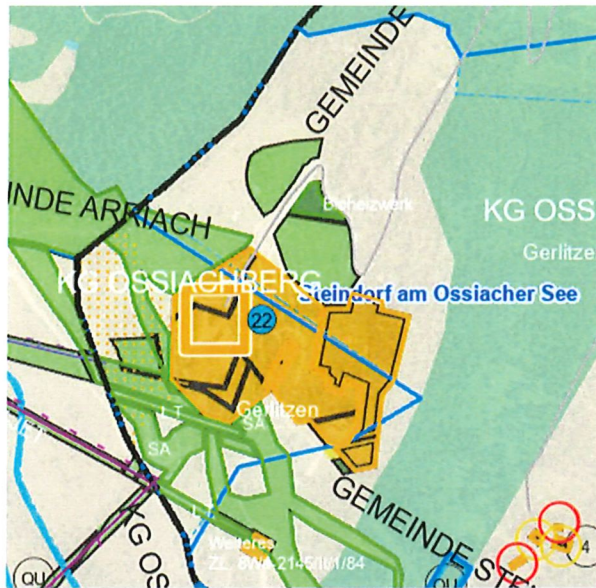


Abbildung 1 Ausschnitt örtlichen Entwicklungskonzept (Quelle KAGIS)

Im Zusammenhang mit konkreten Vorhaben – sowohl im See- als auch im Bergbereich – wurde grundsätzlich darauf hingewiesen, dass eine umfassende Beurteilung im Rahmen eines Einzelverfahrens erforderlich ist. Darüber hinaus wurde betont, dass im Zuge einer zonalen Bebauungsplanung ein funktionales Gesamtkonzept zu erstellen ist, in dem relevante Themenbereiche wie Naturraum, Verkehr, Tourismus sowie mögliche Synergien integrativ zu berücksichtigen sind.

Konkret wurden für das gegenständliche Planungsgebiet keine Siedlungsgrenzen zur räumlichen Abgrenzung festgelegt, sondern ein Vorrangstandort für die Tourismusfunktion definiert und mit der Sonderinformation Nr. 22 zudem ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Erweiterungen ausschließlich für touristische Zwecke zulässig sind. Wie bereits betont, sind räumliche Erweiterungen ausschließlich unter dieser Zweckbindung und unter integrativer Berücksichtigung sämtlicher relevanter Aspekte zu prüfen.

Des Weiteren ist im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) im Anschluss an das Planungsgebiet ein brauner Hinweisbereich (Steinschlag) seitens der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) ausgewiesen.

Öffentliche Planungsabsichten - Flächenwidmungsplan:

Der Planungsraum ist vorwiegend mit der Widmungskategorie „Bauland - Reines Kurgelbiet“ gewidmet, der Bebauungsbereich 3 ist mit der spezifischen Grünlandwidmung „Grünland - Bioheizanlage“ festgelegt.

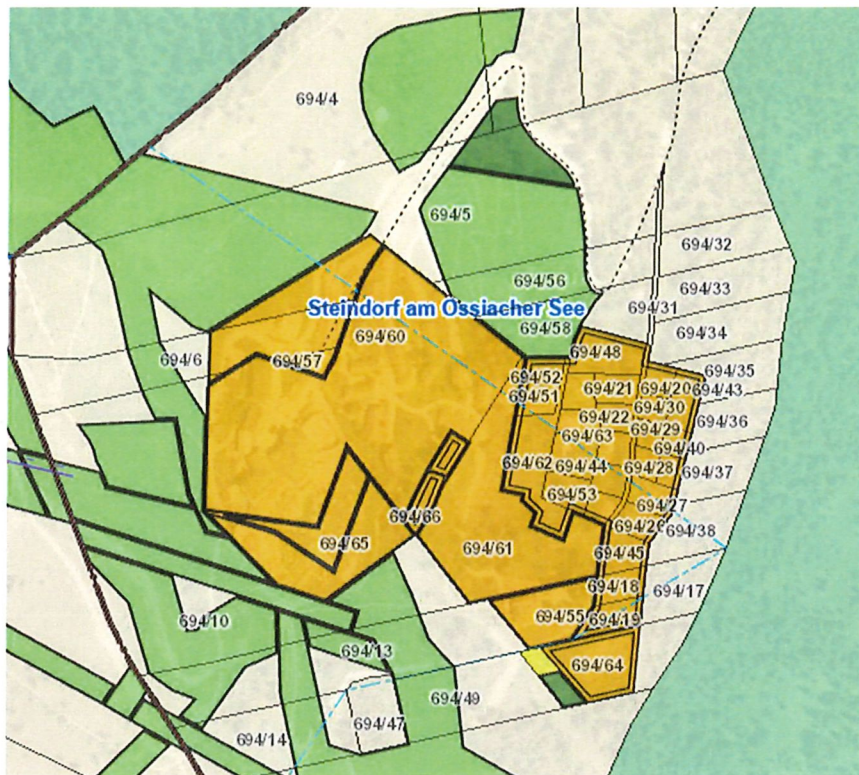


Abbildung 2 Ausschnitt Flächenwidmungsplan (Quelle KAGIS)

Der Planungsraum wird im Norden, Westen und Süden größtenteils von Flächen mit der Widmung „Grünland – Schiabfahrt, Schipiste“ bzw. „Grünland – Lifttrasse“ umgeben. Östlich des Hotelresorts befinden sich Freizeitwohnsitze, die als „Bauland - Kurgelbiet - Sonderwidmung - Freizeitwohnsitz“ ausgewiesen sind. Die übrigen Flächen in der Umgebung sind als „Grünland - Für die Forst- und Landwirtschaft bestimmte Flächen; Ödland“ gewidmet.

STADTORTBEZOGENE DATEN

GEFAHRENZONEN und HINWEISBEREICHE

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des raumrelevanten Bereiches der Wildbach und Lawinenverbauung, ist jedoch von keinem Überflutungsgebiet betroffen. Im westlichen Anschluss daran ist im Gefahrenzonenplan ein brauner Hinweisbereich (Steinschlag) ausgewiesen.

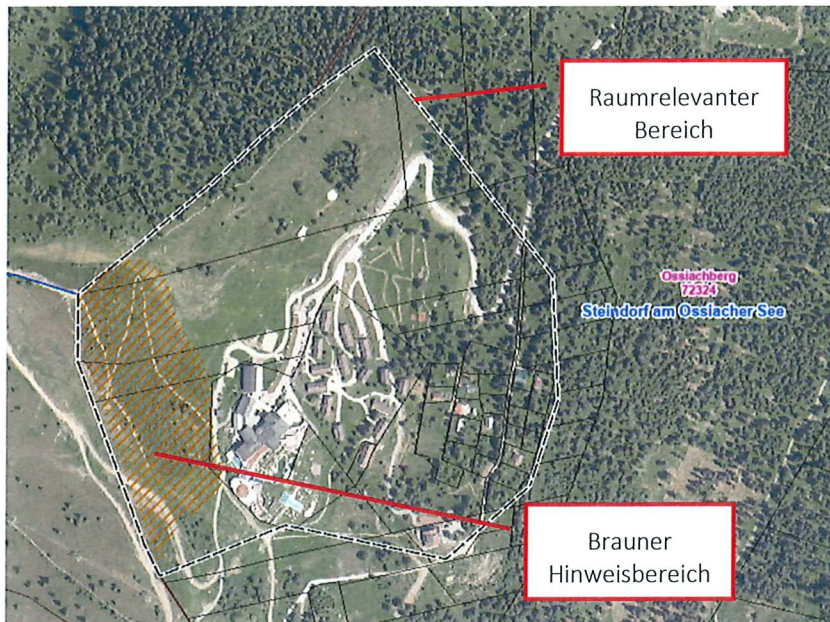


Abbildung 3: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der WLV (Quelle: Kagis)

SCHUTZ- UND SCHONGEBIETE

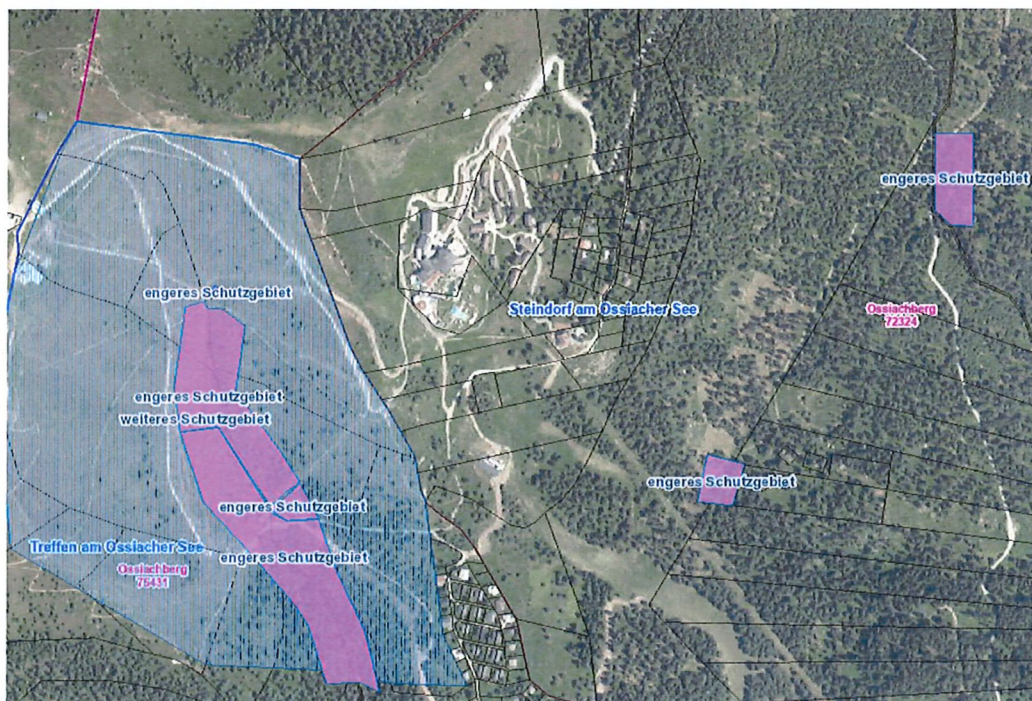


Abbildung 4: Schutz und Schongebiete (Quelle: Kagis)

Im Planungsraum befinden sich keine Schutz- oder Schongebiete. Westlich des Planungsgebiets liegt ein weiteres Schutzgebiet vor.

OBERFÄCHENABFLUSS



Abbildung 5: Oberflächenwasserabfluss (Quelle: Kagis)

Im Planungsraum ist eine mäßige Gefährdung durch Oberflächenabfluss gegeben.

WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung kann über eine Wasserversorgungsanlage, die von der Finsterbachquelle sowie der Ochsenbachquelle gespeist wird, gewährleistet werden.

ABWASSERENTSORGUNG

Die Abwasserentsorgung ist durch den Wasserverband Ossiacher See gewährleistet.

Zum 2. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

Zu § 2 - Mindestgröße eines Baugrundstückes:

Die Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße soll einer zu kleinteiligen Parzellierung des Baugebiets entgegenwirken, da diese das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen könnte.

Zu § 3 - Bauungsweise:

Zur Ermöglichung einer möglichst vielfältigen architektonischen Gestaltung des Hotelresorts sind sowohl die offene als auch die halboffene Bauungsweise zulässig. Dies bedeutet, dass

zwischen den Bebauungsbereichen 1 und 2 eine bauliche Verbindung von Räumlichkeiten möglich ist, da zwischen diesen Bereichen ein funktionaler Zusammenhang besteht.

Zu § 4 - Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes:

Die Festlegung der Bebauungsdichte bezieht sich auf die jeweilige Gesamtfläche der einzelnen Bebauungsbereiche gemäß der Verordnung. Die Bebauungsdichte wird durch die Geschößflächenzahl (GFZ) definiert. Die entsprechenden Bestimmungen zur Berechnung der GFZ orientieren sich an den Vorgaben des allgemeinen Bebauungsplanes der Gemeinde.

Die bauliche Ausnutzung innerhalb der einzelnen Bebauungsbereiche bleibt gegenüber der Verordnung aus dem Jahr 2018 unverändert. Die bestehenden Werte ermöglichen weiterhin entsprechende Adaptierungen und Weiterentwicklungen der baulichen Struktur.

Zu § 5 - Maximale Bauhöhe:

Die Festlegung der Bauhöhen hat wesentlichen Einfluss auf die landschaftliche Einbindung sowie auf den Landschaftscharakter. Durch die in der Verordnung definierten maximalen Bauhöhen wird eine gestaffelte Höhengestaltung geschaffen, die eine Integration der baulichen Struktur in den sensiblen Landschaftsraum ermöglicht. Die gestaffelte Höhengestaltung kommt im Bebauungsbereich 1 zur Anwendung, da dieser mittels Baulinien in mehrere Baufelder mit unterschiedlichen maximal zulässigen Bauhöhen untergliedert ist. Gegenüber der Verordnung aus dem Jahr 2018 wurden die Höhenfestlegungen insofern angepasst, als im Norden und Süden des Bebauungsbereichs 1 zusätzliche Baufelder ausgewiesen wurden, um die topographischen Gegebenheiten angemessen zu berücksichtigen. Darüber hinaus wurde das Baufeld mit der zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 15,00 m in das angrenzende Baufeld mit einer maximalen Gebäudehöhe von 15,50 m integriert.

Im Bebauungsbereich 1 beziehen sich die maximal zulässigen relativen Bauhöhen auf einen definierten Bezugspunkt (Höhenangabe über Adria im Bereich der Eingangshalle). In den Bebauungsbereichen 2 und 3 erfolgt die Festlegung der maximal zulässigen relativen Bauhöhen in Bezug auf das projektierte Gelände.

Das Penthouse-Geschoß ist ein Geschoß, das gegenüber dem darunterliegenden Baukörper zurückspringt. Die Situierung und die Regelung des Ausmaßes werden in der Verordnung klargestellt.

Die Kaminhöhe des Bioheizwerkes im Bebauungsbereich 3 kann nach Bedarf angepasst werden, die Ortsverträglichkeit muss dabei aber gewährleistet sein.

Zu § 6 - Baulinien:

Baulinien definieren die verbindlichen Grenzen jenes Bereichs eines Grundstücks, innerhalb dessen Gebäude errichtet werden dürfen. Durch die Festlegung der Baulinien erfolgt eine klare Abgrenzung des bebaubaren Bereichs gegenüber angrenzenden Freiflächen, Grünflächen oder landwirtschaftlichen Flächen.

Im gegenständlichen Bebauungsplan dienen die Baulinien insbesondere der geordneten baulichen Entwicklung sowie der Integration einer Neubebauung in die bestehende Bebauungs- und Landschaftsstruktur. Unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude sowie der geltenden Widmungsfestlegungen wird eine funktionale Trennung zwischen bebaubaren Flächen und den angrenzenden Grünräumen und Freiflächen erreicht. Gleichzeitig bleibt innerhalb der definierten Baulinien ausreichend Spielraum für die Errichtung zukünftiger Baukörper erhalten.

Zu § 7 - Dachform und Fassadengestaltung:

Die vorgeschriebenen Dachformen und -neigungen ermöglichen eine abwechslungsreiche architektonische Gestaltung und finden sich bereits im bestehenden Gebäudebestand wieder.

Zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes orientiert sich die Fassadengestaltung an den im Bestand üblichen Materialien (Mauerwerk, Naturstein, Holz). Neue Materialien sind jedoch zulässig, wenn sie sich harmonisch einfügen.

Zu § 8 - Verkehrsflächen:

Zu den Verkehrsflächen zählen alle Teile einer Straße, die für den Verkehr oder die Entwässerung notwendig sind. Dazu gehören insbesondere Fahrbahnen, Straßengräben, Entwässerungsanlagen, Böschungen, Brücken, udgl.. In der Verordnung sind für die Anlage der Verkehrsflächen bestimmte Mindestmaße festgelegt die einzuhalten sind, um eine sichere und funktionale Nutzung zu gewährleisten.

Die geplante Hotelanlage richtet sich ausschließlich an Hotelgäste; ein öffentlich zugänglicher Tagesbetrieb mit hohem Publikumsverkehr ist nicht vorgesehen. Auf dieser Grundlage wurden auch die Anforderungen an die Anzahl der Stellplätze festgelegt.

Zum 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

zu § 9 - Inkrafttreten:

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert. Zudem wird darauf hingewiesen, dass mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung der Bebauungsplan „Hotelresort Feuerberg II“, beschlossen vom Gemeinderat am 16.10.2018, außer Kraft tritt.

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

- Plan 01 – Teilbebauungsplan (M 1:1.000)