

Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8, Telefon: +43 4242 23323 / Fax: +43 4242 23323-79 / e-mail: office@l-w-k.at

MARIA WÖRTH

TEILBEBAUUNGSPLAN

HERMITAGE VITAL RESORT



GEMEINDE MARIA WÖRTH

TEILBEBAUUNGSPLAN

„HERMITAGE VITAL RESORT“ ehemals „Lamplhof“

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,
§§ 48 - 51

Parzellen Nr. 349/1, 349/2, 357/1, 336/2
alle KG Maria Wörth (72141)

VERORDNUNG RECHTSPLAN ERLÄUTERUNGEN

VERFASSER
LAGLER, WURZER & KNAPPINGER
ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH

PROJEKTLEITUNG
DI ANDREAS MAITISCH
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
für Raumplanung und Raumordnung

DEZEMBER 2022

Gemeinde Maria Wörth
Zahl: _____

ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Maria Wörth vom _____, _____, mit
welcher der Teilbebauungsplan

„HERMITAGE VITAL RESORT“

neu erlassen wird

Die Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Maria Wörth bleiben aufrecht, sofern sie nicht in der vorliegenden Verordnung anders geregelt sind.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

§ 1

Inhalt der Verordnung

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a) Der Verordnungstext vom 19.12.2022
- b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0419-0312 vom 19.12.2022
- c) Der Koordinatenplan (Anlage 2), Plan-Nr. 0419-0313 vom 19.12.2022
- d) Der Erläuterungsbericht vom 19.12.2022
- e) Das Bebauungskonzept (Beilage 1) vom 01.12.2022

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 349/1, 349/2, 357/1 und 336/2, alle in der KG Maria Wörth (72141), im Ausmaß von ca. 20.640 m².

§ 3

Mindestgröße eines Baugrundstückes

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt für den
 - Bebauungsbereich I: 5.500 m²
 - Bebauungsbereich II: 2.000 m²
- (2) Mehrere Grundstücke, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen, gelten als ein Baugrundstück, wenn die Grundstücksgrenzen überbaut werden. Als Überbauung der Grundstücksgrenze gilt auch ein unterirdisches Bauwerk.
- (3) 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.

§ 4

Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben.
- (2) Die Geschoßflächenzahl (Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen zur Baugrundstücksgröße) ist mit 0,70 festgelegt und in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 - Rechtsplan ersichtlich gemacht.
- (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 des Anlieferungsbereiches sowie für Müllsammel- und Fahrradabstellplätze, Carports, Balkone, Terrassen, Pavillons, Schächte zur Belüftung und Belichtung, Fluchstiegen, Sonnenschutz, vorgehängte Fassadenelemente u. Ä. sind nicht in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
 - c) Im Bebauungsbereich Ia und II sind bei Keller- und Tiefgeschoßen jene Flächen in die GFZ einzurechnen, deren Fußbodenoberkante des

darüberliegenden Geschoßes mehr als 1,50 m über dem angrenzenden projektierten Gelände zu liegen kommt und natürlich belichtet ist.

- d) Im Bebauungsbereich Ib sind bei Keller- und Tiefgeschoßen jene Flächen in die GFZ einzurechnen, deren Fußbodenoberkante des darüberliegenden Geschoßes mehr als 1,50 m über dem angrenzenden Urgelände zu liegen kommt und natürlich belichtet ist.
- (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.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird für alle Bebauungsbereiche die offene und die halboffene Bauweise festgelegt.
- (2) Verbindungsgänge zwischen den Baukörpern ziehen keine Vereinigung der Baukörper zu einem Bauobjekt nach sich.

§ 6

Maximale Bauhöhe / Geschoßanzahl

- (1) Die maximal zulässige Bauhöhe (Firsthöhe, Attikaoberkante usw.) bzw. die Geschoßanzahl ist in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 (Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Die maximal zulässige Bauhöhe kann für betriebsnotwendige und größenmäßig untergeordnete Anlagen (Lichtkuppel, Lifttürme, Vertikalerschließungen, Klimaanlage, Photovoltaikanlagen u. Ä.) um maximal 2,50 m erhöht werden. Diese sind um 3,0 m zurückversetzt vom äußeren Rand der Attika oder Traufenlinie zu errichten.
- (3) Die maximal zulässige Attikaoberkante der Baukörper BK A und BK E muss unter der Traufenhöhe 473,69 müA des bestehenden Nachbargebäudes am westlichen Nachbargrundstück liegen.

§ 7

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) ersichtlich.
- (2) Von der Einhaltung der Baulinien nicht berührt sind Gebäude und bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (z. B. Stützmauern), bauliche Anlagen zur Höhenüberwindung (z. B. Stiegen, Aufzüge) sowie untergeordnete Baulichkeiten wie z. B. witterungsgeschützte Verbindungsgänge, Vordächer, Fluchstiegen, Überdachungen und Einhausungen von Treppen, (Tiefgaragen-) Zufahrten, Beschattungskonstruktionen, Werbepylone, Müllsammelstellen, Trafos, Belüftungsschächte usw.).
- (3) Bei unter Terrain liegenden Einbauten kann die Baulinie überschritten werden, sofern andere gesetzliche Bestimmungen nicht dagegenstehen.
- (4) Die Baukörperabmessung darf im Bebauungsbereich Ib maximal 17,50 x 17,50 m betragen. In Nord-Süd-Richtung darf die maximale Baukörpertiefe inkl. allfälliger Balkone je Geschoss 21 m nicht überschreiten.
- (5) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Balkone, Loggien, Wetterdächer u. ä. dürfen die Baulinie bis zu einer maximalen Ausladung von 3,00 m überragen.
- (6) Im Bebauungsbereich Ia darf das in der Anlage 1 dargestellte Vordach (VD) die Baulinie bis zu einer Ausladung von max. 12,0 m überragen.
- (7) Bei späteren Grundstücksteilungen müssen die Mindestabstände von Baukörpern BK D und BK E zu den neuen Grundgrenzen nicht eingehalten werden.

§ 8

Art der Nutzung

- (1) Der Bebauungsbereich Ia ist für die Errichtung eines gewerblich betriebenen Hotels samt Wellnessbereich, Gastronomie und dazugehörigen Dienstleistungen, sowie für die Nutzung Wohnen bestimmt. Es sind keine Freizeitwohnsitzbetten zulässig. Die detaillierte Zuordnung ist den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) zu entnehmen.
- (2) Die Bebauungsbereiche Ib und II sind für die Nutzungen Wohnen, Tourismus und dazugehörigen Dienstleistungen bestimmt. Es sind keine Freizeitwohnsitzbetten zulässig. Die detaillierte Zuordnung ist den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) zu entnehmen.

§ 9

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 ersichtlich.
- (2) Verkehrsflächen oder Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z. B. vor einer Schranken- oder Toranlage) anzufahren sein.
- (3) Die notwendige Anzahl von PKW-Stellplätzen ist gemäß den Vorgaben des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Maria Wörth in der geltenden Fassung von 1997 nachzuweisen.
- (4) Im Bebauungsbereich Ia sind mindestens 60 % der Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen.

§ 10

Äußere Gestaltung

- (1) Als Dachform für die Hauptbauwerke werden Flach-, Sattel- sowie Walmdächer festgelegt. Die detaillierten Festlegungen sind der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) zu entnehmen.
- (2) Vor der Fassade des 1. UG ist ein Sichtschutz in Form eines Walles oder einer baulichen Anlage zu errichten. Die Mindesthöhe hat ca. 2,15 m über der Fußbodenoberkante des 1. UG zu betragen. Der Verlauf und das Ausmaß des Sichtschutzes sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) festgelegt.

§ 11

Zeitliche Abfolge der Bebauung

- (1) Der Wellnessbereich ist früher oder zeitgleich mit dem Ausbau des Hotels zu errichten.

§ 12

Inkrafttreten / Außerkrafttreten

- (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 „Lamplhof“ vom 27.08.2015, Zl. 347, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft vom 20.10.2015, Zl. KL3-BAU-357/2015 (002/2015), außer Kraft.

Der Bürgermeister

Markus Perdacher

Stand: 19.12.2022



VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

 LEBENSTRAUM ZIVILTECHNIK & GMBH	Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege A-9524 Villach, Europastraße 8 Telefon: +43 5622 23023 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	MAG. H. WURZER DIPL. ING. J. KNÄPPERER DIPL. ING. A. MAITISCH
Gemeinde MARIA WÖRTH	Plan Nr.: 0419 - 0312 Maßstab: 1:500 Datename:	
Projekt "HERMITAGE VITAL RESORT"	Gezeichnet: SP Bezeichnung: ANLAGE 1 Quelle: EIGENE ERHEBUNG	
Plan BEBAUUNGSBEDINGUNGEN	Stand: 19.12.2022 Änderungshinweis: 0123456789	

ERLÄUTERUNGSBERICHT

„HERMITAGE VITAL RESORT“

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das bestehende Hermitage Vital Hotel (ehemals Hotel Lamplhof), welches zum Hermitage Vital Resort gehört, soll vergrößert werden. Neben dem Ausbau des Hauptgebäudes wird das Areal um einen zeitgemäßen Wellnessbereich und um unterirdische Stellplätze erweitert.

Aus raumplanerischer Sicht stellt das Projekt eine logische Entwicklungsstufe und bauliche Verdichtung dar. Der Bebauungsplan soll als Planungsinstrument eine geordnete Bebauung des Areals und eine schonende Eingliederung in das Ortsbild gewährleisten. Dazu werden eng an die geplanten Baukörper angelegte und nach Geschöß gestaffelte Baulinien festgelegt.

Grundsätzlich kann der gesamten Wörtherseeregion bezüglich der Tourismusinfrastruktur ein gewisser Investitionsrückstand attestiert werden. Das gegenständliche Projekt leistet mit der Erweiterung des 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. Der Wellnessbereich soll auch den Gemeindebürgern und externen Gästen zugutekommen. Durch die dem Hangbereich angepasste Bebauung mit begrünten oder bekiesten Dachflächen wird zudem gewährleistet, dass eine bauliche Verdichtung passiert, ohne das sensible Ortsbild zusätzlich zu belasten. Das architektonische Konzept der abgestuften Bebauung garantiert weiters, dass der Seeblick geringstmöglich eingeschränkt wird. Der Hauptbaukörper erhält ein zusätzliches Geschoß, durch die Flachdachkonstruktion bleibt die Bauhöhe jedoch im annähernd selben Ausmaß erhalten.

Ziel des gegenständlichen Teilbebauungsplanes ist es, für die aktuellen Planungen ein Regelwerk außerhalb des textlichen Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen, welches eine bauliche Verdichtung des sensiblen Standortes ermöglicht.

Der gegenständliche Bebauungsplan stellt eine Neuverordnung des Teilbebauungsplanes „Lamplhof“ aus dem Jahr 2015 dar. Das Projektareal wird in zwei Bebauungsbereiche unterteilt. Der westliche Abschnitt mit den fünf Wohnobjekten bleibt mit denselben Bebauungsbedingungen erhalten. Modifiziert wird hingegen der Bereich des Hotels. Das Wohnhaus Ost auf den Parzellen 357/1 und 336/2, KG 72141, wird zusätzlich in den Planungsraum integriert, da hier die Errichtung einer Tiefgarage und zusätzlichen Wohnräumen geplant ist (Bebauungsbereich II). Die Bauhöhen orientieren sich dabei an den westlich angrenzenden Baufeldern. Die maximale Höhe des Wohnhauses bleibt wie im Bestand erhalten.

1.1 ÖFFENTLICHES INTERESSE

Durch den Ausbau des Hotels (Erhöhung der Bettenanzahl, Ausbau des Wellness-Bereiches, Vergrößerung Gastronomie) kann der 5*-Betrieb ein zeitgemäßes Angebot schaffen und die Qualität entsprechend der steigenden Gästebedürfnisse erhöhen. Dadurch wird die Konkurrenzfähigkeit des Leitbetriebes abgesichert. Mit den Bestimmungen der Teilbebauungsplanung aus dem Jahr 2015 wäre dies im wirtschaftlich erforderlichen Ausmaß nicht möglich.

Ein übergeordnetes Ziel ist die Stärkung der Gemeinde Maria Wörth als wichtige Tourismusgemeinde innerhalb der Wörtherseeregion. Durch die Erweiterung des Beherbergungsbetriebs entstehen langfristig neue Arbeitsplätze, womit das allgemeine Arbeitsplatzangebot in der Region erweitert wird. Durch die Erhöhung der Bettenkapazität wird die Auslastung der touristischen Infrastruktur weiter erhöht. Da der Fokus des Hotels auf den Gesundheitstourismus liegt, ist auch außerhalb der Hauptsaison eine hohe Auslastung zu erwarten.

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 auch darin, dass in Abstimmung mit der Ortsbildpflegekommission 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.

2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 3: Mindestgröße eines Baugrundstückes:

Die Mindestgrößen für die Baugrundstücke werden wie folgt festgelegt:

- | | | |
|---|----------------------|----------------------|
| – | Bebauungsbereich I: | 5.500 m ² |
| – | Bebauungsbereich II: | 2.000 m ² |

Durch den Zusammenhang der Geschossflächenzahl (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 § 4: Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstücks

Die zulässige GFZ ist laut dem textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Maria Wörth, auf 0,50 in Kurgebieten beschränkt. Im Rahmen der Neuauflage des Teilbebauungsplanes, wird diese auf 0,70 erhöht, um die bauliche Ausnutzung des Grundstückes zu optimieren. Das ist nötig um den Betrieb den heutigen Anforderungen entsprechend zu gestalten. Trotz einer höheren GFZ, bleibt der Hauptbaukörper weitestgehend in seiner ursprünglichen Höhe erhalten, da das oberste Geschoss anstatt mit einem Satteldach mit einem Flachdach ausgeführt wird.

Die Erhöhung der GFZ wird durch die **dritte Baustufe** begründet. Hierbei wird im 1. Untergeschoß ein Zubau für Therapieräume und im 2. Untergeschoß ein moderner Wellnessbereich errichtet. Zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit wird außerdem Platz für weitere Hotelbetten geschaffen. Dazu wird in dieser Bauetappe der Hauptbaukörper aufgestockt und im Osten ein Zubau errichtet. Im Nordosten und im Südosten werden zwei untergeordnete Gebäude mit Hotelzimmern geschaffen (Dependance See und Dependance Süd).

Loggien sind die Räume, die den Zimmern vorgeschaltet, untereinander abgetrennt und daher fünfseitig umschlossen sind. Vorgehängte Fassadenelemente sowie um ein Gebäudeeck geführte und abgetrennte Balkone sind nicht als Loggien zu werten. Vorgehängte Holzelemente der Fassade sind nicht als raumbildende Elemente zu bewerten und daher nicht in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.

Die Definition der Keller- und Tiefgeschoße wird nach Bebauungsbereichen unterteilt. In der Stammverordnung aus dem Jahr 2015 wurde als Bezugsgelände das Urgelände herangezogen. Da dieses aber nurmehr schwer reproduzierbar ist und eine Änderung zweckmäßig erscheint, wird im Bereich des Hotels der Bezugspunkt auf das projektierte Gelände festgelegt. Zur Rechtssicherheit für den baulichen Bestand wird im Bebauungsbereich Ib der Geländebezug auf dem Urgelände belassen.

zu § 6: Maximale Bauhöhe/Geschoßanzahl:

Der textliche Bebauungsplan der Gemeinde Maria Wörth lässt hier bei geeigneten Standorten bis zu 5 Geschossen zu. Der gegenständliche Teilbebauungsplan regelt die Geschosigkeit bzw. Bauhöhe einerseits über klar definierte absolute Bauhöhen bzw. eine maximale Geschoszahl von 4,0 Geschossen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine terrassenförmige Bebauung zu ermöglichen. Dies ist einerseits durch das Gelände bedingt, welches vom Hauptgebäude bis zum Beginn der Süduferstraße relativ stark abfällt, andererseits wird durch die Festlegung von maximalen Gebäudehöhen eine Realisierung von Baukörpern verhindert, die aufgrund ihrer Höhe negative Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Durch die Verknüpfung der maximalen Bauhöhe mit der Bezugshöhe Meter über Adria wird eine stufenweise Bebauung, welche Richtung Straße abnimmt, garantiert.

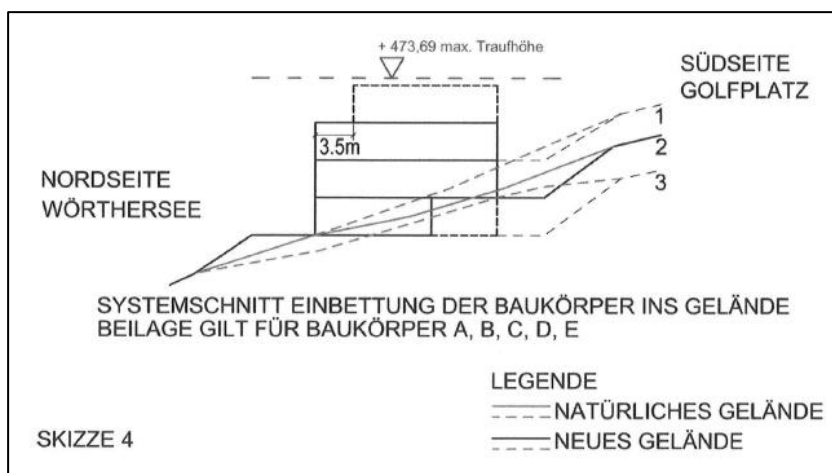


Abbildung 1: Einbettung des Baukörpers ins Gelände (Quelle: Stammverordnung)

zu § 7: Baulinien

Baulinien definieren den Bereich in dem Gebäude errichtet werden dürfen. Zur Gewährleistung einer terrassenförmigen Bebauung werden gestaffelte Baulinien festgelegt. Innerhalb der unterschiedlichen Baufeldern werden differenzierte Bauhöhen, dadurch kann die im Bebauungskonzept vorgesehene Höhenstaffelung klar definiert werden.

zu § 9: Verkehrsflächen

Die Definition bezieht sich auf die Vorgaben des Textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde. Entsprechend der derzeitigen Planung entspricht dies 52 Stellplätzen für PKW. Die Parkplätze sind am Baugrundstück oder in einer fußläufigen Entfernung von maximal 200 m auf Eigengrund oder auf Basis einer vertraglichen Vereinbarung nachzuweisen. Im Bebauungsbereich Ia sind mindestens 60 % der Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen.

3 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.

4 BESTANDSERHEBUNG

4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt in der Gemeinde Maria Wörth, in der Ortschaft Oberdellach.



Abbildung 2: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum weist eine nach Norden Richtung Wörther See abfallende Neigung auf. Im südlichen Teil befindet sich das ehemalige Hotel Lamphof samt Nebengebäuden und Parkplatz. Im zentralen Bereich stellt die Hangfläche ursprünglich eine unbebaute Wiesenfläche dar. Hier soll nun ein Wellnessbereich errichtet werden. Im Norden an der L96 Wörthersee Straße befindet sich die Einfahrt zur Tiefgarage des „Hermitage Vital Resorts“ und ein Gastronomiebetrieb. Im westlichen Bereich bestehen fünf Wohn- und Apartmenthäuser. Im Osten besteht ein viergeschossiges Wohngebäude, nördlich davon ist der Bau einer Tiefgarage geplant.



Abbildung 3: Die betroffenen Parzellen am Luftbild (Quelle: KAGIS)

Die südliche Grenze wird durch den Edelhofweg bzw. durch den Golfplatz gebildet. Im Osten angrenzend verläuft die Golfstraße, über die man das Areal erreichen kann. Im Westen befinden sich weitere Wohngebäude.

4.2 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Oberdellach wird regional durch die L96 Wörthersee Straße erschlossen. Das Hotel wird über die Golfstraße angebunden, welche Teil des kommunalen Wegenetzes ist und in die L96 mündet. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die Süduferstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über die Postbuslinie 5310 von Velden nach Klagenfurt, deren Haltestelle „Dellach/Wörther See Hotel Lamp“ in einer fußläufigen Entfernung von ca. 440 m liegt.

4.3 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.3.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Gemeinde Maria Wörth stammt aus dem Jahr 2010. Die Wurzeln Maria Wörths als 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 stören und den Naturraum zu schädigen, wird der geregelten Siedlungsentwicklung und dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ein besonderer Stellenwert im Themenkomplex der Gemeindeentwicklung eingeräumt.

So setzt man sich im Örtlichen Entwicklungskonzept das Ziel primär Baulandreserven innerhalb der Siedlungsgrenzen aufzufüllen und zusammenhängende bebaubare Flächen zur Sicherstellung einer künftig hochwertigen touristischen Nutzung zu erhalten. Im Rahmen der funktionalen Gliederung wurde die Ortschaft Dellach zudem als Ortschaft mit zentralörtlicher Teilfunktion mit zusätzlicher touristischer Leitfunktion deklariert. Der Golfplatz wird als bedeutende Sport- und Freizeitanlage ersichtlich gemacht.

Im Siedlungsleitbild wird für den Planungsraum als Planungsziel die Tourismusfunktion festgelegt. Das Hotel „Lamplhof“ wurde als Standort für Tourismusfunktion mit einer möglichen Entwicklung Richtung Süden ausgewiesen. Eine Erweiterung darf nur unter der Voraussetzung der Erstellung eines Bebauungsplanes- bzw. Konzeptes erfolgen. Als textliche Erläuterung wurde dem Standort die *2 zugewiesen: „Der Standort weist ein hohes Entwicklungspotential für die Errichtung eines touristischen Leitbetriebes auf. Zur Erhöhung der Aufbringung des Eigenkapitals für die Finanzierung eines touristischen Leitbetriebes sind, sofern ein öffentliches Interesse gegeben ist, Appartementwidmungen im angemessenen Ausmaß und in konfliktfreier Zuordnung zulässig.“



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2010

4.3.2 Flächenwidmungsplan

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist das Areal widmungstechnisch zweigeteilt. Der Bereich rund um das Hotel besitzt die Widmung „Bauland - Reines Kurgebiet“. Der nördliche und westliche Teil des Areals, dort wo sich die Wohngebäude befinden, ist als „Bauland - Kurgebiet“ gewidmet. Am nördlichen Teilbereich besteht parallel zur L96 eine Fläche, die als „Grünland – Erholungsfläche“ festgelegt ist. Ebenso befindet sich im Süden eine Teilfläche des Planungsraumes mit dieser Widmungskategorie.

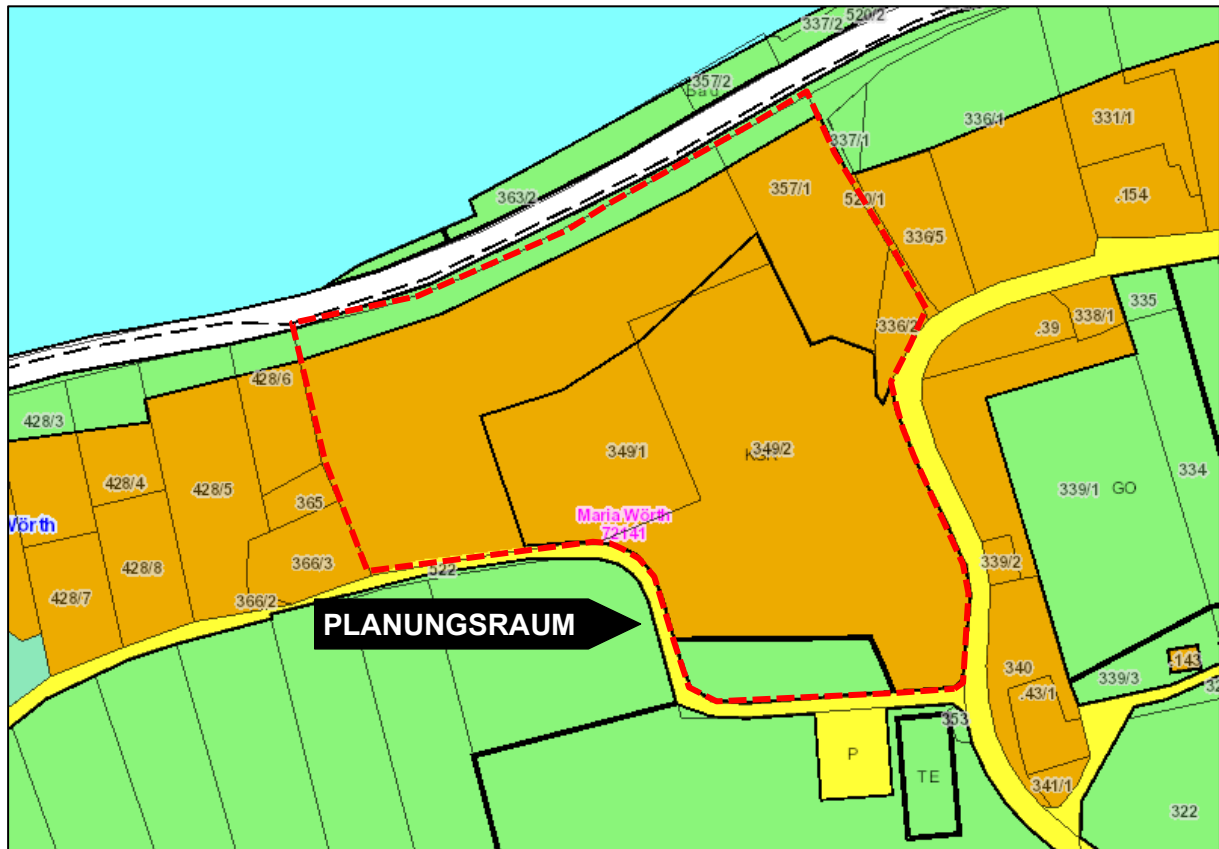


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

5 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

5.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Die Siedlungsentwicklung entlang des Südufers des Wörthersees vollzog sich bis zum Beginn der sogenannten „Sommerfrische“ gegen Mitte des 19. Jahrhunderts recht langsam. Um den See lebten vor Allem Bauern und Fischer, welche in solitärer Lage oder in kleinen Ortschaften siedelten.



Abbildung 6: Franziszeischer Kataster 1822-1828 (Quelle: KAGIS)

Der Auszug aus dem Franziszeischen Kataster weist eine Besiedelung im Bereich des Projektareals bereits Anfang des 19. Jahrhunderts nach. Ober Dellach und Unter Dellach sind kleine Siedlungen mit nicht mehr als 10 Gebäuden. Die Parzellierung mit der Kennzeichnung zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung reicht bis zum Seeufer.

Die Ortschaften entlang des Südufers wurden im Vergleich zu den großen Tourismusorten Velden, Pörschach und Krumpendorf (die von der Eisenbahn erschlossen wurden) erst relativ spät für den Fremdenverkehr erschlossen. Mit der Eröffnung der Süduferstraße im Jahr 1899 durch Kaiser Franz Josef, wurde das gesamte Südufer des Sees verkehrlich erschlossen, woraufhin sich auch die Nächtigungszahlen im Gemeindehauptort Maria Wörth laufend erhöhten. Spätestens zu dieser Zeit wird der wirtschaftliche Fokus stark auf den Tourismus gelegt.



Abbildung 7: Luftbild 1952/1953 (Quelle: KAGIS)

Der Ausschnitt zeigt eine recht spärliche Bebauung im Bereich des Projektgebietes. Nordöstlich des Projektgebietes steht bereits das Hotel, welches derzeit der Standort des „FX Mayr“ ist (Roter Pfeil). Das Gebäude, welches bereits 1936 errichtet wurde, war das erste größere Hotel in Ober- und Unterdellach.



Abbildung 8: Luftbild 1970 (Quelle: KAGIS)

Rund 30 Jahr später erkennt man eine starke Zunahme der Bebauung sowohl entlang des Seeufers als auch in den beiden Ortschaften. Dies hängt mit dem beginnenden Aufschwung des Sommertourismus am Wörthersee zusammen, der in den 1980ern seinen Höhepunkt fand.



Abbildung 9: Luftbild 2002 (Quelle: KAGIS)



Abbildung 10: Luftbild 2019 (Quelle: KAGIS)

Spätestens 2002 sind alle Seegrundstücke, die für eine Bebauung geeignet sind, bebaut.

Das Luftbild von 2019 zeigt die aktuelle Bebauungsstruktur im Gebiet. Der Siedlungskörper besteht aus unterschiedlichen Bebauungen entlang der Straßen. Ein klares Zentrum ist nicht auszumachen.



Abbildung 11: Aktueller Schwarzplan des Projektgebietes mit umliegenden Gebäuden (Quelle: OpenStreetMap, eigene Bearbeitung)

Aus dem Schwarzplan geht die Bebauungsstruktur deutlich hervor: Die größeren Gebäude sind meistens Hotels oder Appartementshäuser, die kleineren Einfamilienhäuser. Eine geordnete Siedlungsstruktur lässt sich nicht erkennen, die Bebauung orientiert sich entlang der Straßen.

5.2 EINGLIEDERUNG DES BAUKÖRPERS IN DAS ORTSBILD

Mithilfe der gestaffelten Gebäudehöhen und Baulinien soll der Eingriff in das Ortsbild auf ein Minimum reduziert werden. Die Sichtachsen bleiben dadurch in ihrer Qualität weitestgehend unbeeinflusst.

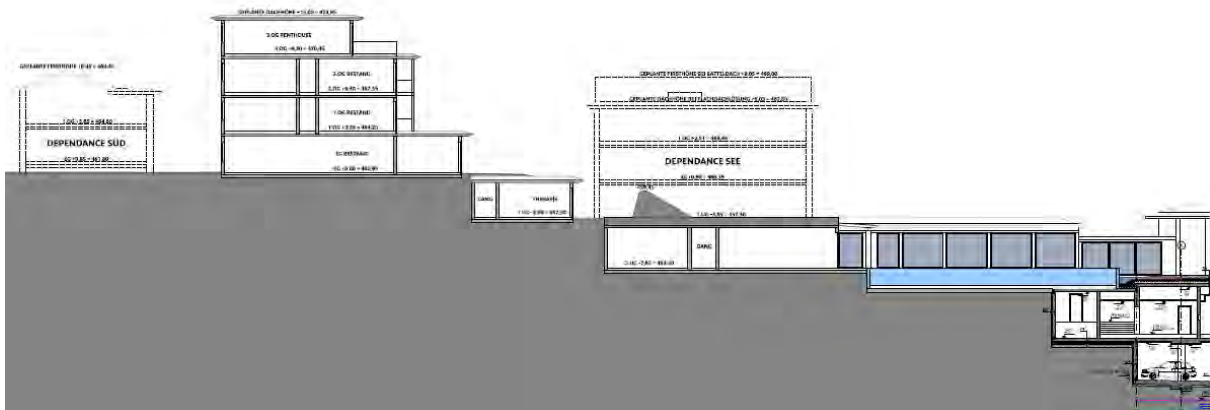


Abbildung 12: Längsschnitt (SÜD - NORD) durch den Bauentwurf
(Quelle: Architekten Ronacher ZT GmbH)



Abbildung 13: Vogelperspektive des geplanten Hotelkomplexes Ansicht Nordosten
(Quelle: Architekten Ronacher ZT GmbH)



Abbildung 14: Ansicht des Planungsraumes von Süden aktuell (Quelle: Architekten Ronacher ZT GmbH)



Abbildung 15: Ansicht des Planungsraumes von Süden mit Hotelkomplex (Quelle: Architekten Ronacher ZT GmbH)

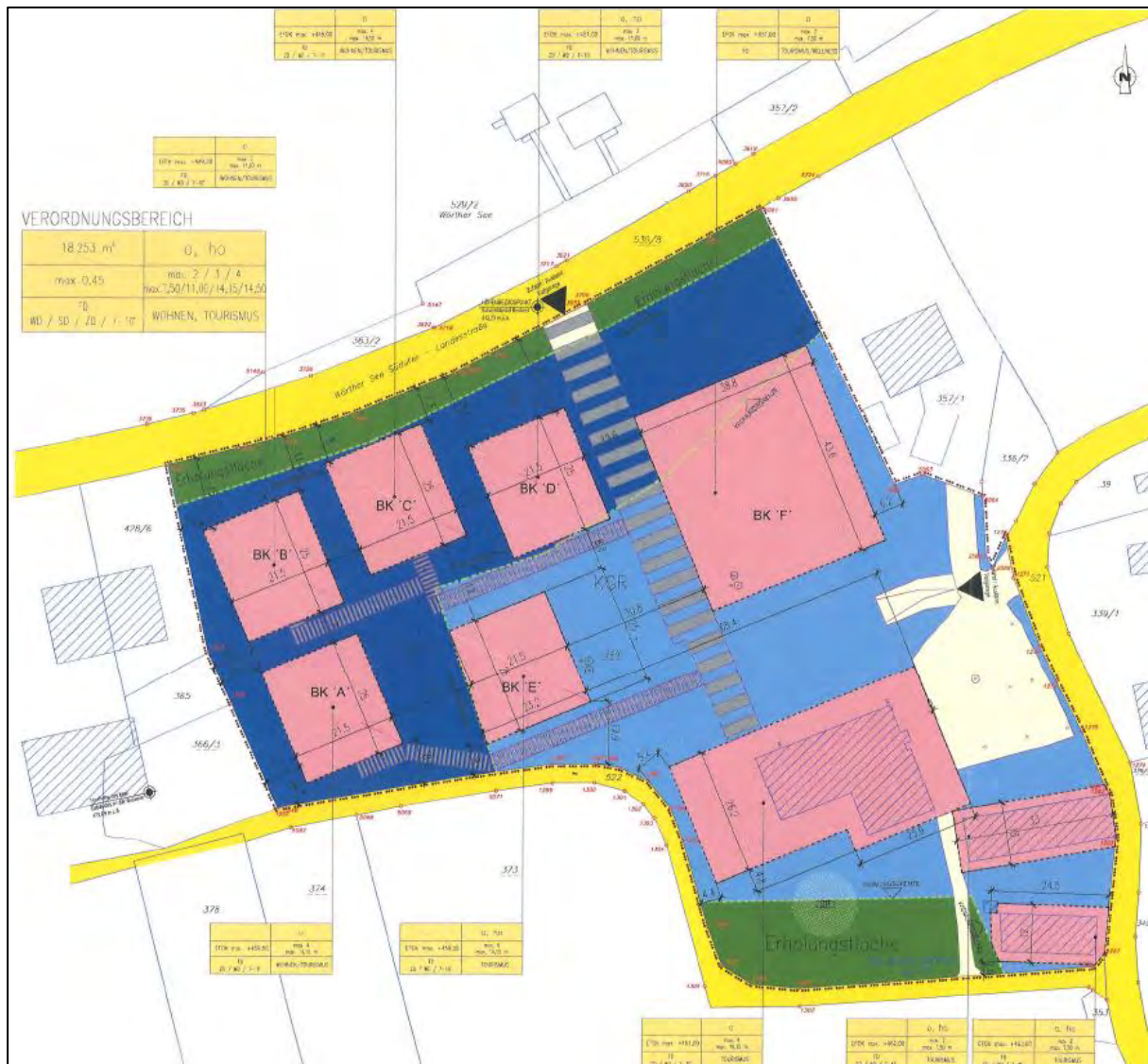
6 TEILBEBAUUNGSPLAN LAMPLHOF 2015

Um den wachsenden Anforderungen in der Tourismusbranche gerecht zu werden, wurde bereits 2015 ein Teilbebauungsplan für das Gebiet erlassen. Da nun ein neues Konzept für die Erweiterung Wellness- und Hotelbereiches vorliegt, wird der Teilbebauungsplan neu verordnet.

Nutzungsschablone zum Verordnungsbereich		Nutzungsschablonen für Teilflächen innerhalb der Bspulie	
GESAMTGEBIET 0,545 Hektar	BEBAUUNGSWEISE 0,76/2	offene Bebauung Baurechtsfreie Bebauung g. - gesteuerte Bebauung	offene Bebauung Baurechtsfreie Bebauung g. - gesteuerte Bebauung
STADTSTADTGEBIET 0,545 Hektar	STADTSTADTGEBIET 0,545 Hektar	STADTSTADTGEBIET 0,545 Hektar	STADTSTADTGEBIET 0,545 Hektar
STADTSTADTGEBIET 0,545 Hektar	STADTSTADTGEBIET 0,545 Hektar	STADTSTADTGEBIET 0,545 Hektar	STADTSTADTGEBIET 0,545 Hektar

Abbildung 16: Teilbebauungsplan Lamplhof 2015 + Legende

LEGENDE:	
***	Planungsgebietsgrenze
■	Kurgebiet KG
■	Reines Kurgebiet KGR
■	Erholungsfläche
---	WIDMUNGSGRENZE
---	BAULINIE ohne Anbauverpflichtung (gilt nur für oberirdische Bauteile)
■	Fläche in der Bauleine
⊙	PKW - Parkplätze
⊙	PKW - Parkplätze TG - Tiefgarage
	Gen- und Radweg, keine Durchfahrt für KFZ
■	Verkehrsflächen - Haupterschließung
■	Verkehrsflächen - Nebenerschließung
	GERÄUDE BESTAND
⊙	MÜLLSEL
⊙	KINDERSPIELPLATZ
⊙	Bestehende Kasse
2,5	Maßstab: 1:2500



7 BEBAUUNGSKONZEPT

Es ist geplant das Hermitage Vital Resort baulich zu erweitern. Hierbei wird im 1. Untergeschoß ein Zubau für Therapieräume und im 2. Untergeschoß ein moderner Wellnessbereich errichtet. Zur Steigerung der Qualität und Erhöhung der Wirtschaftlichkeit wird außerdem Platz für weitere Hotelbetten geschaffen. Dazu wird der Hauptbaukörper aufgestockt und im Osten sowie im Westen ein Anbau an den Hauptbaukörper errichtet. Im Nordosten und im Südosten werden zwei untergeordnete Gebäude mit Hotelzimmern geschaffen (Dependance See und Dependance Süd).

Dem Teilbebauungsplan liegt der Entwurf des architektonischen Konzeptes zugrunde, der mit der Ortsbildpflegekommission abgestimmt wurde.

Der Teilbebauungsplan wird in zwei Bebauungsbereiche unterteilt:

Bebauungsbereich Ia: Wellnessbereich

Im nördlichen Anschluss an den bestehenden Hotelbetrieb wird ein Wellnessbereich errichtet, welcher durch einen Verbindungsgang im 2. Untergeschoß mit dem Hauptgebäude verbunden ist. In diesem Bereich befinden sich neben den Schwimmbecken und dem Saunabereich ebenfalls die Anlieferung und das Restaurant (im 3. Untergeschoß), sowie die nördliche Tiefgarage (4. Untergeschoß). Dieser Bereich soll auch externen Gästen zur Verfügung gestellt werden. Der Bereich wird kaskadenartig gestaltet. Damit das Gebäude nicht als Einheit erscheint, wird die Dachfläche gärtnerisch gestaltet, segmentiert und in das natürliche Gelände eingegliedert.

Bebauungsbereich Ia: Hotelbereich

Das Bebauungskonzept sieht eine bauliche Erweiterung des Hotelgebäudes vor. Dabei soll das Hauptgebäude von drei auf vier Geschoße aufgestockt werden. Da das Satteldach durch ein Geschoß mit Flachdach ersetzt wird, bleibt die Bauhöhe trotz des Zubaus im annähernd selben Ausmaß erhalten. Für das Penthouse werden zurückversetzte Baulinien festgelegt, damit das oberste Geschoß reduziert in Erscheinung tritt. Zusätzlich wird für das Penthouse seeseitig eine Zäsur im Mittelteil eingeführt, damit das Erscheinungsbild von zwei getrennten, aufgesetzten und zurücknehmenden Baukörpern entsteht. Der bestehende Hauptbaukörper wird außerdem durch östlich und westlich angeschlossene Zubauten erweitert. Seeseitig wird vor dem Untergeschoß ein Sichtschutzwall errichtet, um die dahinterliegende durchgehende Glasfassade zu verbergen.

Südöstlich und nordöstlich des Hotelgebäudes werden Nebengebäude mit weiteren Hotelzimmern errichtet, die von der Golfstraße gesehen 2 Geschoße erreichen. Die Baukörperstellung ist so gewählt, dass eine eindeutige optische Trennung entsteht und eine Hofbildung ermöglicht wird. Als Dachform wird für diese Gebäude das Satteldach definiert, um einen angemessenen Übergang zur angrenzenden dörflichen Bebauungsstruktur zu ermöglichen. Ein Ausbau der Dachgeschoße mittels Gaupen ist ausgeschlossen.

Die Baulinien und Bauhöhen für die Baukörper im Südosten bleiben in derselben Form erhalten, wie sie bereits im Teilbebauungsplan aus dem Jahr 2015 enthalten sind.

Die Erschließung des Hotels erfolgt entweder im Süden über die Golfstraße bzw. den Edelhofweg oder im Norden über die L96 Wörthersee Straße. Die KFZ-Stellplätze werden überwiegend unterirdisch zur Verfügung gestellt. Zu der an der Wörthersee Süduferstraße gelegenen Tiefgarage wird zusätzlich südlich des Hotels eine neue Garage errichtet.

Bebauungsbereich Ib: Wohngebäude (BK A bis BK D)

Das Bebauungskonzept sieht im Bebauungsbereich Ib die im Bestand bereits vorhandenen Baukörper vor. Die Bebauung wurde im Jahr 2015 mit der Ortsbildpflegekommission abgestimmt und auch dementsprechend in die Bebauungsplanung übernommen. Die Baukörper sind so angeordnet, dass eine seeparallele Längsentwicklung deutlich unterbrochen wird. Die Gebäude wurden innerhalb einer Reihe zueinander versetzt errichtet, damit die Sichtachsen Richtung See nicht gestört werden. Die als Zäsur wirkenden Abstände zwischen den Einheiten in Ost-West-Richtung erzeugen Durchlässigkeit und ermöglichen Durchblicke.

Bebauungsbereich II: Wohnhaus Ost

Das Bebauungskonzept sieht als Grundlage im Bebauungsbereich II den im Bestand bereits vorhandenen Baukörper vor. Eine unterirdische Tiefgarage unterstützt den Bedarf an Stellplätzen für das neu entstehende Resort. Zudem soll im Untergeschoß ein untergeordneter Baukörper für 3 Ferienwohnungen entstehen. Die Geschossanzahl bleibt beim Hauptbaukörper dieselbe wie im Bestand. Es sind hier keine baulichen Änderungen vorgesehen, die Dachform und die Kubatur bleiben in ihrer bestehenden Form vorhanden. Durch die Fortführung der gestaffelten Baulinie entsteht zusammen mit dem Hotelkomplex ein einheitliches Erscheinungsbild.

8 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.

Stand: 19.12.2022

