



GEMEINDEAMT PÖRTSCHACH AM WÖRTHER SEE
A-9210 Pörtschach am Wörther See, Hauptstraße 153
pol. Bezirk: Klagenfurt-Land
Tel.: 042 72 / 2810; e-mail: poertschach@ktn.gde.at
www.poertschach.gv.at

Verordnung

des Gemeinderates der Gemeinde Pörtschach am Wörther See vom 14.12.2022, Zahl: 620-2/2022-1, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 02.06.2023 Zahl: 03-Ro-89-1/12-2023 mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Anlage Prüller-Pörtschach“/Revision 2022“ erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 38 und 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 - K-ROG 2021, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

Die Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Pörtschach am Wörther See über die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Anlage Prüller-Pörtschach“, vom 05.07.2010, Zahl 610-1/2010-1, wird wie folgt neu erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzelle 941/1 der Katastralgemeinde Pörtschach am See mit einer Gesamtfläche von 5.636m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 01 (Flächenwidmungsplan, inkl. Stand 2010) über die Änderung des Flächenwidmungsplanes, und im Plan 02 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. Abschnitt - Flächenwidmung

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

- (1) Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Pörtschach am Wörther See wird insofern geändert, als unter dem Punkt

19/2021

die Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle 941/1 der Katastralgemeinde Pörtschach am See im Gesamtausmaß von 203m² von derzeit Bauland - Kurgebiet in Bauland - Reines Kurgebiet festgelegt wird.

- (2) Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Pörtschach am Wörther See wurde mit Bescheid Zahl 3Ro-89-1/9-2010 unter den Punkten

1a/2010

die Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle 941/1 der Katastralgemeinde Pörtschach am See im Gesamtausmaß von ca. 1.430m² von derzeit Bauland – Reines Kurgebiet in Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung - Apartmenthaus,

1b/2010

die Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle 941/1 der Katastralgemeinde Pörtschach am See im Gesamtausmaß von ca. 230m² von derzeit Bauland - Kurgebiet in Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung - Apartmenthaus
und

1c/2010

die Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle 941/1 der Katastralgemeinde Pörtschach am See im Gesamtausmaß von ca. 215m² von derzeit Bauland - Kurgebiet in Bauland – Reines Kurgebiet

geändert.

- (3) Innerhalb des Planungsraumes wurde der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Pörtschach am Wörther See für die als Bauland - Reines Kurgebiet gewidmeten Teilfläche der Parzelle 941/1 der Katastralgemeinde Pörtschach am See im Gesamtausmaß von ca. 3.558m² nicht geändert.

3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) In der Bebauungszone 1 hat die Mindestgröße eines Baugrundstückes 3.000 m² zu betragen.
- (2) In der Bebauungszone 2 hat die Mindestgröße eines Baugrundstückes 1.600 m² zu betragen.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Brutto-Geschoßflächen der entstehenden und bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen auf einem Baugrundstück zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die Brutto-Geschoßfläche ist die Summe der geschoßbezogenen Brutto-Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der geschoßbezogenen Brutto-Grundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (einschließlich Konstruktion) sowie der Grundflächen aller Loggien.
- (3) Die GFZ wird für die Bebauungszone 1 mit maximal 1,65 und für die Bebauungszone 2 mit maximal 1,85 festgelegt.
- (4) Jener Teil eines Geschoßes, welcher über 1,50 m aus dem Urgelände hervorragt und natürlich belichtet im Sinne der Bestimmungen der OIB Richtlinie 3 Belichtung und Beleuchtung ist, ist in die Geschoßflächenzahlberechnung aufzunehmen.

Räume, die Teil eines Geschoßes sind, welche mehr als 1,50 m über dem Urgelände hervorragen und natürlich belichtet im Sinne der Bestimmungen der OIB Richtlinie 3 Belichtung und Beleuchtung sind, sind im Bruttoausmaß in die Geschoßflächenzahlberechnung aufzunehmen.

- (5) Dachgeschoße, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, sind in die Berechnung aufzunehmen, wobei für die Berechnung die äußere Begrenzung der senkrechten Umfassungswände herangezogen werden.

- (6) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten, udgl. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (7) Terrassen, Balkone, Sonnenschutzdächer und nach allen Seiten offene überdachte Abstellplätze sind nicht in die Berechnung einzubeziehen.
- (8) 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) In der Bebauungszone 1 ist die offene und die halboffene Bebauungsweise nur gemäß dem Baubestand (an die östliche Nachbargrundstücksgrenze) zulässig.
- (2) In der Bebauungszone 2 ist die offene Bebauungsweise zulässig.

§ 6

Anzahl der Geschoße/Bauhöhe

- (1) In der Bebauungszone 1 wird die Geschoßanzahl für das südliche Baufenster mit maximal 1 Geschoß festgelegt. Die maximal zulässige Bauhöhe wird mit 4,00m determiniert.
- (2) In der Bebauungszone 1 wird die Geschoßanzahl für das westliche Baufenster mit max. 5 Geschoßen plus Dachgeschoß und für das östliche Baufenster mit max. 4 Geschoßen plus Dachgeschoß festgelegt (seeseitig gemessen).
- (3) In der Bebauungszone 2 wird die Geschoßanzahl mit maximal 5 Geschoßen plus Dachgeschoß festgelegt (straßenseitig/nordseitig gemessen).
- (4) Die zulässige Geschoßanzahl in der Bebauungszone 1 und 2 richtet sich auch nach der absoluten Höhe der Objekte über NN (Adria) und ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung Plan02 (Teilbebauungsplan) festgelegt. Als Ausgangspunkt (Bezugspunkt) ist die absolute Höhe 442,03m ü.A. heranzuziehen.
 - In der Bebauungszone 1 beträgt die absolute Höhe für den
 - westlichen Baukörper 463,00m über NN (Adria)

- östlichen Baukörper 459,00m über NN (Adria)
- In der Bebauungszone 2 beträgt die absolute Höhe 467,00m über NN (Adria)

Die festgelegten absoluten Höhen bilden eine horizontale Ebene bzw. die Oberkante für sämtliche Objekte in der jeweiligen Bebauungszone. Eine Überschreitung über diese festgelegte Ebene ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Stiegenhaus-Aufbauten, Liftüberfahrten und haustechnische Anlagen im technisch erforderlichen Ausmaß.

- (5) Bei den Baukörpern in der Bebauungszone 1 und 2 ist das oberste Geschoß als Dachgeschoß auszubilden.

Als Dachgeschoß gelten auch Aufbauten auf Gebäuden, wenn sie maximal 60% der darunterliegenden Bruttogeschoßfläche nicht überschreiten. Diese Aufbauten müssen innerhalb von 50° einer gedachten Dachneigung ab Rohdeckenoberkante liegen.

Stiegen und Lifte können außerhalb der 50°-Linie errichtet werden, wenn eine einmalige maximale Länge außerhalb des 50° Bereiches auf einer Seite von 6,0m und auf der im Winkel dazu liegenden Seite maximal einmalig 2,5 nicht überschreiten

- (6) In der Bebauungszone 2 ist ein bauliches Schließen der überhöhten Erdgeschoßzone, maximale Bauhöhe 4,5m, nicht zulässig. Diese nach allen vier Seiten offene Erdgeschoßzone bleibt bei der GFZ-Berechnung unberücksichtigt.

§ 7

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Verkehrsflächen, Parkflächen bzw. Abstellflächen werden nur für innerbetriebliche Erfordernisse errichtet.
- (2) Verkehrsflächen oder Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage) anzufahren sein.
- (3) An PKW-Stellplätzen werden gefordert und sind im Geltungsbereich in der Einreichplanung nachzuweisen:
- a. Bei Beherbergungsbetrieben- und Hotelbetrieben muss pro Hotelzimmer ein PKW-Stellplatz vorhanden sein.
 - b. Pro Wohneinheit oder Apartment muss ein PKW-Stellplatz vorgesehen werden.
 - c. Für die Schlüsselfachkräfte sind mindestens 3 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

- (4) Bei der Hotelanlage kann bei der vertraglich gesicherten Errichtung von 2 „Car-Sharing“ – Standorten innerhalb der gegenständlichen Anlage und der damit zur Verfügung stehenden Fahrzeuge für die Gäste des Hotels pro „Car-Sharing“ – Fahrzeug auf die Errichtung von 5 Stellplätzen verzichtet werden. Für jedes Car-Sharing – Fahrzeug ist ein zusätzlicher Stellplatz zu errichten.

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Diese sind in der zeichnerischen Darstellung im Plan 02 ersichtlich gemacht.
- (2) Bei unter Terrain liegenden Einbauten kann die Baulinie überschritten werden.
- (3) Oberirdische Gebäude sind innerhalb der festgelegten Baulinien so anzuordnen, dass sie zu den Nachbargrundstücken, die an den Planungsraum anbinden, einen ausreichenden Abstand haben. Die Bestimmungen der §§4 - 10 der Kärntner Bauvorschriften - K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung gelten sinngemäß.
- (4) Die Baulinie an der östlichen Grenze des Planungsgebietes, in der Bebauungszone 1, verläuft ausschließlich für das Promenadengeschoß (südliches Baufenster) entlang der Grundstücksgrenze (entsprechend dem vorhandenen Baubestand).
- (5) Innerhalb eines Baugrundstückes und zwischen der Bebauungszone 1 und 2 ist ein Anbauen an die Baulinie zulässig, sofern Gründe der Sicherheit und der Gesundheit nicht entgegenstehen.
- (6) Von der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächen- und Parkplatzgestaltung (z.B. überdachte Abstellplätze, überdachte Rampe zur Höhenüberwindung in das Untergeschoß, ...), bauliche Anlagen der Infrastruktureinrichtung (z.B. Trafo, Müllinsel, ...) sowie unterirdische Gebäude und bauliche Anlagen. Ebenso von der Baulinie nicht berührt sind ein offener Stiegenabgang zwischen dem Haus S1 und Haus S2 (lt. Plan 02) im Terrainbereich und allseitig offene Fluchttreppen auf der Südseite des Gebädetraktes.

§ 9

Dachform / Fassadengestaltung / Baugestaltung

- (1) Im Planungsraum wird für die Hauptdächer der Gebäude das Flachdach als Dachform festgelegt, für untergeordnete Bauteile werden keine Dachformen vorgegeben.
- (2) Für Nebengebäude werden keine Dachformen vorgegeben.
- (3) Die Fassaden sind nach zeitgemäßen architektonischen Gesichtspunkten auszuführen. Die Fassadengestaltung (das äußere optische Erscheinungsbild) ist der Baubehörde in einem gesonderten Plan zur Genehmigung vorzulegen bzw. dem Bauansuchen beizulegen und mit der Ortsbildpflegekommission abzustimmen.
- (4) Bei der Fassadenfarbe sind grelle Farben nicht zugelassen.
- (5) Die Gestaltung des Balkongeländers hat in der Art und Weise zu erfolgen, dass ein möglichst einheitliches und ruhiges Erscheinungsbild erzielt wird. Das zusätzliche Anbringen von Schilfmatten udgl am Balkongeländer ist nicht zulässig.
- (6) Die Aufständigung von Werbeaufschriften am Dach ist nicht zulässig, desgleichen sind keine vollflächigen Fassadenbeschriftungen zulässig.
- (7) Betriebsaufschriften sind künstlerisch zu gestalten und mit der Baubehörde abzuklären.

§ 10

Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Die Nutzung der in der Bebauungszone 1 entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen hat im Rahmen der Widmung Bauland Reines Kurgebiet als Hotel zu erfolgen. Das Hotel ist mit folgenden Ausstattungsmerkmalen auszuführen: Rezeption und Lobby im Hotel, Restaurant und Housekeeping.
- (2) In der Bebauungszone 1 ist eine Wohnnutzung oder Zweitwohnsitznutzung dezidiert ausgeschlossen.
- (3) Die touristische Nutzung in der Bebauungszone 1 darf weder durch mehrere Betreiber noch außerhalb eines Hotels erfolgen, davon ausgenommen ist der Gastronomiebereich. Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über die den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen sind nicht zulässig.

- (4) Die Nutzung der in der Bebauungszone 2 entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen hat gemäß der Widmung Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung - Apartmenthaus zu erfolgen.
- (5) Innerhalb des Planungsraumes dürfen für jedes gewerbliche Bett maximal 0,3831 Freizeitwohnsitzbetten in der Apartmentanlage Bebauungszone 2 errichtet werden.

4. Abschnitt- Schlussbestimmungen

§ 11

Inkrafttreten

- (1) Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten tritt für den Geltungsbereich dieser Verordnung der rechtskräftige Bebauungsplan „Kurgebiet Pörtschach Westbucht“ Zahl: 610-1/2005-1 der Gemeinde Pörtschach am Wörther See außer Kraft.
- (3) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Anlage Prüller - Pörtschach“ vom 5. Juli 2010, Zahl: 610-1/2010-1, außer Kraft.

Die Bürgermeisterin

Mag. Silvia Häusl-Benz

Anlagen:

Umwidmungsplan Prüller vom 14.12.2022 (M 1:1000)

Teilbebauungsplan Prüller vom 14.12.2022 (M 1:1000)

Angeschlagen am: 21.06.2023

Abgenommen am:

II. ERLÄUTERUNGEN

zur Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Pörtschach am Wörther See

vom 14.12.2022,

Zahl: 620-2/2022,

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Anlage Prüller-Pörtschach"/Revision 2022 erlassen wird.

Mit der gegenständlichen Verordnung wird eine Rechtsnorm geschaffen, die die administrative, rechtliche und fachliche Umsetzung des geplanten Projektes „Anlage Prüller-Pörtschach“/Revision 2022“ gewährleistet. Die bestehende Verordnung beinhaltet in Abstimmung an das damalige Bauvorhaben sehr detaillierte und spezifische Bebauungs- und Gestaltungsbestimmungen. Demzufolge sind andere architektonische Lösungen schwer umsetzbar.

Die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Anlage Prüller Pörtschach“ wird in erster Linie in jenen Punkten abgeändert, die eine spezifische Festlegung zum vorherigen Bauvorhaben beinhaltete (u.a. Fassadengestaltung). Ferner wird die Verordnung auch dahingehend adaptiert, dass sie sich den Bestimmungen des Teilbebauungsplanes „Kurgebiet Pörtschach Westbucht“ annähert, um einen besseren Bezug zur Umgebungssituation herzustellen.

An den grundlegenden Zielen des Teilbebauungsplanes hat sich jedoch nichts geändert.

Das bestehende Strandhotel Prüller ist seit Jahren geschlossen. Mit der Verordnung soll eine Grundlage für eine geordnete Neubebauung im unmittelbaren Seeuferbereich des Wörther Sees geschaffen werden. Gemäß der Widmungsfestlegung, die mit dieser Neuverordnung nur im untergeordneten Ausmaß geändert wird, ist der Planungsraum untergliedert in einen Hotelbereich (im südlichen Bereich der Fläche) und einen Apartmentbereich (im nördlichen Bereich der Fläche) lt. der Determinierung im örtlichen Entwicklungskonzept.

Im Tourismus geht der Trend zur gehobenen touristischen Infrastruktur - Qualitätstourismus. Diese Entwicklung ist in den letzten Jahren vor allem durch die Erweiterung der 4-Stern Hotellerie in der Wörtherseeregion und die deutliche Verbesserung der Nächtigungszahlen in dieser Kategorie ersichtlich.

Mit den Umwidmungspunkten 01a/2010 und 01b/2010 wurden im Jahr 2010 insgesamt 1.660m² in Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung Apartmenthaus festgelegt. Mit dem weiteren Punkt 1c/2010 wurde im Jahr 2010 hingegen nur eine Bestandsberichtigung durchgeführt.

Mit dem Punkt 19/2021 erfolgt eine geringfügige Widmungsanpassung entsprechend der aktuellen digitalen Katastermappe.

Aus raumplanerischer Sicht ist zum geplanten Vorhaben festzuhalten, dass die Stärkung des Tourismus am Wörther See eine wichtige Zielsetzung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde darstellt. Insbesondere die Schaffung von zusätzlichen Qualitätsbetten ist dazu geeignet, den Tourismus in dieser Region nachhaltig zu stärken.

Nachdem sich die Fläche in einer touristischen Gunstlage befindet wurden bei der Widmungsänderung im Jahr 2010 folgenden Rahmenbedingungen berücksichtigt:

- Erhaltung der raumplanerischen Grundintention
- Verhältnis Freizeitwohnsitzbetten zu gewerblichen Betten
- Situierung des Appartementhauses

Erhaltung des Leitbetriebes bzw. der touristischen Nutzung (Hotel

Strukturell ist auch im unmittelbaren Nahbereich eine Zweigliederung vorhanden. In der unmittelbaren Gunstlage am See (1. Reihe) ist durchwegs eine touristisch-gewerbliche Nutzung vorhanden, wo hingegen im nördlichen Anschluss die Wohnnutzung ein beherrschendes Element ist. Bei den Widmungsänderungen im Jahr 2010 wurde dieser Ansatz berücksichtigt. Die Situierung der Apartments erfolgt in der „zweiten Reihe“. Die südliche Begrenzung bildet die Südgrenze der Parz. 933/6 in ihrer östlichen Verlängerung, womit die vorgesehene Appartementfläche sowohl im Westen als auch im Osten an Objekte mit Wohnnutzung anschließt. Ferner bleibt die „erste Reihe“ für den leistungsfähigen Tourismus erhalten. Die Nutzung als Freizeitwohnsitz/Zweitwohnung ist in der Bebauungszone 1 entsprechende der Widmungskategorie Bauland Reines Kurgebiet nicht zulässig.

Die Bettenrelation gewerbliche Betten/Freizeitwohnsitzbetten ist bei derartigen Projekten ein wesentliches Kriterium. In diesem Zusammenhang wurde von der Firma „QUANTUM – Institut für betriebswirtschaftliche Beratung GmbH“ im März 2010 ein Gutachten erstellt, bei welchem der Zweitwohnsitzbasissatz berechnet wurde. Auf der Grundlage des Gemeindefaktors, des Infrastruktur- und Anwesenheitsfaktors wurde ein Zweitwohnsitzbasissatz von 38,31% berechnet.

Diese Abänderung der Nutzung ist auch im Interesse der Gemeinde, da dadurch nicht nur eine hochwertige Inwertsetzung der Fläche erfolgt, sondern auch neue Arbeitsplätze in der Gemeinde geschaffen werden.

GRUNDSÄTZLICHE ZIELSETZUNG der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

Der Vorsatz des vorliegenden Teilbebauungsplanes ist die geordnete bauliche Entwicklung dieses Standortes. Durch die Verordnung von maßgeblichen Gestaltungskriterien wird auch die spezifische Lage des Standortes berücksichtigt. Folglich soll eine Rechtsnorm geschaffen werden, die eine administrative und juristische Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet und auch die Anforderungen an das Landschaftsbild und Ortsbild einschließt. Andererseits soll aber für die Weiterbearbeitung des Projektes noch genügend Spielraum gegeben sein, damit in der Detailplanung Projektoptimierungen noch möglich sind.

Im Wesentlichen wurden die Bestimmungen betreffend die Geschoßanzahl, die Geschoßflächenzahl sowie die Baulinien geändert. Dabei stellt die Verringerung der Geschoßflächenzahl und die Aufweitung des südlichen Baufeldes eine wesentliche Änderung und zugleich eine Annäherung an den TBPL „Kurgebiet Pörtschach Westbucht“ dar. Mit einer differenzierten Festlegung der Geschoßanzahl und Strukturierung des Planungsraumes in Baufelder wird eine Verbesserung der Gesamtsituation in Bezug auf die Umgebungssituation erreicht. Mit den Festlegungen hinsichtlich der Nutzung wird klargestellt, dass in der Bebauungszone 1 ausschließlich eine touristische Nutzung in Form eines Hotels zulässig ist. Dadurch wird auch dem festgelegten Vorranggebiet für den Fremdenverkehr im ÖEK Rechnung getragen.

Die gegenwärtige Projektierung wurde, mit der Ortsbildpflegekommission abgestimmt und zur weiteren Bearbeitung bzw. für das gegenständliche Verfahren freigegeben.

Alle anderen Bebauungsbedingungen bleiben in ihrer Festlegung weitgehend unverändert, wodurch auch die grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungsplanes aufrecht bleibt.

Demgemäß werden mit der Revision des Teilbebauungsplanes die baulichen Rahmenbedingungen dahingehend geändert, um eine verbesserte Eingliederung der Baumaßnahme in die Umgebungssituation zu erlangen.

Touristische Zielsetzung

Die Gemeinde Pörtschach am Wörthersee definiert sich als Gemeinde mit einem hohen Fremdenverkehrsanteil. Insbesondere im Hauptort, im unmittelbaren Seeuferbereich sind Fremdenverkehrsfunktionen (Beherbergungsbetriebe) das zentrale herrschende Element. Das diese Verordnung betreffende Grundstück 941/1, liegt in der Pörtschacher Westbucht und ist im Bereich des Teilbebauungsplanes „Kurgebiet Pörtschacher Westbucht“ eingegliedert, welches zwischen dem Seehotel Dr. Jilly und dem Seehotel Astoria liegt. Dabei handelt es sich um eine touristische Intensivzone. In diesem Bereich der Vorrangzone ist die Situierung anderer funktionsfremder Störpotenziale (z.B.: Wohnen) kein bevorzugtes ortsplanerisches Ziel, auch die Neuerrichtung von Apartments kann in dieser räumlichen Gunstlage nur in Einzelfällen und nur nach kontrollierten Kriterien ermöglicht werden, wenn unter anderem damit nachweislich und nachhaltig wertschöpfungsorientierter Tourismus in Form eines Hotels erhalten oder erst ermöglicht werden kann.

Aus der Definition „Fremdenverkehrsgemeinde“ ergibt es sich, dass zur Hebung der Qualität im Fremdenverkehr die Schaffung zusätzlicher Nebeneinrichtungen notwendig wird. Diese Nebeneinrichtungen wie Restauration, Hotelbar, Spa-Bereich, Fitnessräume und ähnliches, erfordern bauliche Maßnahmen, welche die Angebotsqualität steigern und die Funktion eines überregional wirksamen Fremdenverkehrsortes betonen.

Die Zielvorstellung ist, die Festlegung von baulichen Kriterien, die einerseits dem Hotelbetreiber eine Weiterentwicklung ermöglicht und andererseits den Ortsbildkriterien entsprechen.

Rechtliche Grundlagen

Gemäß §52 Abs. 1 K-ROG 2021 darf der Gemeinderat mit einer Verordnung für unbebaute Grundflächen eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung beschließen, wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient.

Abs. 3 normiert, dass im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmung der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen sind, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen der Abschnitte 2

bis 4 drittes Hauptstück des K-ROG 2021 festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes festgelegt werden.

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

Die Gemeinde Pörtschach am Wörthersee wird vor Erlassung dieser Verordnung mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer und Bauwerber im Sinne des § 53 K-ROG 2021 eine privatwirtschaftliche Maßnahme abschließen die strikt einzuhalten ist. So dient die privatwirtschaftliche Maßnahme, welche zwischen der Gemeinde Pörtschach am Wörthersee und den jeweiligen Grundstückseigentümern und deren Rechtsnachfolgern abzuschließen ist gemäß 53 Abs. 2 Z 7 K-ROG 2021 der Sicherstellung der Nutzung und des Betriebes von Gebäuden samt dazugehörigen baulichen Anlagen, die dem Tourismus als Hotel dienen.

Zusammenfassend gewährleistet diese Verordnung einerseits die administrative, rechtliche und fachliche Umsetzung des Projektes und andererseits soll für die Weiterbearbeitung des Projektes noch ein entsprechender Spielraum gegeben sein, damit in der Ausführung der Projekte noch Verbesserungen möglich sind.

Bebauungsplanung:

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 werden die Bebauungsbedingungen normiert. Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit sowie einer geordneten Siedlungsentwicklung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 K-ROG 2021 sind folgende Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen: Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die Begrenzung der Baugrundstücke und deren bauliche Ausnutzung, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen noch weitere Einzelheiten gemäß §48 Abs. 5 K-ROG 2021 festgelegt werden. Die Bebauungsbedingungen nach Abs. Z1 bis 4 sind in einem Teilbebauungsplan festzulegen, wobei die Bebauungsbedingungen nach Abs. 5 Z 2 und 3 jedenfalls planlich darzustellen sind.

Verfahren:

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 38 und 39, K-ROG 2021) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen.

Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 38 Abs. 7 zweiter Satz oder nach § 51 Abs. 7 K-ROG 2021 vorliegen. Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gilt der § 38 K-ROG 2021.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

Zum 1. Abschnitt - Allgemeines

Zu § 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung befindet sich in der Ortschaft Pörtschach im unmittelbaren Seeuferbereich (Westbucht - Brahmspromenade). Der Planungsraum beinhaltet das bestehende Strandhotel Prüller. Auf der gegenständlichen Fläche von rund 5.636m² ist der Bau bzw. die Neuerrichtung der Anlage Prüller, die die Errichtung von gewerblichen Betten (Hotel) und Freizeitwohnsitzbetten vorsieht, geplant.

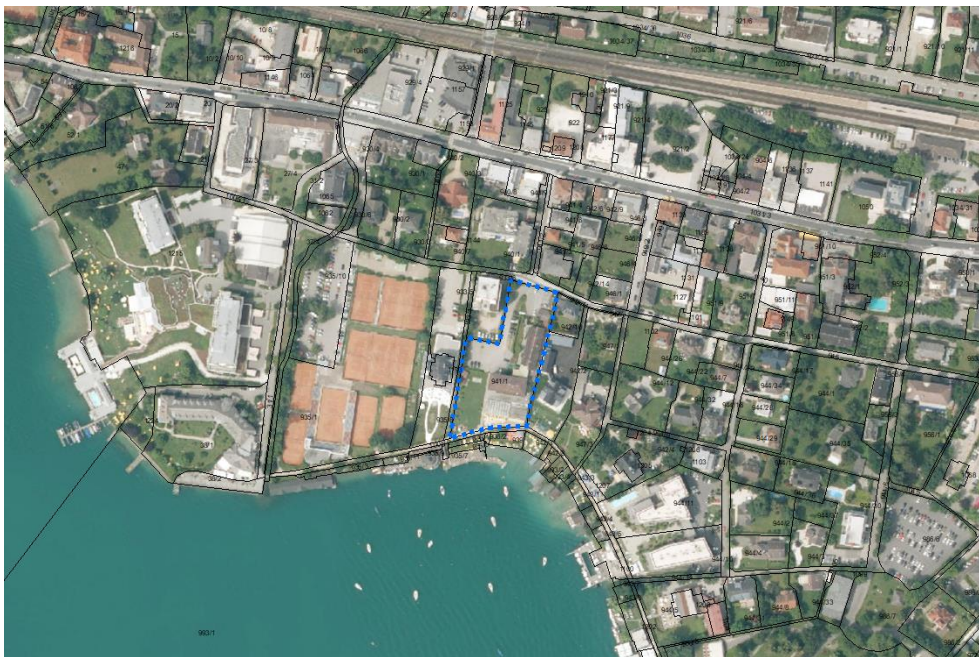


Abbildung 1: Geltungsbereich

Zum 2. Abschnitt - Flächenwidmung

Zu § 2: Änderung des Flächenwidmungsplanes

Innerhalb des Planungsraumes wird mit der Neufassung Verordnung der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Pörtschach am Wörther See nur geringfügig geändert.

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Pörtschach am Wörther See sind im gegenständlichen Geltungsbereich zwei Widmungen ausgewiesen:

1. Bauland - Reines Kurgebiet
2. Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung - Apartmenthaus

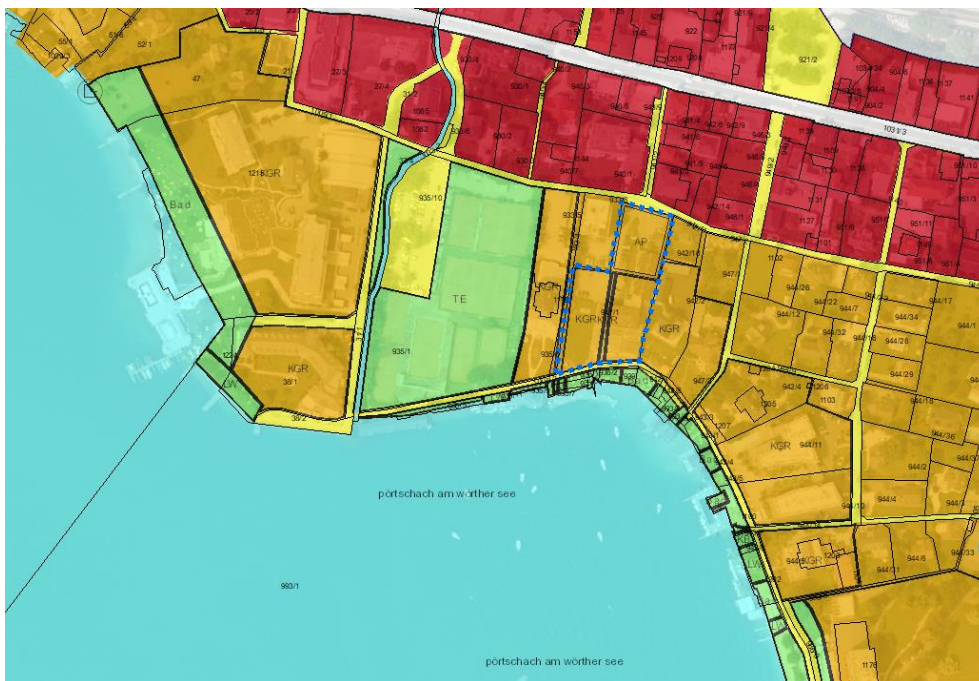


Abbildung 2: Ausschnitt Flächenwidmungsplan

Örtliches Entwicklungskonzept

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Pörtschach am Wörther See befindet sich die gegenständliche Fläche innerhalb der Siedlungsstrukturen der Ortschaft Pörtschach, südlich der Landesstraße. Des Weiteren befindet sich der südliche Teil des Planungsraumes (Hotelbereich) innerhalb des festgelegten Vorranggebietes für den Fremdenverkehr.



Abbildung 3: Örtliches Entwicklungskonzept

Das festgelegte Vorranggebiet für den Fremdenverkehr soll in den Zonen mit dem Lagevorteil Seeufer die Fremdenverkehrsfunktion (Beherbergungsbetriebe) als zentrales Element der touristischen Nutzung in Form eines Hotels sicherstellen. Unter Berücksichtigung des Widmungsbestandes (Bauland - Reines Kurgelbiet) werden Festlegungen für den Fremdenverkehr sichergestellt. Andere Nutzungen wie z.B. Wohnnutzungen sind auszuschließen bzw. ausgeschlossen.

Eine weitere Zielsetzung des örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Pörtschach am Wörther See ist die Erhaltung und Modernisierung touristischer Leitbetriebe.

Bei einer Errichtung einer Hotelanlage sind Apartmentbetten im Ausmaß von ca. 30% in Relation zu gewerblichen/touristischen Betten möglich. Dies bedingt aber auch eine genaue Festlegung und Trennung dieser im Gesamtkomplex: erste Reihe Hotel und zweite Reihe Apartmenthausanlage. Die

Gesamtsituation ist folglich in einem Teilbebauungsplan in Form eines integrierten Verfahrens abzuführen.

Erschließung

Die infrastrukturellen Erschließungs- bzw. Versorgungsvoraussetzungen sind im Bestand vorhanden bzw. können ohne unwirtschaftliche Aufwendungen erweitert werden.

Die Haupteerschließung erfolgt über die Annastraße (Gemeindestraße). Eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben, eine Bushaltestelle befindet sich im Ortsbereich von Pörtschach. Auch ein Bahnhof befindet sich im Ortsbereich von Pörtschach.

Technische Infrastruktur

Für diesen Bereich sind infolge des Baubestandes eine öffentliche Wasserversorgung und Abwasserversorgung sowie eine Stromversorgung gegeben.

Zum 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

Zu § 3: Mindestgröße der Baugrundstücke

Für die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der Verordnung ein unterer Grenzwert angegeben, der nicht mehr unterschritten werden darf.

Zu § 4: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

Der festgelegte Wert orientiert sich am Bebauungskonzeptentwurf, der auf die besonderen örtlichen Verhältnisse sowie die wirtschaftlichen Belange eingeht. Unter Abwägung aller raumordnerischen Aspekte ist bei Erfüllung der in den Bebauungsbedingungen festgelegten Gestaltungsvorgaben die hohe Geschoßflächenzahl raumordnerisch gerechtfertigt. Die hohe GFZ lässt sich auch mit der Lage innerhalb der Hotelzone und dem besonderen öffentlichen Interesse (gewerbliche Beherbergung - Hotel) begründen.

Die festgelegten Werte sind für die jeweilige Bebauungszone anzuwenden. In Zusammenschau der Gesamtfläche wird mit der Revision des TBPL eine Verringerung der GFZ von ca. 0,2 erreicht.

Zu § 5: Bauungsweise

Eine offene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

In der als Bauland - Reines Kurgebiet gewidmeten Fläche (= Bebauungszone 1) ist neben der offenen auch die halboffene Bauungsweise zulässig, weil im östlichen Bereich im Erdgeschoß bereits eine halboffene Bebauung besteht. Hinsichtlich der halboffenen Bebauung wird demnach lediglich die Bestandsituation abgebildet, eine darüberhinausgehend halboffene Bebauung ist jedoch nicht zulässig.

In der als Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung Apartmenthaus gewidmeten Fläche (= Bebauungszonen 2) ist nur eine offene Bauungsweise zulässig.

Ferner ist die Apartmentanlage räumlich getrennt vom Gast- und Beherbergungsbetrieb (Hotel) zu errichten (getrennter Baukörper). Eine unterirdische Verbindung zwischen Apartmentanlage und dem Gast- und Beherbergungsbetrieb (Hotel) u.a. über eine Tiefgarage ist jedoch zulässig.

Zu § 6: Anzahl der Geschoße/Bauhöhe

Die Gebäudehöhe wird über die Geschoßanzahl und absolute Höhe über Adria geregelt. Dadurch soll eine weitgehend harmonische Strukturierung und vor allem maximale Höhenentwicklung erreicht werden.

Nachdem die Bebauungszone 1 direkt an die Seeuferpromenade anschließt, wird im südlichsten Baufeld die Geschoßanzahl von max. 1 Geschoß festgelegt, um so einen harmonischen Übergang zur Promenade herzustellen.

Zu § 7: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die Bereitstellung von Parkplätzen für die einzelnen Wohneinheiten bzw. für die touristische Nutzung stellt ein dringendes Bedürfnis dar.

Bei der Festlegung der Anzahl der PKW-Stellplätze ist die Tatsache berücksichtigt worden, dass ein entsprechender Anteil der Besucher den Gastronomiebereich fußläufig, per Fahrrad oder Scooter von

der Promenade oder der Ortschaft und per Taxiboot über den Wasserweg erreicht. Weiters wird von einem geänderten Mobilitätsverhalten der Hotelgäste ausgegangen und werden zumindest zwei Car-Sharing-Stellplätze zur Verfügung gestellt.

Zu § 8: Baulinien

Die Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die festgelegten Baulinien heben die Abstandsregelungen zu den Nachbargrundstücken gemäß den derzeit gültigen Kärntner Bauvorschriften nicht auf.

Innerhalb eines Baugrundstücks und zwischen der Bebauungszone 1 und 2 ist ein Anbauen an die Baulinie jedoch zulässig, sofern Gründe der Sicherheit und der Gesundheit nicht entgegenstehen. Demgemäß kommen die Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften - K-BV §§ 4 - 10 LGBI. Nr. 56/1985 idgF. für den Bereich innerhalb des Planungsraumes nicht zur Anwendung.

Zu § 9: Dachform und Fassadengestaltung

Die Dachform ist ein prägender Bestandteil eines Bauwerkes, sie ist bestimmend für die Wirkung der Gebäude für sich und mitentscheidend für das Orts- und Landschaftsbild.

Zu § 10: Art der Nutzung

Die Nutzungsmöglichkeiten für die zwei Bebauungszonen sind durch die entsprechenden Widmungsfestlegungen vorgegeben.

Zusätzlich wird noch für die Bebauungszone 1. eine privatwirtschaftliche Maßnahme gemäß § 53 Abs 2 Z 7 K-ROG 2021 über die Sicherstellung der Nutzung und des Betriebes von Gebäuden samt dazugehörigen baulichen Anlagen, die dem Tourismus dienen, zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen.

In der Bebauungszone 1 „Hotel“ ist unter Berücksichtigung der Widmungskategorie Bauland Reines Kurgebiete und gemäß der festgelegten touristischen Nutzung Hotel, die Errichtung von Haupt- und Zweitwohnsitzen nicht zulässig. Demzufolge sind in der Bebauungszone 1 neben dem Hotel nur die dazugehörigen erforderlichen sonstigen baulichen Anlagen zulässig die zur Führung eines Hotels dienen. Eine touristische Nutzung darf weder durch mehrere Betreiber noch durch Vermietungen außerhalb eines Hotels erfolgen, davon ausgenommen ist der Gastronomiebereich. Auch Verfügungsrechte über Wohnungen und Wohnräume, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen sind nicht zulässig, da sie die Annahme einer Nutzung im Zusammenhang mit dem Tourismus ausschließen. Eine Parifizierung im Hotel wird nicht angestrebt. Beabsichtigt ist jedoch eine grundbücherliche Trennung zwischen der Apartmentanlage und dem Hotel.

Der Anteil der Freizeitwohnsitzbetten in der Apartmentanlage darf 38,31% der Hotelbetten betragen. Diesem festgelegten Prozentwert liegt eine Berechnung des Büros Quantum, Institut für betriebswirtschaftliche Beratung GmbH (Berechnung vom März 2010, Gutachten Projekt „Anlage Prüller-Pörtschach“) zugrunde. Mit der Festlegung dieses Verhältnisses von Freizeitwohnsitzbetten zu den gewerblichen Hotelbetten und der räumlichen Trennung ist sichergestellt, dass innerhalb des Planungsraumes auch in Zukunft die touristische Nutzung im Vordergrund bleibt.

Zum 4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

Zu § 11: Inkrafttreten

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

IV. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

Plan 1 – Umwidmungsplan (M 1 : 1000)

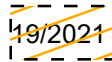
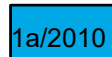
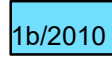
Plan 2 - Teilbebauungsplan (M 1 : 1000)



Gemeinde Pörschach am Wörther See

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Anlage Prüller-Pörschach"/Revision 2022

LEGENDE:

-  von Bauland - Kurgebiet
in Bauland - Kurgebiet Rein
-  von Bauland - Kurgebiet Rein
in Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung Appartmenthaus
-  von Bauland - Kurgebiet
in Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung Appartmenthaus
-  von Bauland - Kurgebiet
in Bauland - Kurgebiet Rein

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Pörschach am Wörther See
vom 14.12.2022 Zahl: 620-2/2022

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

Projekt:
INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
"ANLAGE PRÜLLER-PÖRSCHACH"/REVISION 2022

Planbezeichnung:
PLAN 01 - UMWIDMUNGSPLAN

N
MA&STAB
M 1:1 000
PROJEKT: JR012
DATEI: Prüller_TBPL_Umwid.mxd
DATUM: 14.12.2022



Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

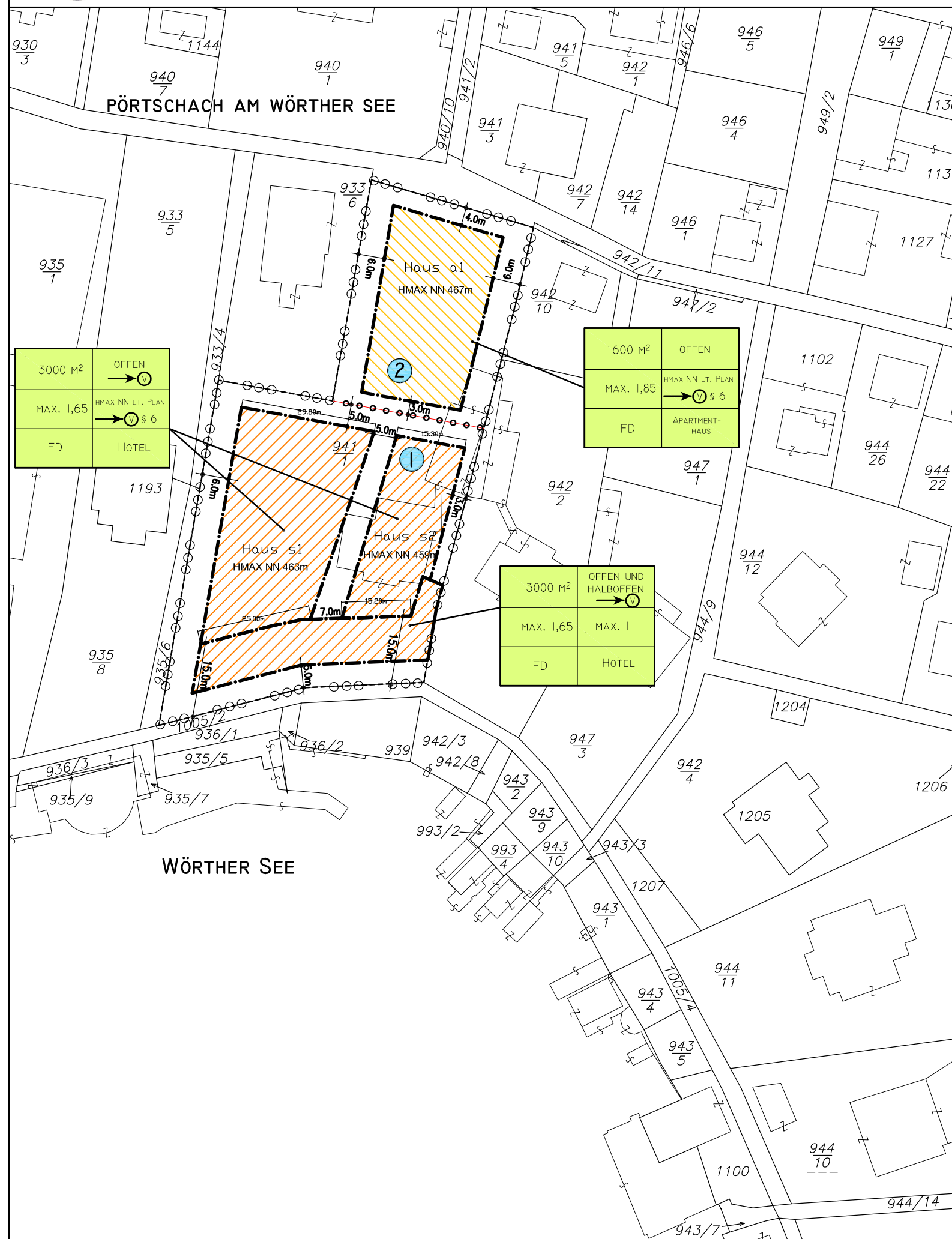
Griffner Straße 16a
9100 Völkermarkt
T +43 (0) 42 32 / 37 37 5
M +43 (0) 650 / 922 47 37
office@raumplanung-jernej.at
www.raumplanung-jernej.at





GEMEINDE PÖRTSCHACH AM WÖRTHER SEE

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG "ANLAGE PRÜLLER PÖRTSCHACH" - REVISION 2022



LEGENDE:

- ooo ooo GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- 1 2 GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSZONEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BEGRENZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE wenn abweichend von der Grundstücksgrenze
- BAULINIE
- FD DACHFORM: FD=FLACHDACH
- V VERWEIS AUF DEN WORTLAUT DER VERORDNUNG §6

- BAUGEBIET IM BAULAND-REINES KURGEBIET
- BAUGEBIET IM BAULAND-KURGEBIET-SONDERWIDMUNG-APARTMENTHAUS

NUTZUNGSSCHABLONE FÜR EINHEITLICHE BEBAUUNGSBEDINGUNGEN:

Mindestgröße der Baugrundstücke	Bebauungsweise
Geschoßflächenzahl	Maximale absolute Baukörperhöhe
Dachform	Art der Nutzung

(hmax NN = Max. Gebäudehöhe über Normalnull)

VERMERK DES GEMEINDERATES

Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Pörschach am Wörther See
vom 14.12.2022 Zahl: 620-2/2022

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN

PROJEKT:

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
"ANLAGE PRÜLLER PÖRTSCHACH" - REVISION 2022

PLANBEZEICHNUNG:

TEILBEBAUUNGSPLAN

PROJEKT:	DATEI:	DATUM:
JR012	*tbl-beschluss	14.12.2022
MASZSTAB:	PLAN:	GEPRÜFT:
M 1: 1000	Plan02	sije



Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung



Griffner Str. 16a, 9100 Völkernmarkt
T: 04232/35 35 7 M: 0650/922-47-37
office@raumplanung-jernej.at

