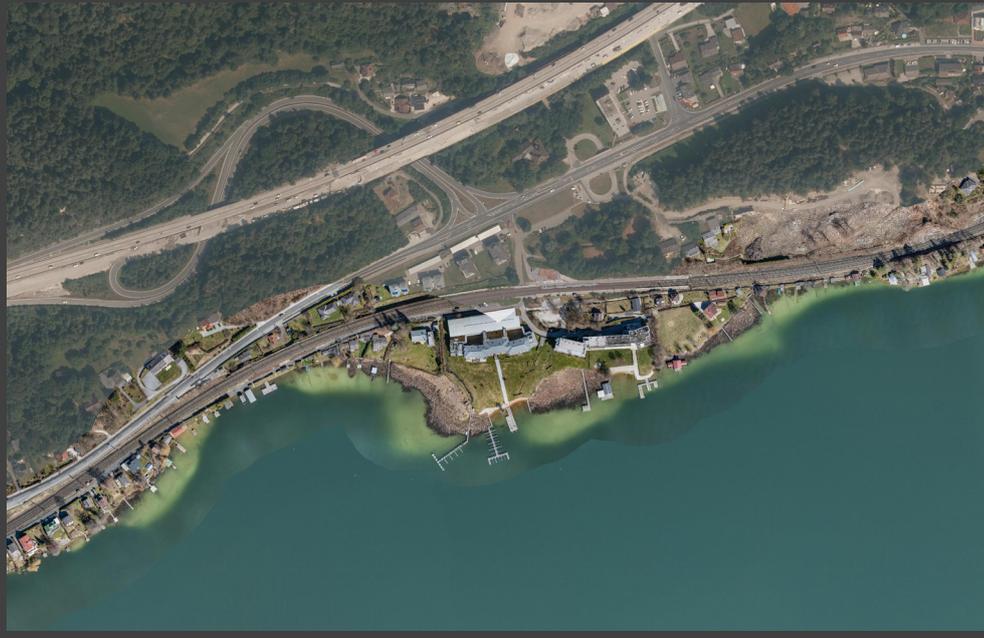


Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8 | Telefon: +43 4242 23323 | E-Mail: office@l-w-k.at



GEMEINDE TECHELSBERG AM WÖRTHNER SEE

TEILBEBAUUNGSPLAN „WERZER WALLERWIRT“



GEMEINDE TECHELSBERG AM WÖRTHER SEE

TEILBEBAUUNGSPLAN

„WERZER - WALLERWIRT“

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

Parzellen Nr. 152/2, 153/2, 156/2, 156/3, 156/4, 158, 1025/24, 1025/25, 1025/26 und
1025/109 sowie

Teilflächen der Parzellen Nr. 151/5, 159/2, 1025/7 und 1046/1,
alle KG Tibitsch (72185)

VERORDNUNG RECHTSPLAN ERLÄUTERUNGEN

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

PROJEKTLEITUNG
MAG. HELMUT WURZER
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
für Raumplanung und Raumordnung

OKTOBER 2024

Gemeinde Techelsberg am Wörther See
Zahl: _____

ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Techelsberg am Wörther See vom _____,
_____, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom
_____, Zl. _____, mit welcher der Teilbebauungsplan

„WERZER - WALLERWIRT“

erlassen wird

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 10.10.2024
- b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0435-034 vom 20.09.2024
- c) Der Koordinatenplan (Anlage 2), Plan-Nr. 0435-034-01 vom 23.08.2024
- d) Der Erläuterungsbericht vom 10.10.2024

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 152/2, 153/2, 156/2, 156/3, 156/4, 158, 1025/24, 1025/25, 1025/26, 1025/109, und für Teilflächen der Parzellen Nr. 151/5, 159/2, 1025/7 und 1046/1, alle KG Tibitsch (72185), im Ausmaß von ca. 16.069 m².

§ 3

Mindestgröße eines Baugrundstückes

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt für den
 - Bebauungsbereich A: 8.000 m²
 - Bebauungsbereich B: 3.000 m²
 - Bebauungsbereich C: 1.000 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) Nicht überbaute Grundstücke innerhalb des Planungsraumes, die für die GFZ-Berechnung herangezogen werden, sind mit den überbauten zu vereinen.
- (4) 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. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Summe aller Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die Geschoßflächenzahl ist im
 - Bebauungsbereich A und C mit 1,00 und im
 - Bebauungsbereich B mit 1,20festgelegt und in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) ersichtlich.
- (3) Die Brutto-Geschoßfläche ist die Summe aller geschoßbezogenen Brutto-Grundflächen aller oberirdischen Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der geschoßbezogenen Brutto-Grundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (einschließlich Konstruktion) entsprechend den Regeln der ÖNORM B 1800 idgF.
 - a) Die Tiefgarage, Carports (mit mind. zwei gänzlich offenen Seiten), Überdachungen/Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten und des Anlieferungsbereiches sowie für Müllsammel- und Fahrradabstellplätze, Balkone, Terrassen, Pavillons, Schächte zur Belüftung und Belichtung, Fluchtstiegen, Sonnenschutz, u. Ä. sind nicht in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.

- b) Garagenobjekte, Nebengebäude, Pavillons etc. werden für die Ausnutzungsberechnung nicht berücksichtigt, sofern deren zusammenhängende verbaute Fläche eine Größenordnung von 40 m² nicht überschreitet. Ab dieser Größenordnung wird die dieses Ausmaß überschreitende Fläche für die Ausnutzungsberechnung herangezogen.
 - c) Untergeschoße und Tiefgaragen sind nur dann in die GFZ einzurechnen, wenn die Rohdeckenoberkante an einem Punkt mehr als 1,50 m über das angrenzende projektierte Gelände herausragt, hievon ausgenommen ist der Bereich der Tiefgarageneinfahrt oder -zugänge.
- (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 den
- Bebauungsbereich A: die offene und halboffene
 - Bebauungsbereich B: die offene und halboffene
 - Bebauungsbereich C: die offene
- Bauweise festgelegt.

§ 6

Geschoßanzahl

- (1) Die maximal zulässige Geschoßanzahl ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, deren Rohdeckenoberkante an einem Punkt mehr als 1,50 m über das angrenzende projektierte Gelände hinausragt. Bei Tiefgaragen oder Kellergeschoßen sind Einfahrten oder Außenstiegen davon ausgenommen.
- (3) Als Regelgeschoßhöhe wird eine Gesamtkonstruktionshöhe von maximal 3,50 m angenommen (lichte Höhe zzgl. Konstruktionshöhe der darüberliegenden Decke). Ausgenommen davon sind bei einer Hotelnutzung die Funktionsbereiche wie Gastronomie, Rezeption, Wellness etc., die eine größere Geschoßhöhe erfordern. Hier ist eine Geschoßhöhe bis max. 5,0 m zulässig.
- (4) Im Bebauungsbereich B wird die maximale Gebäudehöhe im Baufeld mit maximal eingeschößiger Bebauung mit max. +445,80 m.ü.A. festgelegt.

- (5) Im Bebauungsbereich B wird die maximale Gebäudehöhe im Baufeld mit maximal fünfgeschoßiger Bebauung mit max. +460,80 m.ü.A. festgelegt.
- (6) Im Bebauungsbereich C wird der Höhenbezugspunkt am bestehenden Weg mit +444,50 m.ü.A. festgelegt.
Die max. FBOK des Erdgeschoßes darf +444,50 m.ü.A. nicht überschreiten.
Die maximale Gebäudehöhe inkl. Attikakonstruktion wird für die zweigeschossige Bebauung mit +451,50 m.ü.A., für die dreigeschossige Bebauung mit +455,00 m.ü.A. festgelegt.
- (7) Durch das Anbringen untergeordneter Bauteile wie Absturzsicherungen in transparenter Bauweise (durchsichtig) bis zu einer Höhe von max. 1,10 m wird die Geschoßanzahl nicht erhöht.
- (8) Die maximal zulässige Bauhöhe kann für betriebsnotwendige und großemäßig untergeordnete Anlagen (Lichtkuppel, Klima- und Photovoltaikanlagen u. Ä.) um maximal 1,50 m erhöht werden, sofern sie innerhalb einer vertikalen 45°-Linie ab Kante Attika positioniert werden. Die Erhöhung für Lifttürme und Vertikalerschließungen ist von der Rückversetzung ausgenommen.

§ 7

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Von der Einhaltung der Baulinien nicht berührt sind Gebäude und bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (z. B. Stützmauern, Swimmingpool usw.), bauliche Anlagen zur Höhenüberwindung (z. B. Geländestiegen etc.) sowie untergeordnete Baulichkeiten wie z. B. Vordächer, Geländestiegen, Überdachungen und Einhausungen von untergeordneten Treppen, Tiefgaragenzufahrten, Beschattungskonstruktionen, Müllsammelstellen, Trafos, Belüftungsschächte usw.).
- (3) Bei unter Terrain liegenden Einbauten kann die Baulinie überschritten werden, sofern andere gesetzliche Bestimmungen nicht dagegenstehen.
- (4) Im Bebauungsbereich C (ausgenommen des Bereiches $\rightarrow V_3$) dürfen Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Balkone, Wetterdächer u. Ä. die Baulinie bis zu einer maximalen Ausladung von 2,00 m überragen. In allen anderen Bebauungsbereichen sowie dem Bereich $\rightarrow V_3$ endet das Gebäude (inkl. Dachvorsprünge, Balkone etc.) an der Baulinie.
- (5) Garagen, Wirtschaftsgebäude und sonstige Nebengebäude sowie überdachte Stellplätze können mit einer maximalen Länge von 10,0 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 3,50 m über dem angrenzenden Gelände außerhalb der Baulinie und an die Nachbargrenze herangebaut werden, wenn Interessen der

Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden.

- (6) Carports (CP) können außerhalb der Baulinie errichtet werden (siehe zeichnerische Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan). Diese sind mit einem begrünten Dach auszuführen.

§ 8

Art der Nutzung

- (1) Für jenen Bereich des Planungsraumes, welcher im Flächenwidmungsplan als „Bauland - Reines Kurgebiet“ festgelegt ist, wird die Nutzung entsprechend § 19 Abs. 2 des Ktn. Raumordnungsgesetzes - K-ROG 2021 idgF. - mit Gast- und Beherbergungsbetrieben (gewerblich touristische Nutzung) festgelegt.
- (2) Innerhalb der Widmung „Bauland - Reines Kurgebiet“ ist die Errichtung von Freizeitwohnsitzen und Apartments im Sinne des § 30 Abs. 1 bis 3 des K-ROG 2021 idgF. dezidiert ausgeschlossen.
- (3) Für jenen Bereich des Planungsraumes, welcher im Flächenwidmungsplan als „Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung - Appartementhaus“ festgelegt ist, wird die Nutzung entsprechend § 30 Abs. 2 des Ktn. Raumordnungsgesetzes - K-ROG 2021 idgF. - mit Appartementhaus festgelegt.

§ 9

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 ersichtlich.
- (2) Die notwendige Anzahl von PKW-Stellplätzen ist wie folgt nachzuweisen:
 - a) Wohnungen bis 60 m² 1 Abstellplatz
 - b) Wohnungen über 60 m² 2 Abstellplätze
 - c) Bei Beherbergungs- und Hotelbetrieben pro Fremdenzimmer ein Abstellplatz, zuzüglich der eventuell erforderlichen Personal-PKW-Abstellplätze
 - d) Bei Gaststätten, Restaurants, Kaffees und dergleichen pro 10 m² Gastraumfläche (Sitzterrassen und Gastgärten sind einzubeziehen) ein Abstellplatz, zuzüglich der eventuell erforderlichen Personal PKW-Abstellplätze. Sollten die erforderliche Anzahl der Parkplätze auf Eigengrund nicht vorhanden sein, können Fremdflächen herangezogen werden, sofern gegenüber der Baubehörde ein entsprechender Nachweis (Vertrag, Vereinbarung etc.) über deren Benützung als Parkfläche vorgelegt werden kann.
 - e) für Pensionsbetriebe und ähnliche Betriebe, bei welchen Gasträume nur für eigene Gäste vorgesehen sind, wird die zusätzliche Forderung von Parkplätzen je 10 m² Gastraumfläche nicht gestellt.

- f) Die in dieser Verordnung geforderte Anzahl von Parkplätzen gilt für die Errichtung von Neu-, Zu- und Umbauten sowie die Veränderung des Verwendungszweckes von Gebäuden, durch welche eine Vermehrung von Parkplätzen erforderlich wird.
 - g) Alle Parkplätze und Abstellflächen müssen bei voller Auslastung erreicht und wieder verlassen werden können.
- (3) Im Bebauungsbereich C sind mindestens 30 % der Stellplätze in einer Tief- oder Hochgarage nachzuweisen.

§ 10

Grünflächen

- (1) Mindestens 30 % der Grundstücksflächen - bezogen auf den gesamten Wirkungsbereich dieses Teilbebauungsplanes - sind als Grünfläche auszuführen.
- (2) Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen, die nicht überbaut, nicht überdacht, nicht versiegelt und ohne jegliche Beläge sind. Wasserflächen und extensiv begrünte Dächer und Fassaden sind möglich bzw. zulässig und können in die Berechnung mit 50 % ihrer Fläche miteinbezogen werden.
- (3) Als Nachweis für eine ansprechende Gesamteingrünung des Areals ist mit besonderem Augenmerk hinsichtlich räumlich wirksamer Laubbäume eine fachlich qualifizierte Grünraumplanung im Bauverfahren vorzulegen.

§ 11

Äußere Gestaltung

- (1) Das fünfte Obergeschoß des Bebauungsbereiches B ist vom Bestand differenziert zu gestalten. Die Fassade ist im Material Holz auszuführen.
- (2) Bei Neugestaltungen im Bestand von Fassaden ist generell Holz im überwiegenden Anteil zu verwenden, insbesondere jedoch an der seeseitigen Fassade. Es ist ein Fassadengestaltungskonzept zu erbringen.
- (3) Im Bebauungsbereich C ist auf ein reduziertes Erscheinungsbild und die Verwendung der Materialität Holz zu achten.
- (4) Im Bebauungsbereich B sind im markierten Bereich ($\rightarrow V_1$), wie in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 ersichtlich, im obersten Geschoss Überdachungen zulässig.
- (5) Im Bebauungsbereich B sind im markierten Bereich ($\rightarrow V_2$), wie in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 ersichtlich, im obersten Geschoss Sonnenschutzkonstruktionen, Pergolen oder Ähnliches nicht zulässig.

- (6) Im Bebauungsbereich C sind im markierten Bereich ($\rightarrow V_3$), wie in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 ersichtlich, im obersten Geschoss Terrassen, Vordächer, Sonnenschutzkonstruktionen, Pergolen oder Ähnliches nicht zulässig.
- (7) Im Bebauungsbereich C sind im markierten Bereich ($\rightarrow V_4$), wie in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 ersichtlich, entlang des Zufahrtsweges Geländeänderungen als natürliche Böschung auszuführen bzw. technisch erforderliche Sicherungsmaßnahmen natürlich begründet zu gestalten.
- (8) Im Bebauungsbereich B darf im markierten Bereich (VD) für die Hotelzufahrt eine die Baulinie überragende Überdachung errichtet werden, wenn dadurch andere gesetzliche Bestimmungen nicht verletzt werden und die praktische Nutzbarkeit der Durchfahrt weiterhin gegeben bleibt.
- (9) Die detaillierte Ausformung der Fassadengestaltung und Materialbestimmung ist im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens mit der Ortsbildpflegekommission abzustimmen.

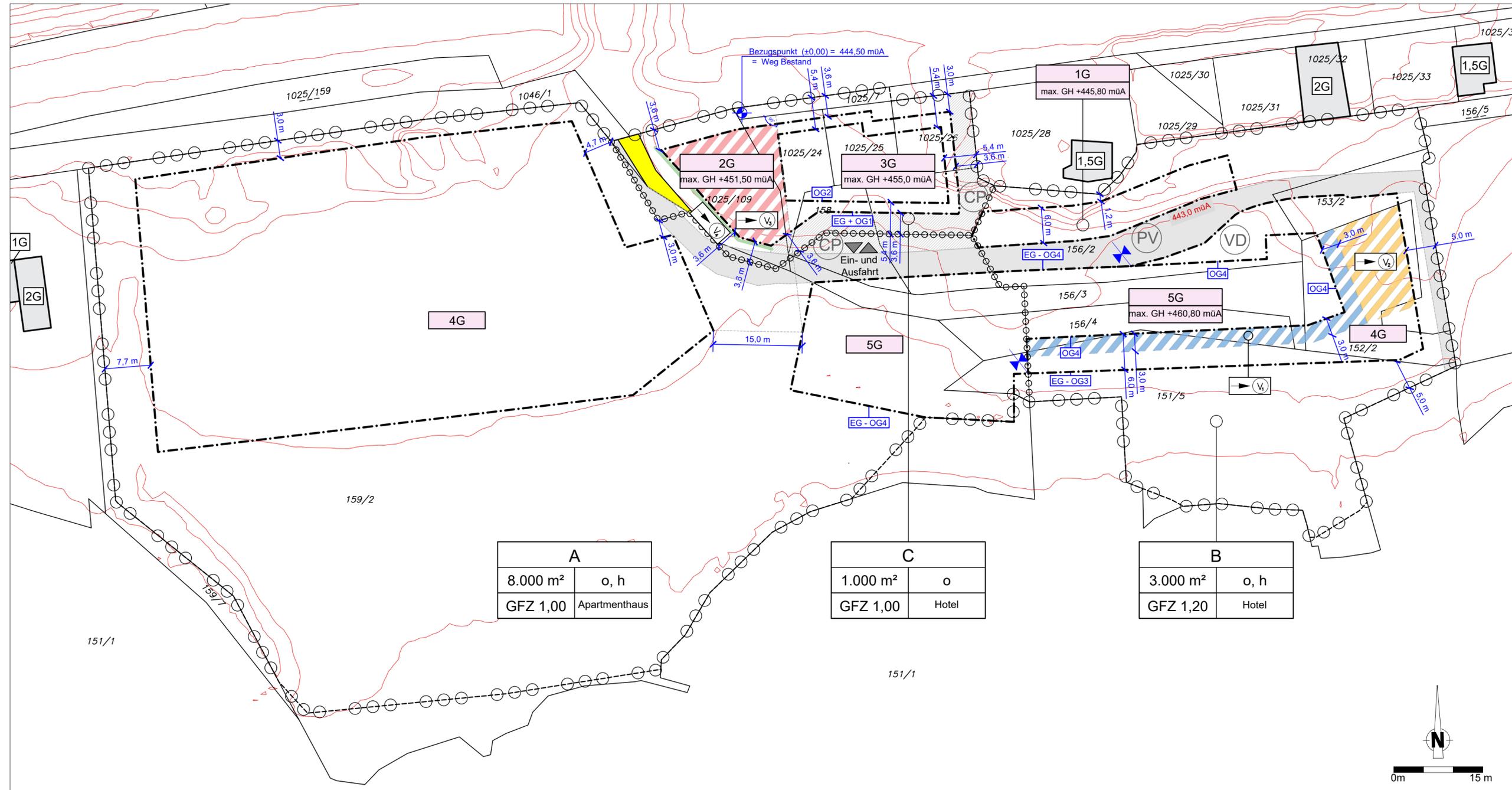
§ 12

Inkrafttreten / Außerkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Techelsberg am Wörther See in Kraft.

Der Bürgermeister

Johann Koban



A	
8.000 m ²	o, h
GFZ 1,00	Apartmenthaus

C	
1.000 m ²	o
GFZ 1,00	Hotel

B	
3.000 m ²	o, h
GFZ 1,20	Hotel

LEGENDE

- | | |
|----------------------|---|
| B | BEBAUUNGSBEREICH |
| 3.000 m ² | BEBAUUNGSWEISE (o...offen, h...halboffen) |
| GFZ 1,00 | NUTZUNG (Hotel) |
- BAULICHE AUSNUTZUNG (GFZ...Geschoßflächenzahl)
- MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
- 5G MAXIMALE GESCHOSSANZAHL
- +460,80 müA MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METER ÜBER ADRIA
- BAULINIE
 - GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
 - GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEREICHE
 - GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
 - VERKEHRSFLÄCHE
 - PRIVATE VERKEHRERSCHLISSUNG (PV)
 - MÖGLICHE LAGE VON CARPORTS (CP)
 - MÖGLICHE LAGE ÜBERDACHUNG HOTELZUFUHRT (VD)
 - GESTAFFELTE BAULINIE NACH GESCHOSSEN (EG-OG)
 - HINWEIS AUF TEXT IN DER VERORDNUNG (ÄUSSERE GESTALTUNG - § 11 Abs.4)
 - HINWEIS AUF TEXT IN DER VERORDNUNG (ÄUSSERE GESTALTUNG - § 11 Abs.5)
 - HINWEIS AUF TEXT IN DER VERORDNUNG (ÄUSSERE GESTALTUNG - § 11 Abs.6)
 - HINWEIS AUF TEXT IN DER VERORDNUNG (ÄUSSERE GESTALTUNG - § 11 Abs.7)
 - BESTANDSOBJEKTE AUSSERHALB DES PLANUNGSRAUMES
 - HÖHENSCHICHTLINIE 1m

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Techelsberg am Wörther See, Zl.: _____

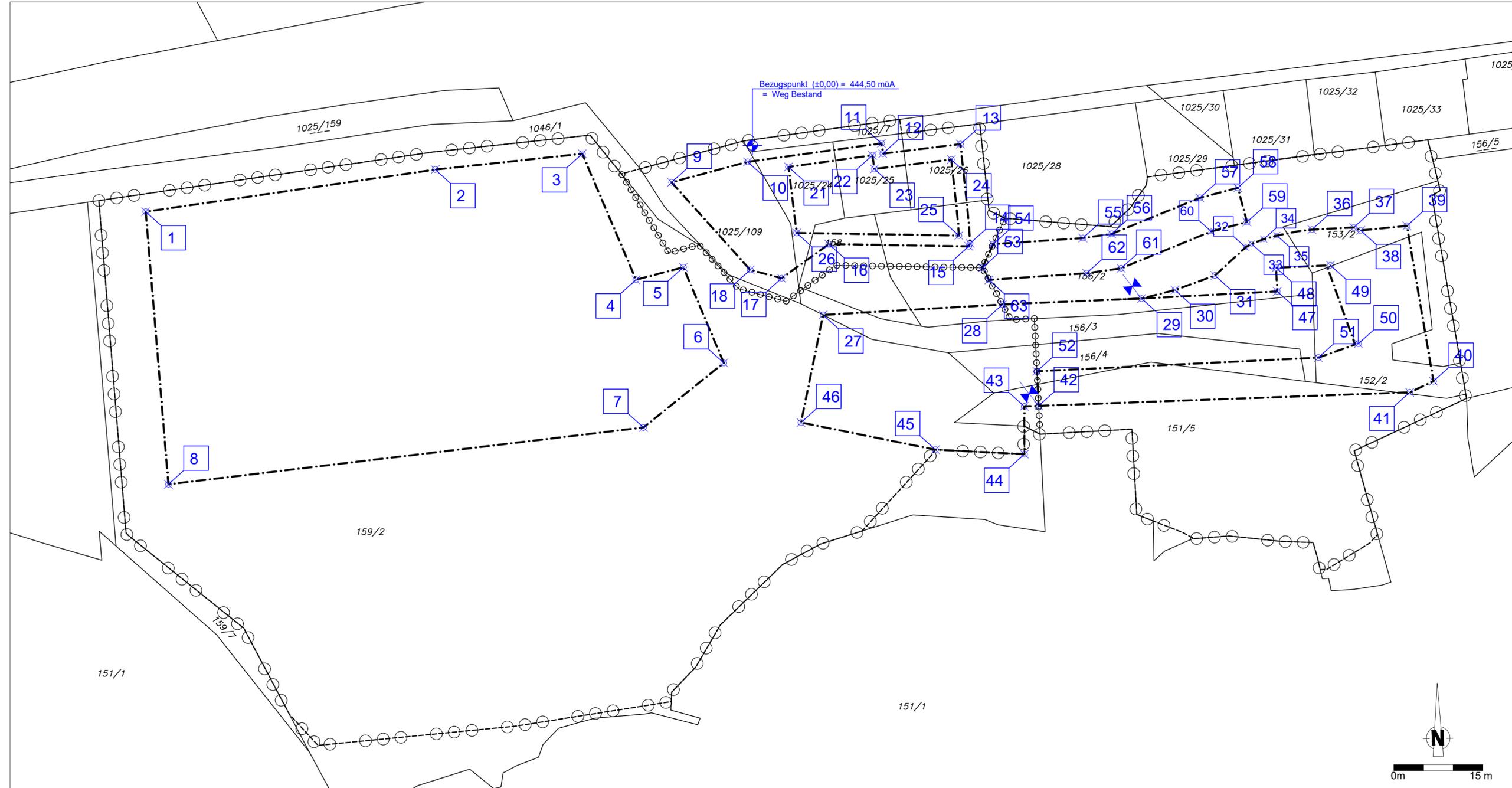
VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

LWK Ziviltechniker GmbH
 Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschaftsplanung und -pflege
 A-9524 Villach Europastraße 8
 Telefon: +43 4242 23323
 mail: office@l-w-k.at
 www.l-w-k.at

MAG. H. WURZER
 DIPL. ING. J. KNAPPINGER
 DIPL. ING. A. MAITISCH

Gemeinde	TECHELSBERG AM WÖRTER SEE	Plan Nr.:	0435-034
Projekt	WERZER WALLERWIRT	Maßstab:	1:500
Plan	RECHTSPLAN	Gezeichnet:	SP
		Bezeichnung:	ANLAGE 1 - RECHTSPLAN
		Quelle:	EIGENE ERHEBUNG
		Stand:	20.09.2024
		Anderungshinweis:	0 1 2 3 4 5 6 7 8 9



KOORDINATENLISTE

Absteckpunkte Baulinie: (Gauß Krüger M31)

1	59467.5871	166246.3209
2	59516.3192	166253.4535
3	59541.0689	166256.1401
4	59550.1143	166234.7694
5	59558.0840	166236.8901
6	59564.8916	166220.6743
7	59551.3711	166209.7331
8	59471.4073	166200.0933
9	59556.0944	166251.2910
10	59568.9022	166254.7669
11	59591.4274	166257.9054
12	59591.6447	166256.1522
13	59604.7159	166257.7724
14	59606.3364	166240.9406
15	59606.1110	166240.4406
16	59582.5732	166240.8238
17	59574.6181	166235.0372
18	59569.3372	166236.4541
21	59575.7819	166253.9081
22	59589.9027	166255.8756
23	59590.2382	166253.5595
24	59603.1870	166255.1646
25	59604.4575	166242.2678
26	59577.1538	166242.7123
27	59581.6125	166228.8148
28	59611.7866	166230.5639
29	59635.2109	166231.5934
30	59640.8286	166233.0291
31	59647.5613	166235.4978
32	59652.7234	166240.2796
33	59653.7266	166240.8658
34	59655.7758	166241.6507
35	59657.9832	166242.2731
36	59663.8797	166243.2786
37	59670.9186	166243.6397
38	59672.0802	166243.1441
39	59679.8682	166243.9162
40	59684.3409	166217.5650
41	59680.3354	166215.6886
42	59617.8843	166213.3988
43	59615.4631	166213.3103
44	59615.4882	166205.2054
45	59600.5076	166205.9680
46	59577.8913	166210.5659
47	59658.0407	166232.8005
48	59657.8533	166236.8041
49	59666.9931	166237.2320
50	59671.6966	166223.9295
51	59664.9552	166221.5679
52	59617.5970	166219.2624
53	59608.4182	166236.8056
54	59610.2277	166240.8128
55	59625.3245	166241.8454
56	59630.1748	166242.5527
57	59645.0032	166248.6634
58	59651.4146	166250.3615
59	59652.9508	166244.5615
60	59646.9227	166242.9649
61	59631.7748	166236.7226
62	59625.9628	166235.8750
63	59609.5184	166234.7520

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Techelsberg am Wörther See
 _____, Zl.: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

 Ziviltechniker GmbH	Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege	MAG. H. WURZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH
	A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	

Gemeinde	TECHELSBERG AM WÖRTHER SEE	Plan Nr.:	0435-034-01										
Maßstab:	1:500	Gezeichnet:	SP										
Projekt	WERZER WALLERWIRT	Bezeichnung:	ANLAGE 2										
Quelle:	EIGENE ERHEBUNG	Stand:	23.08.2024										
Plan	KOORDINATENPLAN	Anderungshinweis:	<table border="1"> <tr> <td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td> </tr> </table>	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9				

ERLÄUTERUNGSBERICHT

TEILBEBAUUNGSPLAN

„WERZER - WALLERWIRT“

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Zwischen den sich am Planungsraum befindlichen Appartementanlagen und der Hotelnutzung gibt es seit Jahren diverse Nutzungskonflikte bezüglich Erschließung, und Seeufernutzung. Es liegt hier aber auch eine Pattstellung für eine mögliche Erweiterung und Modernisierung des Hotelbetriebes vor, da die bestehenden Bauten teils auf einer gemeinsamen Parzelle situiert sind.

Da sich die Gemeinde Techelsberg am Wörther See der Zielsetzung verschrieben hat, die Leitbetriebe des Tourismus (Hotel Schloss Seefels und Werzers Seehotel Wallerwirt) in ihren Erweiterungspotentialen zu stärken, soll mit dem vorliegenden Teilbebauungsplan eine Lösung des Konfliktes und ein geordneter Rahmen für Entwicklungsmöglichkeiten vorgelegt werden.

Auf Basis des Teilbebauungsplanes soll

- der bauliche Bestand erfasst,
- die mögliche Entwicklung abgebildet und
- abweichend von den Bebauungsbedingungen des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes ein Konsens für alle Planungsbeteiligten gefunden werden.

Die bauliche Entwicklung sowohl für den Hotel- als auch Appartementbereich ist auf beiden Seiten nun nur noch in eingeschränktem Maße möglich, womit die gegenseitigen Befürchtungen über potentielle Bauaktivitäten enden, aber auch das öffentliche Interesse über das Ausmaß der Bebauung am Seeufer gewahrt bleibt.

Mit dem Teilbebauungsplan wird somit eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet wird und andererseits genügend planerischen Spielraum für weitere Entwicklungen gewährt.

Mit dem vorliegenden Teilbebauungsplan werden auch Regelungen im öffentlichen Interesse getroffen, die vom allgemeinen Textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Techelsberg am Wörther See abweichen. Diese werden im Folgenden noch gesondert beschrieben.

2 ÖFFENTLICHES INTERESSE

Uferzonen sind landschaftlich sehr sensible Zonen, die in der letzten Zeit vermehrt in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt sind. Mit der vorliegenden Teilbebauungsplanung entsteht hier einer der seltenen Fälle, dass für gewidmete und bebaute Grundstücke an der Uferzone, die durch ihre sehr markante Lage das Erscheinungsbild der Uferzone prägen, ein Regelwerk für weitere Veränderungen vorangestellt werden kann.

Der allgemeine textliche Bebauungsplan kann hier gepaart mit einer touristischen Strategie für die weitere Bebauung nachgeschärft werden. Gleichzeitig wird die Verträglichkeit für das Landschafts- und Ortsbild erneut überprüft und die Bebauungsdichte abweichend vom allgemeinen textlichen Bebauungsplan deutlich reduziert.

Zudem soll auch das Anliegen der Gemeinde, die touristischen Leitbetriebe in ihren Entwicklungspotentialen zu stärken, mit einem konkreten Regelwerk unterstützt werden.

3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

Mit dem vorliegenden Teilbebauungsplan werden auch Bedingungen festgelegt, die vom allgemeinen textlichen Bebauungsplan abweichen. Diese werden im folgenden Abschnitt genauer oder ergänzend erläutert.

zu § 3:

- **Mindestgröße eines Baugrundstückes:**

Bebauungsbereich A - 8.000 m²
Bebauungsbereich B - 3.000 m²
Bebauungsbereich C - 1.000 m²

statt 500 m²

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 anzusehen.

zu § 4:

- **Maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)**

Für Bauland - Reines Kurgebiet:

Bebauungsbereiche A und C: **1,00 statt 1,20**

Für Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung - Appartementhaus

Bebauungsbereich A: **1,00 statt 0,60**

Der allgemeine textliche Bebauungsplan ermöglicht Tourismusbetrieben eine mögliche maximale Geschoßflächenzahl von 1,20. Im konkreten Fall wird der bauliche Bestand des Hotels abgebildet und im Falle eines Umbaus, Abbruchs oder Neubaus im geringen Ausmaß vergrößert werden. Im Ganzen wird die maximale GFZ in dieser sensiblen Uferzone jedoch deutlich reduziert.

Die nur zahlenmäßige Erhöhung der Dichte am Grundstück des Appartementhauses ist auf den baulichen Bestand zurückzuführen. Die Parkgarage wurde in die Berechnung der baulichen Ausnutzung integriert, was in Zusammenhang mit einer massiven Reduktion der Grundstücksgröße aufgrund einer Vermessung des Seeufers zu einer deutlichen Anhebung der Geschoßflächenzahl geführt hat.

zu § 6:

- **Maximal zulässige Geschoßanzahl**

Bebauungsbereiche A und B: **4,0 bzw. 5,0 Geschoße**

Bebauungsbereich C: **3,0 Geschoße**

statt

4,5 Geschoße (Mehrfamilienwohnbau) bzw.

5,5 Geschoße (Objekte für Zwecke des Fremdenverkehrs)

Die Fünfgeschoßigkeit wird als Maximum für eine verträgliche Bebauung beurteilt. Es wird in Bezugnahme auf die bestehende umgebende Bebauung reagiert und die maximal möglichen Geschoßhöhen in Abstufungen zum Bestand hin in Kombination mit abgerückten Baulinien für die obersten Geschoße festgelegt.

Zusätzlich wird für die geplanten Bebauungen im Bebauungsbereich B die maximal mögliche Höhe des Erdgeschoßniveaus angegeben, bzw. auch im Bebauungsbereich C die maximale Gebäudehöhe mit absoluter Höhe in Meter über Adria festgelegt. Mit der eingeschößigen Bebauung entlang des Erschließungsweges wird eine geländeintegrierte Carportlösung ermöglicht.

zu § 7 Abs (1):

- **Baulinien**

Die Abgrenzung der Baufelder erfolgt bereits in Hinblick auf eine eventuell spätere Dreiteilung des Planungsareals entsprechend der Bebauungsbereiche A, B und C.

Die Festlegung der Baulinien entlang von Grundgrenzen geschah unter der Prämisse der Einhaltung von Abstandsflächen in jenen Bereichen, die noch unbebaut waren. In jenen Abschnitten, wo bereits eine Bebauung stattgefunden hat, bildet die Gebäudeoberkante auch die Baulinie ab bzw. wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe darauf abgestimmt, sofern die Abstandsflächen durch den baulichen Bestand bereits ausgereizt worden sind.

Die Abstände der Gebäude zueinander zwischen den Baufeldern A und B werden hinsichtlich der Bestimmungen gemäß K-BV eingehalten, wie auch im Baufeld C durch die geschoßweise Festlegung der Baulinien. Die Abstände des bestehenden Gebäudes im Baufeld B zu den äußeren Planungsraumgrenzen insbesondere im Osten bilden einen baugenehmigten baulichen Bestand ab. Eine Aufstockung des Gebäudes ist hier nicht vorgesehen.

Nach Norden hin zu Parzelle Nr. 1025/28, KG Tibitsch, werden trotz der möglichen Erhöhung des Gebäudes südlich davon die Abstandsflächen eingehalten. Die Parzelle Nr. 1025/32, KG Tibitsch, ist von keiner Aufstockung betroffen, da die Baulinie im obersten Geschoß des Hotels von der Gebäudeaußenkante deutlich abrückt.

zu § 7 Abs (5):

- **Baulinien**

Abweichend von den Bestimmungen der K-BV wird hier der Wortlaut des Allgemeinen Textlichen Bebauungsplanes 2015 der Gemeinde Techelsberg am Wörther See übernommen. Die K-BV sehen unter § 6 Abs. 2 lit. b die Ausnahme für bauliche Anlagen oder Gebäude nur vor, wenn eine Grundfläche von 25 m² nicht überschritten wird.

Dem Ordnungsgeber war weniger das Flächenausmaß eines einzelnen Gebäudes wichtig (dieses könnte theoretisch auch mit 25 m Länge und 1 m Breite errichtet werden), als vielmehr die Länge des Objektes direkt an der Grundgrenze.

Bereits im Allg. Textlichen Bebauungsplan wurde als Gestaltungsmaßnahme die Länge von Nebengebäude etc. an der Grundgrenze mit einer maximalen Länge von 10 m und max. Traufhöhe von 3,5 m definiert. Diese Regelung soll dezidiert und im Sinne der Gleichberechtigung für das gesamte Gemeindegebiet gelten, auch für Flächen, bei denen aufgrund eines Bebauungsplanes grundsätzlich abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt werden können.

zu § 9 Abs. (3):

- **Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen**

Stellplätze für die Erweiterung des Hotels in den Bebauungsbereichen B und C werden zum Teil in der bestehenden Hochgarage auf Baufeld A sowie in einer Tiefgarage im geplanten Objekt im Bereich C untergebracht. Sollten im Rahmen des Bauverfahrens entsprechend der Planung in Verbindung mit dem Stellplatzschlüssel gemäß § 9 Abs (2) dieser Verordnung und dem § 48 Abs (11) - K-ROG 2021 - zusätzliche Stellplätze sich als notwendig herausstellen, stehen nördlich der Bahnlinie in einer Entfernung von ca. 90 m auf Parzelle Nr. 87/1, KG Tibitsch, ausreichend Stellflächen zur Verfügung, welche sich im Eigentum des Hotels befinden. Eine Errichtung weiterer Stellplätze ist derzeit nicht beabsichtigt, dh. dass die zusätzlichen Stellplätze - wie zuvor beschrieben – nur in der Tiefgarage vom Baufeld C errichtet werden.

zu § 10:

- **Grünflächen**

Derzeit stehen über den gesamten Planungsraum (Wirkungsbereich dieser Verordnung) gerechnet ca. 41 % gewachsener Boden als Grünfläche zur Verfügung. Baum- und Strauchbewuchs ist in diesem Faktor nicht berücksichtigt. Diese Flächen liegen aber fast ausschließlich im südlichen Bereich, also dem Hotel und Apartmenthaus vorgelagert unmittelbar am See. Sowohl die Baulinie als auch die Baulandgrenze verhindern eine weitere Bebauung des Uferbereiches, sodass diese Fläche allen Gästen und Bewohnern der Anlage erhalten bleibt, unabhängig von den eigentumsrechtlichen Voraussetzungen der einzelnen Bebauungsbereiche. Schon jetzt wird die Realität verzerrt durch eine jüngst durchgeführte Vermessung des Seeufers, derzufolge nun die Bundesforste große Teile des Strandes besitzen.

Diese Flächen werden daher nicht in den Wirkungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, zumal auch die Ersichtlichmachung Gewässer nicht Bestandteil des Teilbebauungsplanes sein darf.

Im Falle einer späteren Teilung des Areals ist nicht der Grünflächenfaktor eines Bebauungsbereiches, sondern nur jener des Wirkungsbereiches der Verordnung insgesamt ausschlaggebend.

zu § 11:

- **Äußere Gestaltung**

Im Hinblick auf das sensible Orts- und Landschaftsbild wurde die Ortsbildpflegekommission bei der Projektentwicklung und Erstellung des Teilbebauungsplanes mehrfach eingebunden und relevante Themen vorabgestimmt.

4 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 9 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, wenn die Landesregierung in ihrer Stellungnahme gemäß § 51 Abs. 2 mitgeteilt hat, dass dem Entwurf des Bebauungsplanes Versagensgründe gemäß § 51 Abs. 7 entgegenstehen.

Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- dem örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht,
- einem überörtlichen Entwicklungsprogramm des Landes widerspricht,
- in sonstiger Weise 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 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.

5 BESTANDSERHEBUNG

5.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum befindet sich am südöstlichen Gemeinderand von Techelsberg am Wörther See in der Ortschaft Töschling, südlich der Autobahnauf- und -abfahrt Pörschach West und des Bahnhofes Töschling. Auf den gegenständlichen Flächen befindet sich das Werzers Seehotel Wallerwirt und eine Appartementanlage. Erschlossen werden sie über den von der B83 Kärntner Straße nach Süden abzweigenden kommunalen Weg.



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

Der Planungsraum ist am Nordufer des Wörthersees gelegen. Westlich und östlich grenzen kleinteilige private Liegenschaften an.



Abbildung 2: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)

Im Norden begrenzen die Gemeindestraße, das Bahnhofsareal und kleine private Parzellen den Planungsraum. Im Westen schließt ein bebautes, im Osten ein unbebautes Grundstück an. Im Süden wurden vom Planungsraum aus einige Liege- und Bootstege errichtet, ein Teil der Uferlinie ist als Badestrand ausgebildet.

5.2 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Im Süden grenzen ausgewiesene Biotope der Typen „Rasiges Großseggenried“, „Süßwasser-Großröhricht an Stillgewässer und Landröhricht“ sowie der See selbst als „meso- bis eutropher See tieferer Lagen“ an den Planungsraum an, der Planungsraum selbst ist davon aber ausgenommen. Sonstige Nutzungseinschränkungen bzgl. Schutz- und Schongebieten sowie Gefahrenzonen der BWV und WLV sind nicht betroffen.

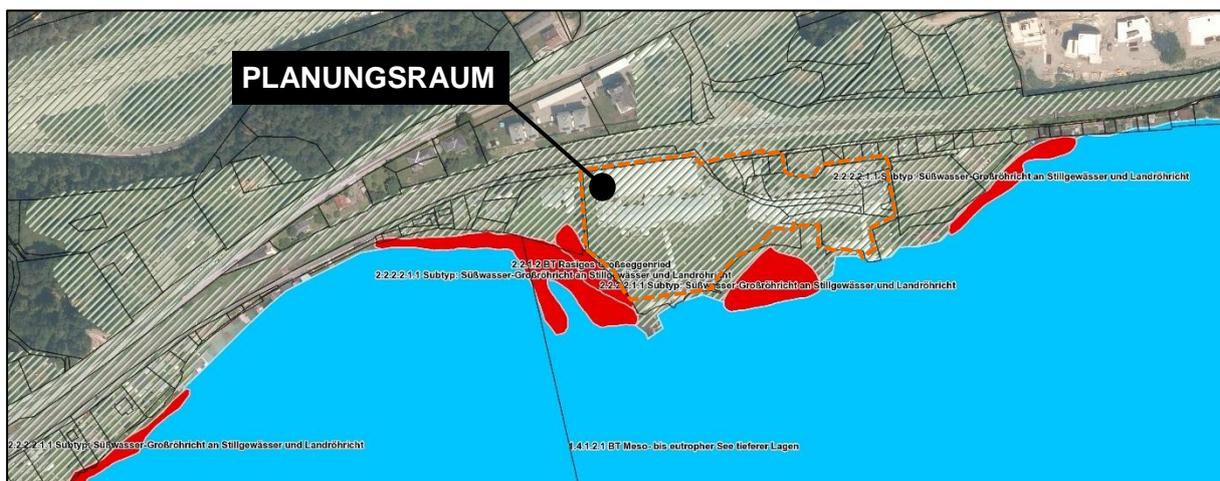


Abbildung 3: Planungsraum mit Biotopen (Quelle: KAGIS)

5.3 BODENFUNKTIONEN



Abbildung 4: Planungsraum mit Bodenfunktionsbewertung (Quelle: KAGIS)

Für den Planungsraum wird kein Boden mit besonderer Bedeutung ausgewiesen.

6 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

6.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Gemeinde Techelsberg am Wörther See wurde am 26.11.2008 im Gemeinderat beschlossen.

Im ÖEK liegt der Planungsraum in einer dem Tourismus zugeordneten Funktion und zum Teil im Vorranggebiet für Fremdenverkehr. Am Seeufer sind Teilflächen mit der Sport- und Erholungsfunktion als Liegewiese bzw. Liegewiese und Kabinenbau ausgewiesen. Im Uferbereich werden Feuchtbiotope bzw. Feuchtstandorte angezeigt.

Für Töschling sind im ÖEK u.a. folgende funktionale Zielsetzungen getroffen worden:

- Vorrang- und Eignungsstandort Tourismus im Bereich zwischen See und Bundesstraße
- Weiterentwicklung als Gemeindesubzentrum der Gemeinde Techelsberg am Wörther See
- Ortschaft mit bedingter Entwicklungsfähigkeit bezüglich der Wohnfunktion (Verdichtung)

Die Festlegung der Vorranggebiete für den Fremdenverkehr entspricht der touristischen Kernzone der Gemeinde mit den Leitbetrieben Areal Hotel Seefels - Ferienhotel Wörther See und Areal Hotel Wallerwirt und Entwicklungspotentialen zwischen diesen Betrieben und/bzw. zwischen See bzw. Bahn und der Bundesstraße.

Für das Seeufer sind im ÖEK u.a. folgende funktionale Zielsetzungen getroffen worden:

- Erhaltung des touristischen Entwicklungspotentials für die wenigen Eignungsstandorte am See
- Keine Erweiterung der Wohnfunktion über bestehende Siedlungs- und Bebauungsaußengrenzen hinweg
- Keine Erweiterung der Wohn-/Zweitwohnsitzbebauungen über bestehende Siedlungsgrenzen hinweg (ausschließlich Auffüllung der wenigen Baulücken)
- Keine Umnutzung bestehender Betriebe in Wohnungen / Freizeitwohnsitze / Appartements udgl. und damit Sicherstellung einer touristischen Weiterentwicklungsmöglichkeit.
- Baulandumwidmungen in „Bauland - Reines Kurgebiet“ für Leitbetriebe und Potentiale.
- Aufgrund der präsenten Lage am See soll die Bebauung dem Orts- und Landschaftsbild bezüglich Bauhöhe, Färbelung, Dachform, Dichte udgl. angepasst sein.
- Erhaltung der Blickbeziehung zum See (vor allem im Bereich des Bahnbegleitweges Saag – Töschling).

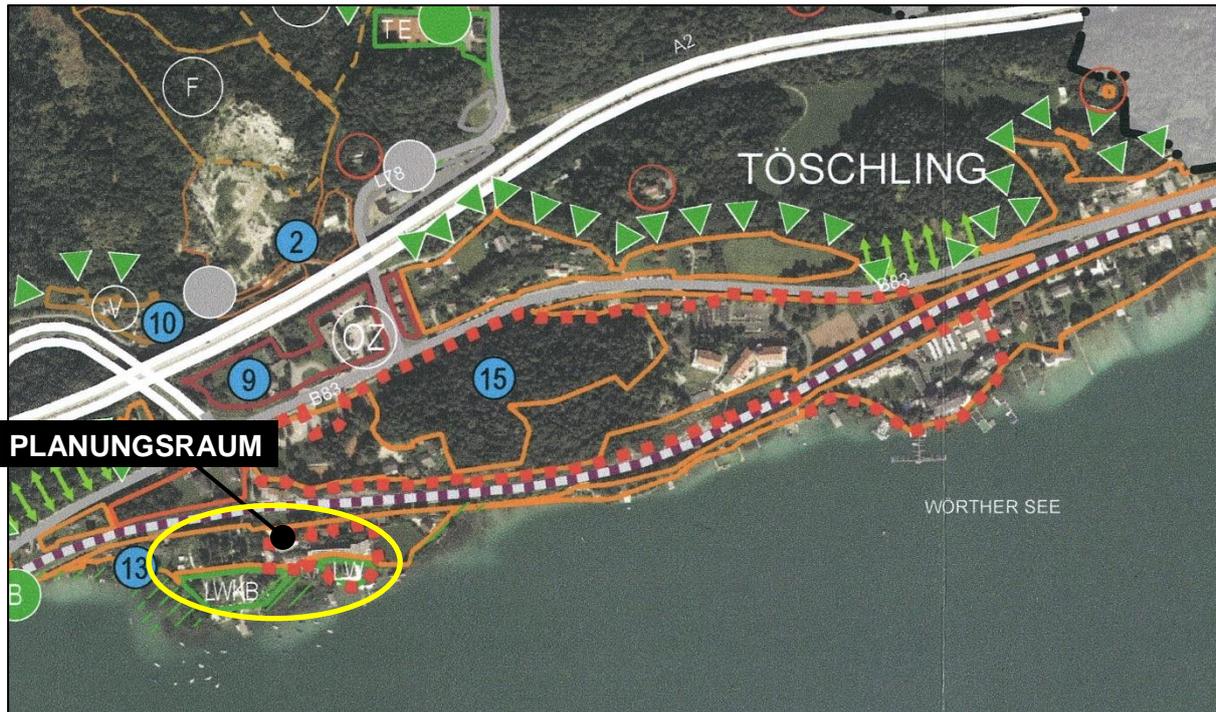


Abbildung 5: Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2008 (Siedlungsleitbild)

6.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Techelsberg am Wörther See sind innerhalb des Planungsraumes mehrere verschiedene Widmungskategorien vorgesehen.

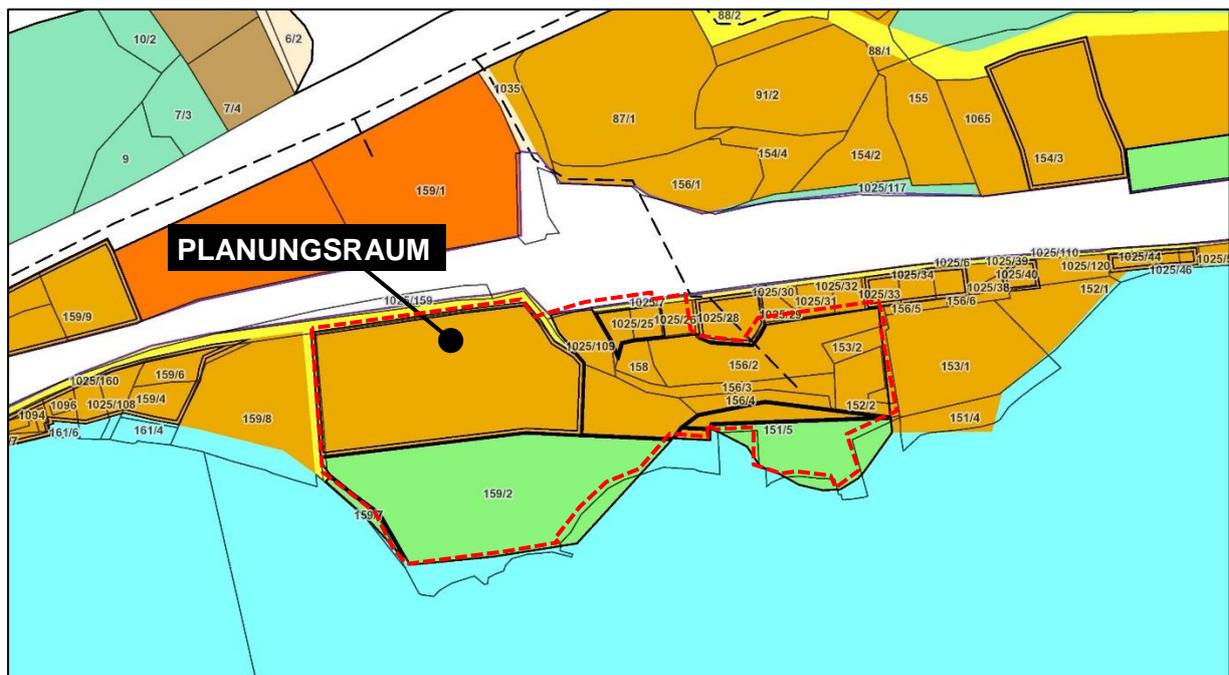


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Das Grünland der Uferzone ist im westlichen Teil als „Grünland - Liegewiese und Kabinenbau“, im östlichen Teil als „Grünland - Liegewiese“ ausgewiesen. Im Westen ist „Bauland - Kurgelb - Sonderwidmung - Appartementhaus“, im Osten „Bauland - Reines Kurgelb“ vorgesehen. Einzig die Parzelle 1025/26 im Norden verfügt über die Widmung „Bauland - Kurgelb“. Teilflächen im Norden des Planungsraumes sind zudem als „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“ ersichtlich gemacht.

Umgeben wird das Areal im Westen und Osten von der Widmung „Bauland - Kurgelb“. Im Norden grenzen die Widmungen „Bauland - Kurgelb“ sowie „Bauland - Kurgelb - Sonderwidmung - Freizeitwohnsitz“ an. Zudem ist im Norden die ÖBB-Bahnstrecke mit „Ersichtlichmachungen - Hauptbahn - Bestand“, im Süden der Wörthersee mit „Ersichtlichmachungen - Gewässer, See“ verzeichnet.

7 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

7.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Der Blick auf die historischen Luftbilder zeigt, dass die Uferzone des Planungsraumes bereits in den 50er Jahren für Freizeitwecke genutzt wurde. Im Osten, den Bereich des jetzigen Hotels, befand sich eine platzartige Fläche, von der aus zwei Steganlagen erreicht werden konnten. Die am Luftbild erkennbare Überdachung deutet auf Bootshäuser hin. Der westliche Teil des Planungsraumes wies eine alleeartige Bepflanzung auf, hier befand sich vermutlich eine Badewiese mit einem Seezugang durch den Schilfgürtel.



Abbildung 7: Luftbild ca. 1952 (Quelle: KAGIS)

In den 70er Jahren ist im Osten bereits ein größerer Baukörper erkennbar, der die Grundstruktur des heutigen Hotels trägt. Die massive Veränderung des Landschaftsbildes durch den Ausbau der A2 Südautobahn im Bereich Wörthersee ist sichtbar. Der Wirtschaftsaufschwung seit den 50er und 60er Jahren und die damit verbundene stetige Entwicklung des Fremdenverkehrs rund um den See hat auch hier zur Folge, dass der westliche Bereich vermutlich als Campingplatz mit Bademöglichkeit und eigenem Steg intensiv genutzt wurde. Zu beobachten ist auch die Bebauungsverdichtung entlang der Uferzone und des Straßenverlaufs der B83 Kärntner Straße. Das Hotel erhält im Westen einen Zubau.



Abbildung 8: Luftbild ca. 1975 (Quelle: KAGIS)



Abbildung 9: Luftbild ca. 2002 (Quelle: KAGIS)



Abbildung 10: Luftbild ca. 2006 (Quelle: KAGIS)

Ab ca. 2006 ist die Bebauung des Planungsraumes so abgeschlossen, wie sie auch heute noch bestehend ist. Im westlichen Teil wird eine Appartementanlage mit einem nördlich angrenzenden Parkhochhaus errichtet, zum Ufer hin wird die Verhüttelung entfernt, jedoch zwei Stege als Bootsanlegestellen errichtet.

7.2 SIEDLUNGSSTRUKTUR



Abbildung 11: Schwarzplan mit Siedlungsstruktur Bestand (Quelle: LWK auf Basis openstreetmap)

Die Gemeinde Techelsberg am Wörther See hat einen Anteil von ca. 5 km des Nordufers des Wörthersees. Topografisch sind nur wenige Standorte zwischen Ufer und Bahnstrecke für eine Bebauung geeignet. Entlang des Ufers findet sich eine sehr kleinteilige Parzellen- und Bebauungsstruktur, entlang der Landesstraße sind einige wichtige Funktionen wie Supermarkt, Café und Gastronomie angesiedelt.

Vom Ufer Richtung Norden zum Ossiacher Tauern prägen Streusiedlungen und kleinere Dörfer das Erscheinungsbild.

Mit den zwei Betrieben Werzers Seehotel Wallerwirt und Hotel Schloss Seefels ist neben der Landwirtschaft der zweitwichtigste Wirtschaftszweig vertreten. Für die Uferzone ist kein weiterer Tourismusstandort geplant, jedoch sollen die bestehenden in ihrem Wirken erhalten bleiben und unterstützt werden.

8 PLANUNGSABSICHT



Abbildung 12: Schwarzplan mit Siedlungsstruktur und möglicher Bebauung (Quelle: LWK auf Basis openstreetmap)

Der Großteil des Planungsraumes ist derzeit bereits verbaut. Der bauliche Bestand (Bebauungsbereich A und B) wird mit dem Teilbebauungsplan fixiert und aufgrund der GFZ-Überprüfung bis auf ein minimales Ausbaupotential eingeschränkt. Für den Bebauungsbereich C ist noch eine neue Bebauung möglich, die aufgrund der Widmung „Bauland - Reines Kurgebiet“ der notwendigen Erweiterung des Hotelbetriebes (Erhöhung der Bettenanzahl auf ein betriebswirtschaftlich notwendiges Ausmaß) und der vorgeschriebenen gewerblich touristischen Nutzung dient.

Sollte es zu einer Neugestaltung der bestehenden Fassaden kommen, ist auf eine Farbwahl zu achten, die sich gut in das Landschaftsbild eingliedert und vom See aus gesehen keine Spiegelwirkung und damit optische Vergrößerung der Baukubatur erzeugt (dunkle statt heller Farben, bevorzugt Naturmaterialien). Ebenso ist auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Areals zu achten.

9 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: 10.10.2024