

GEMEINDE BAD KLEINKIRCHHEIM
TEILBEBAUUNGSPLAN
"MAIBRUNNENWEG 25 - 27"





Gemeinde Bad Kleinkirchheim Teilbebauungsplan

„Maibrunnenweg 25 - 27“

gemäß K-ROG 2021, LGBL Nr. 59/2021
in der Fassung des Gesetzes LGBL Nr. 47/2025
§§ 48 - 51

Parzellen Nr. 1023/2, (1023/3)*, 1023/10 und 1024/6
Teilflächen der Parzellen Nr. 1023/1, 1024/1, 1024/3, 1024/4 und 1024/7
KG Kleinkirchheim (73204)

Verordnung Erläuterungsbericht

Dipl.-Ing. Andreas Maitisch
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für
Raumplanung und Raumordnung

Stand: Dezember 2025



zt: Mitglied der Kammer der
Ziviltechniker:innen
Steiermark und Kärnten

Verantwortung. Unabhängigkeit. Qualität.



Gemeinde Bad Kleinkirchheim
Zahl: _____

ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Bad Kleinkirchheim vom _____, Zahl:
_____, mit welcher der Teilbebauungsplan

„MAIBRUNNENWEG 25 - 27“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBL. Nr. 47/2025, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0601-0322 vom 28.10.2025

§ 2

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 1023/2, (1023/3)*, 1023/9, 1023/10 und 1024/6 sowie für Teilflächen der Parzellen Nr. 1023/1, 1024/1, 1024/3, 1024/4 und 1024/7, alle KG Kleinkirchheim (73204), mit einer Gesamtfläche von ca. 12.291 m².

* Das Grundstück Nr. 1023/3 wurde mit Parzelle Nr. 1024/6 vereinigt

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 - Rechtsplan festgelegt.
- (2) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen, nicht trennbaren Bauvorhaben zugrunde liegen und bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

§ 4

Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird festgelegt durch die Geschoßflächenzahl (GFZ).
- (2) Die maximal zulässige GFZ wird je nach Bebauungsbereich folgend festgelegt:

Bebauungsbereich I:	1,55
Bebauungsbereich II:	0,80
- (3) Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der Flächen eines jeden Geschoßes und errechnet sich wie folgt:
 - Bei oberirdischen Geschoßen durch die Messung von Außenmauer zu Außenmauer (äußerste Begrenzung). Loggien, Garagen, Nebengebäude, Wintergärten und Laubengänge sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
 - Flächenanteile außerhalb der Außenwände (z. B. Balkon) sowie Vordächer sind nicht in die Berechnung einzubeziehen.
 - Bei Kellergeschoßen bzw. Geschoßen in Hanglage wird jener Teil (Fläche) in die bauliche Ausnutzung miteingerechnet, der mehr als die halbe Geschoßhöhe (Fußbodenoberkante bis Fußbodenoberkante) über das angrenzende bestehende Urgelände zum Zeitpunkt der jeweiligen Einreichung zu liegen kommt.
 - Bei Dachausbauten ist die Bruttogeschoßfläche bis zu einer fertigen Raumhöhe von 2,50 m zu ermitteln.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise festgelegt.

§ 6

Anzahl der Geschoße und maximale Bauhöhe

- (1) Die maximale Höhe der Gebäude wird durch die Festlegung der absoluten Höhe des Firstes sowie durch die Geschoßanzahl festgelegt und ist in der in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) ersichtlich.
- (2) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die an einer Seite mehr als die Hälfte ihrer geplanten Geschoßhöhe (Fußbodenoberkante bis Fußbodenoberkante) über das angrenzende bestehende Urgelände herausragen.
- (3) Die maximale Geschoßhöhe wird mit 3,50 m festgelegt, kann aber je nach Nutzung punktuell z. B. für Sporträumlichkeiten erhöht sein.
- (4) Ein Geschoß ist der Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume bzw. der Unterfläche des Daches, wenn die geforderte Raumhöhe gemäß geltender Bauvorschriften erreicht wird.
- (5) Bereiche für die Tiefgaragenzugänge und Tiefgaragenzufahrten sind von der Berechnung der Geschoßanzahl ausgenommen.

§ 7

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Sie sind in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 - Rechtsplan ersichtlich gemacht.
- (2) Dachvorsprünge, Sonnenblenden und Vordächer dürfen die Baulinie bis zu einer maximalen Ausladung von 1,50 m überragen.
- (3) Balkone dürfen die Baulinie bis zu einer maximalen Ausladung von 1,50 m überragen, es sei denn, die Baulinie unterschreitet den Mindestgrenzabstand von 3,0 m.

- (4) Von der Einhaltung der Baulinien nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (z. B. Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen (Tiefgaragen Zu- und Abfahrten), Stiegen, Stützmauern, Lärmschutzwände, Pools, Spielplätze und Ähnliches) sowie untergeordnete Baulichkeiten wie z. B. eingeschoßige witterungsgeschützte Verbindungsgänge, Fluchtstiegen, Überdachungen und Einhausungen, Beschattungskonstruktionen, Müllsammelstellen, Trafos, Belüftungsschächte und Ähnliches.
- (5) Eine Überschreitung der Baulinie ist im technisch erforderlichen Maß für wärmetechnische oder statische Sanierungen sowie für Fassadengestaltungen (Sonnenkollektor, Lamellen und vorgehängte Fassadenelemente) bis max. 30 cm zulässig.
- (6) Im Bebauungsbereich I darf das in der Anlage 1 – Rechtsplan dargestellte Schwimmbecken (SB) die Baulinie im Ausmaß der grafisch dargestellten Fläche überragen.
- (7) Etwaige baurechtlich bewilligte Bestandsbauten sind von der Festlegung der Baulinien ausgenommen.

§ 8

Äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- (1) Deckungsmaterialien (ausgenommen Kollektoren) dürfen keine Spiegelungen verursachen. Bei den Dachfarben sind die umgebende Dachlandschaft und die Abstimmung mit den geplanten Fassadenmaterialien zu beachten.
- (2) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen auf Dächern mit einer Neigung ab 7° nur in die Dachfläche integriert oder unmittelbar parallel – mit einem maximalen Abstand von 30 cm – dazu montiert werden. Bei flachgeneigten Dächern bis 7° Neigung ist eine Aufständering mit einer maximalen Neigung von 25° zulässig.
- (3) Die Farben und Textur der Fassadenmaterialien sind der umgebenden Bebauung und dem Ortsbild anzupassen.
- (4) Die im Gutachten der Ortsbildpflegekommission vom 08.04.2025 formulierten Maßnahmen zur Erreichung einer Ortsbildverträglichkeit sind bei der Baugestaltung zu berücksichtigen.

§ 9

Dachform, Dachneigung

- (1) Als Dachformen sind in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 1 - Rechtsplan ersichtlich gemacht. Die Dachneigung darf maximal 35° erreichen.
- (2) Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile dürfen auch andere Dachformen aufweisen.

§ 10

Zäune und Einfriedungen

- (1) Die maximale Höhe von Einfriedungen inkl. Sockel wird mit 1,20 m über dem angrenzenden, tieferliegenden Gelände festgelegt.
- (2) Zäune, Einfriedungen und Absturzsicherungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Wellplatten, Zaunblenden, Planen o. ä. verkleidet werden oder aus durchgehendem Mauerwerk, sonstigen geschlossenen oder vollflächigen Konstruktionen und Materialien errichtet werden.
- (3) Die maximale Höhe von Stützmauern wird mit 2,50 m über dem angrenzenden, tieferliegenden Gelände festgelegt. Ab einer Höhe von 1,50 m sind sie zu begrünen. Eine Erhöhung der Stützmauern ist möglich, wenn Interessen des Ortsbildschutzes nicht entgegenstehen.

§ 11

Grünraumgestaltung

- (1) Das Mindestausmaß der zu schaffenden und dauerhaft zu erhaltenden Grünflächen wird mit 30 % der Planungsraumfläche festgelegt.
- (2) Unterbaute Freiflächen, wie Tiefgaragendecken, sind im Mittel mit mindestens 0,70 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen. Bei Baumpflanzungen auf unterbauten Freiflächen beträgt die Minimalaufbaustärke (Bodenaufbau) 1,50 m bei großkronigen Bäumen und 1,00 m bei kleinkronigen Bäumen.
- (3) Nicht versickerungsfähige (versiegelte) Stellplätze und Wege sind nicht auf die Grünflächen anrechenbar.
- (4) Die Bepflanzung hat fachgerecht mit standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen (ortstypische Baumart mit großkronigem Wuchs und einem Stammumfang von mind. 20,0 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu erfolgen.

- (5) In den erforderlichen Grünflächenanteil (Abs. 1) können folgende Arten von Flächen mit folgenden Multiplikationsfaktoren angerechnet werden:
- | | |
|-----|---|
| 1,0 | begrünte Freifläche – gewachsener Boden |
| 0,7 | begrünte Dächer – intensive Begrünung mit mehr als 30 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Intensivbegrünung) |
| 0,3 | begrünte Dächer – extensive Begrünung mit mehr als 10 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Extensivbegrünung) |
| 1,0 | begrünte Retentionsmaßnahmen |
| 1,0 | naturnahe Teichwasserflächen |
| 0,6 | begrünte Fassadenbereiche – tatsächliche Grünfassade von Baufertigstellung an wirksam |
| 0,3 | trog- oder bodengebundene Fassadenbegrünungen wachstums- bzw. zeitabhängig, später wirksam |
- (6) Werden begrünte Dächer zusätzlich mit Photovoltaikanlagen oder Solarthermie ausgestattet, kann der Multiplikationsfaktor ohne Abminderung angerechnet werden, wenn die Bepflanzung nachweislich fachgerecht hinsichtlich der besonderen Standortherausforderungen ausgewählt wird.

§ 12

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- (1) Der Planungsraum wird über das kommunale Wegenetz (Maibrunnenweg) erschlossen.
- (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) Für (eigenständige) Gaststättenbetriebe und dergleichen ist je 10 m² Gastraumfläche ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
- (4) Pro Gäste- und Personalbett ist mindestens ½ PKW-Stellplatz vorzusehen.
- (5) Abstellplätze sind möglichst in versickerungsoffener Bauweise auszuführen. Ausgenommen sind baurechtlich bewilligte und errichtete KFZ-Stellplätze.
- (6) Die notwendigen PKW-Stellplätze sind entweder innerhalb des Planungsraumes oder im Umkreis von 300 m grundbücherlich nachgewiesen zur Verfügung zu stellen.

§ 13

Art der Nutzung

- (1) Die Art der Nutzung ist für ein gewerblich betriebenes Hotel mit Zimmer und Apartments samt Wellnessbereich und Freizeiteinrichtungen mit den dazugehörigen Dienstleistungen bestimmt. Es sind keine Freizeitwohnsitzbetten zulässig.

§ 14

Inkrafttreten/ Außerkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Bad Kleinkirchheim in Kraft. Im Zuge dessen treten die bestehenden Teilbebauungspläne mit der Zahl 031-2/2-2009/St (Gartenhotel Kristall) und 031-2/2-2014/St (Sporthotel Sammer) außer Kraft.

Der Bürgermeister

KommR Matthias Krenn

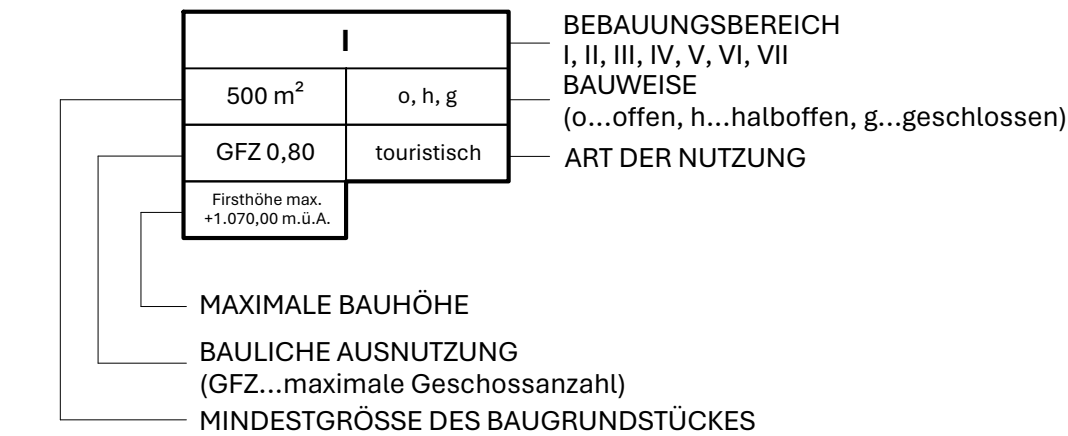
Kundmachung:

angeschlagen am: _____

abgenommen am: _____

Stand: 12.12.2025

LEGENDE:



4G

FD

MAXIMALE GESCHOSSANZAHL

DACHFORMEN
(FD...Flachdach, PD...Pultdach, SD...Satteldach, WD...Walmdach)

- ○ ○ ○

GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- • — • —

BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER
- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEREICHE
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
- HÖHENSCHICHTLINIE

SB

SCHWIMMBECKEN

PV

PRIVATE VERKEHRERSCHLIESSUNG

6G

6 GESCHOSSE

5G

5 GESCHOSSE

4G

4 GESCHOSSE

3G

3 GESCHOSSE

2G

2 GESCHOSSE

1G

1 GESCHOSSE

+

BÄUME BESTAND

GRÜNFLÄCHEN

BESTAND
1.038,40 müA

HÖHENBEZUGSPUNKT

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Bad Kleinkirchheim
9546 Bad Kleinkirchheim, Kirchheimer Weg 1

PROJEKT:

MAIBRUNNENWEG 25-27

Teilbebauungsplan

KG 73204 Kleinkirchheim
PLAN: **Rechtsplan 1/2** | Anlage 1
MAßSTAB: 1 : 600

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Bad Kleinkirchheim
vom _____, Zl.: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

L

W

K

ZIVILTECHNIKER

Lagler, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH
Ingenieurkonsulenten für Raumplanung und
Raumordnung, Landschaftsplanung und
Landschaftspflege

9524 Villach, Europastraße 8
Telefon +43 4242 23323
office@l-w-k.at

zt: staatlich befugte und beeidete
Ziviltechniker
Steiermark und Kärnten

PLANNUMMER	INDEX
0601-0322	A01
DATUM	28.10.2025
QUELLE	eigene Erhebung
GEZEICHNET VON	L. Pucher, BSc.
PAPIERFORMAT	DIN A3
ANMERKUNGEN	



ERLÄUTERUNGSBERICHT TEILBEBAUUNGSPLAN „MAIBRUNNENWEG 25 - 27“

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBL. Nr. 47/2025.

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.

Weiters 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 Ausnutzung, 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 Bebauungsweise, 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, wenn die Landesregierung in ihrer Stellungnahme mitgeteilt hat, dass dem Entwurf des Bebauungsplanes Versagungsgründe entgegenstehen. 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 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.

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die im Planungsraum seit den 60ern ursprünglich separat geführten Hotels (Sporthotel und Kristall) sollen funktional zusammengeführt, modernisiert und in mehreren Baustufen erweitert, sowie umgebaut werden.

Die zwei bestehenden Teilbebauungspläne gehen von einer separaten Führung der Hotels aus und entsprechen somit nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Sie sollen entsprechend der Zusammenlegung der Hotels ebenfalls vereint und hinsichtlich der Reorganisation der Liegenschaft aktualisiert werden. Mit den neuen Festlegungen ist der Bestand abgebildet. Die neuen Festlegungen (z.B. Höhen, GFZ, Dächer etc.) decken die bestehende Bebauung ab. Die bestehenden Gebäude wurden vermessen und in die Baulinien aufgenommen.

Abweichungen zum aktuell gültigen Teilbebauungsplan des **Gartenhotel Kristall** aus dem Jahr 2009:

- Die Baumaßnahmen, für welche die Baulinien damals fixiert wurden, wurden nicht ausgeführt. Die Zusammenlegung mit dem ehem. Sporthotel ergibt nun eine komplette Neubewertung der Liegenschaft und im Zuge dessen einen anders situierten Zubau. Somit sind die Bebauungsbestimmungen und Baulinien überholt.
- Die GFZ wurde im bestehenden Teilbebauungsplan mit **0,65** festgelegt. Der Bestand soll bis auf einen Kinderbereich für Nächtigungsmöglichkeiten umgebaut werden. Der ehemalige Pool, der alte Kinderbereich und die Eigentümerwohnung werden abgetragen und durch einen kompakten Zimmertrakt ersetzt. Diese **1. Baustufe** würde sich grundsätzlich mit der aktuellen GFZ umsetzen lassen. Für eine **2. Baustufe** sind Reserven für weitere Ergänzungen wie z. B. ein Mitarbeiterhaus, überdachte Stellplätze, betriebliche Nebengebäude oder Gebäude, die der touristischen Attraktivität (z.B. Yogaraum oder Ähnliches) dienen eingerechnet. Für diese Zubauten wird die Erhöhung der GFZ auf 0,80 benötigt.
- Die Dachformen werden vereinheitlicht. Beim Gartenhotel Kristall wäre laut Teilbebauungsplan aus dem Jahr 2009 ein **Zeltdach** vorgesehen gewesen, welches in der neuen Verordnung gestrichen wird, da diese Dachform nicht mehr benötigt wird.

Abweichungen zum aktuell gültigen Teilbebauungsplan des **Sporthotel Sammer** aus dem Jahr 2014:

- Eine Änderung betrifft im Wesentlichen die Baulinie. Der rechtskräftige Teilbebauungsplan sieht eine **umlaufende Baulinie** für 6 Geschoße bis auf 3 m zur Grundgrenze vor. Somit wäre keine geordnete Bebauung gewährleistet. Die

gegenständliche Revision sieht eine gestaffelte Baulinie und somit eine abgestufte Baukörperstellung und Bauhöhe vor.

- Durch die Konzentration der **Allgemeinflächen** im ehemaligen Sporthotel haben sich Anforderungen an das Raumkonzept ergeben, die sich hauptsächlich in einer Neuplanung des Zentralbereichs und der Terrassengestaltung im ersten Untergeschoß niederschlagen. Diese korrespondieren insofern nicht mit dem aktuellen Teilbebauungsplan, als dass die Auskragung des Hauptpools nicht berücksichtigt ist.
- Keller- und Tiefgeschoße waren in die GFZ einzurechnen, wenn die Deckenoberkante an einer Seite mehr als 1,0 m über dem angrenzenden Gelände liegt. Dies wird vereinheitlicht, indem die halbe Geschoßhöhe zum Tragen kommt. Diese Bestimmung entspricht dem Textlichen Bebauungsplan.
- Die **Stellplatzberechnung** wird vereinheitlicht und die Bestimmung des Textlichen Bebauungsplanes 2013 übernommen.
- Auf der Parzelle 1024/4 überschneiden sich die Bestimmungen der beiden Teilbebauungspläne im Bereich des unterirdischen Verbindungsganges. Dies wird korrigiert.

3 ÖFFENTLICHES INTERESSE

Durch die Revitalisierung und Erweiterung des Beherbergungsbetriebs bleibt dieser konkurrenzfähig und damit können langfristig Arbeitsplätze erhalten werden. Während der Bauphase profitiert die Bauwirtschaft, es entsteht eine zusätzliche regionale Wertschöpfung und die Investitionen lösen Multiplikatoreffekte innerhalb der Region aus. Während des Betriebes profitieren lokale Unternehmen, die zum Erhalt und Betrieb des Hotels beitragen. Durch die Ausweitung des touristischen Angebotes profitiert zudem das gesamte Tourismusgebiet, denn die Auslastung der Infrastruktur wird so weiter erhöht.

Da der Fokus des Hotels auf dem Ganzjahrestourismus liegt, ist auch außerhalb der Hauptsaison eine höhere Auslastung zu erwarten. Dadurch entsteht die Situation, dass dem Betrieb die Mitarbeiter über das gesamte Jahr hinweg erhalten bleiben und sich dauerhaft in der Gemeinde ansiedeln. Dies führt wiederum dazu, dass ein Zuzug generiert werden kann, der die Auswirkungen der Landflucht reduziert.

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 darin, dass 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.

4 PLANUNGSRAUM

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Bach, wo sich mehrere touristische Leitbetriebe befinden. Das bauliche Umfeld in diesem zentralen Bereich des touristischen Siedlungsschwerpunkts ist im Bestand durch überwiegend großformatige touristische Gebäude geprägt.

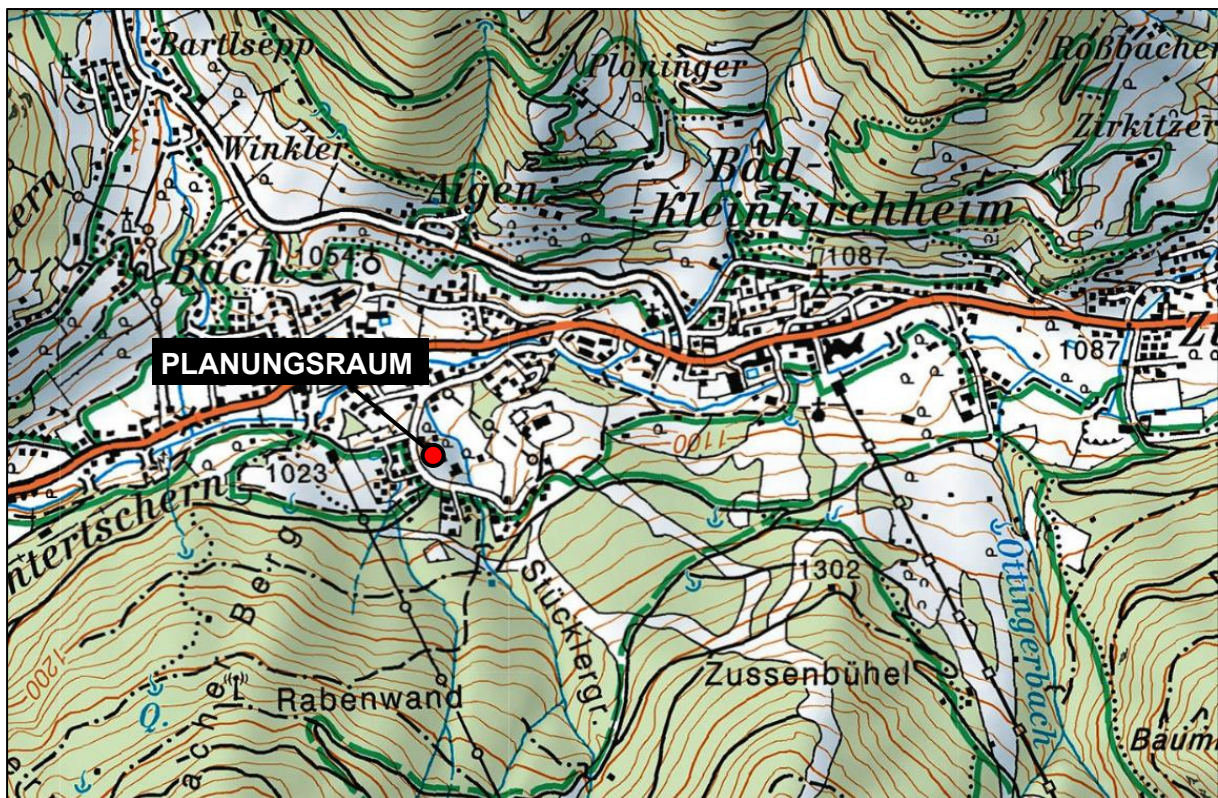


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Der Teilbebauungsplan berücksichtigt die funktionale Zusammenführung zweier ehemals separat geführter Hotels und geringfügige Erweiterungen des mehrgeschoßigen Beherbergungsbetriebs. Er legt eine gebietstypische Bauform fest, wobei moderne Akzente möglich sein sollen.

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt von Westen über die öffentliche Straße (Mairbrunnenweg).

Der Planungsraum ist aufgrund der Lage vollständig erschlossen und von Gebäuden, die 3- bis 4-geschossig sind, umgeben. In der daran unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft befinden sich weitere Beherbergungsbetriebe und nur vereinzelt Wohnobjekte. An der Bebauung der Nachbarparzellen kann weitestgehend eine einheitliche Struktur in Bezug auf Höhen und Dachformen (überwiegend Sattel- und Walmdach) erkannt werden.

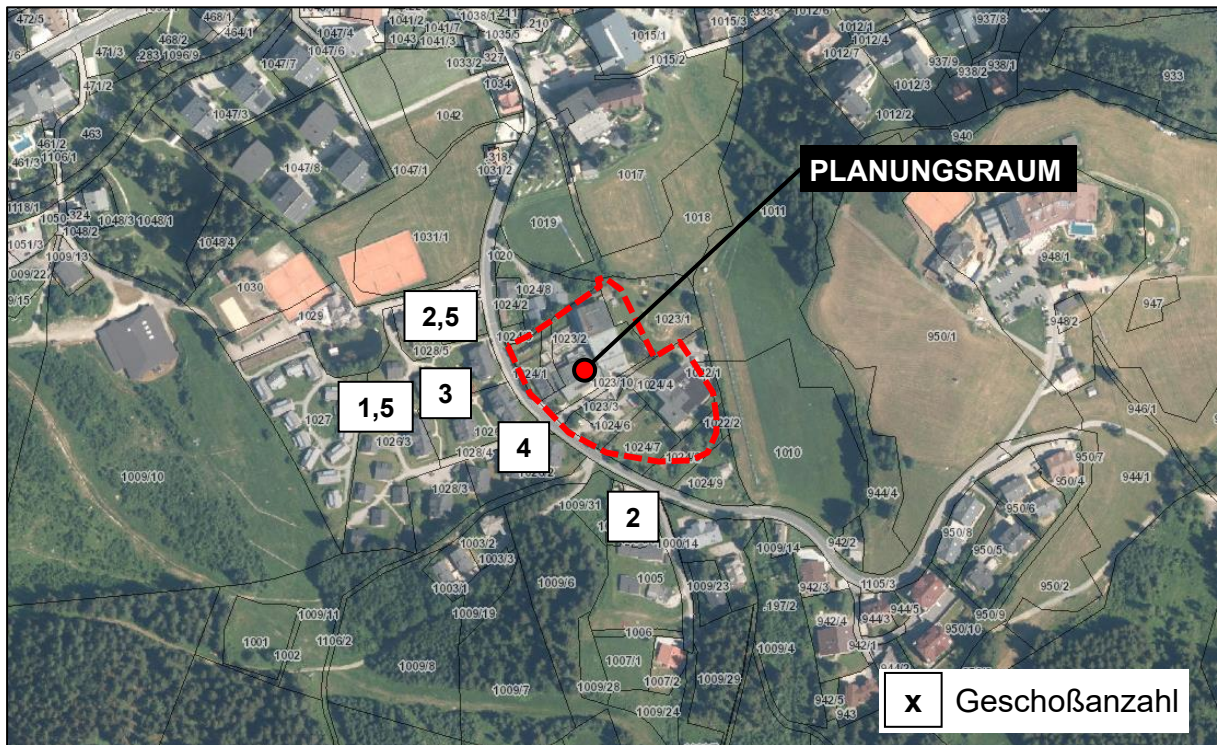


Abbildung 2: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)

Entlang des Maibrunnenweges hat sich über die letzten Jahrzehnte hinweg ein Siedlungsansatz entwickelt, der vor allem durch die teilweise intensive touristische Nutzung geprägt ist.



Abbildung 3: Blick auf den Maibrunnenweg (eigene Aufnahme)

5 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Grundsätzlich ist Bad Kleinkirchheim mit über rd. 760.000 Übernachtungen (Kalenderjahr 2023) eine stark touristisch geprägte Gemeinde. Aufgrund des Strukturwandels in der Tourismusbranche ist die Anzahl der Betriebe mit Zimmervermietung jedoch stetig gesunken. Im Örtlichen Entwicklungskonzept kommt man daher in den Zielsetzungen zum Schluss, dass langfristig durch gezielte Investitionen in die bestehenden Betriebe bzw. durch die Neuansiedlung von Leitbetrieben ein weiterer Bettenrückgang zur Auslastung der touristischen Infrastruktur zu verhindern ist.

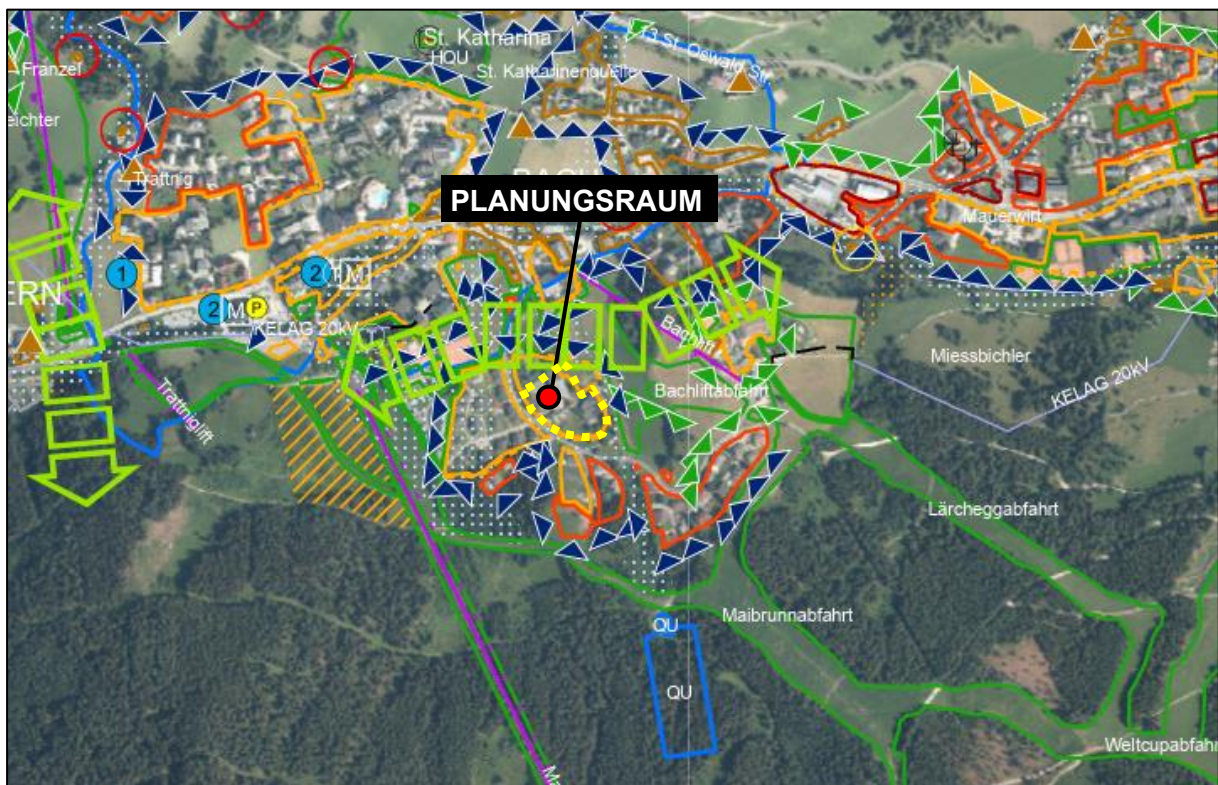


Abbildung 4: Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept

Dementsprechend hat man sich im Themenbereich Tourismus unter anderem auf folgende Zielsetzungen und Grundsätze verständigt:

- Erhaltung bzw. qualitative Verbesserung des Bettenangebotes
- Erhaltung der Versorgungsfunktion der Tourismusbetriebe
- Verbreiterung der touristischen Angebotsstruktur, insbesondere in den Tourismusschwerpunkten Bach/Kathrein Therme, Römerbad und St. Oswald.

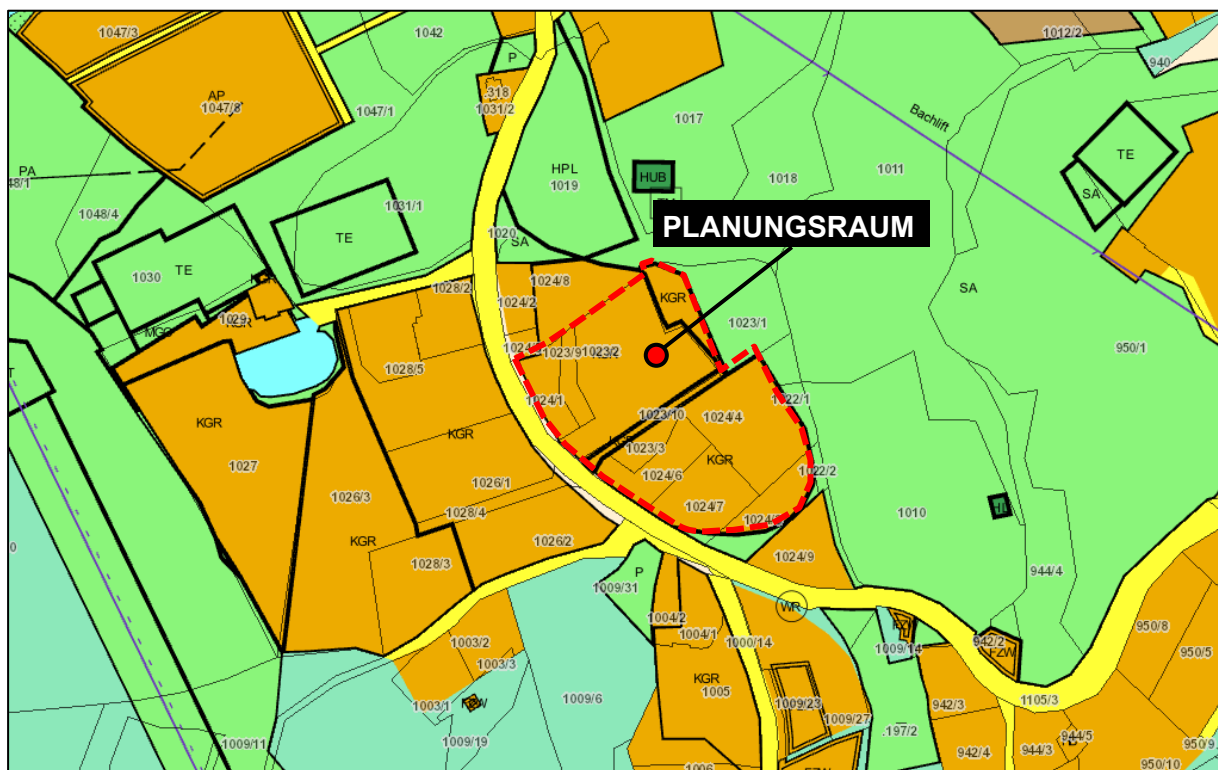
Im Örtlichen Entwicklungskonzept 2013 (ÖEK) der Gemeinde Bad Kleinkirchheim liegt der Planungsraum in einer dem Tourismus zugeordneten Region, sowie im Vorranggebiet für den Fremdenverkehr (lt. K-GplG 1995).

5.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Lt. den Bescheiden 3Ro-7-1/4-2009 und 03-Ro-1/1-2014 sind die gegenständlichen Parzellen vollflächig oder als Teilfläche als Bauland-Reines Kurgebiet gewidmet.

Das Planungsgebiet umfasst die als Bauland – Reines Kurgebiet gewidmeten Bereiche auf den Parzellen Nr. 1024/1 (Teilfläche), 1023/9, 1023/2, 1023/1 (Teilfläche), 1023/10, (1023/3), 1024/6, 1024/7 (Teilfläche), 1024/3 (Teilfläche), 1024/4 (Teilfläche) mit einer Fläche von 12.289,35m².

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist der Planungsraum als „Bauland – Reines Kurgebiet“ gewidmet.



6 BEBAUUNGSKONZEPT

Die Planungen sehen vor, dass in mehreren Baustufen die Funktionalität des Hotels verbessert wird, indem im nunmehrigen Nebenhaus (ehem. Hotel Kristall) die Küche und der Gastraum aufgelassen und durch Zimmer ersetzt werden. Weiters wird der bereits außer Betrieb genommene Innenpool und die darüberliegenden Räumlichkeiten durch einen Sportraum und Zimmer ersetzt. Im Zuge der Umbaumaßnahmen wird der bestehende Lift durch zwei neue erneuert.



Abbildung 6: Hotel Nockresort, Nordansicht, Bestand

Beim Haupthaus wird der auffällige Mitteltrakt großteils abgetragen und durch mehr Wellnessräumlichkeiten, Gästezimmer, sowie einem, auf die neue Zimmeranzahl abgestimmten Restaurantbereich ersetzt. Die Erschließung der Geschoße wird durch den Einbau von zwei Liften verbessert. Im Zuge der Planung wurden die gesetzlich herzustellenden zweiten Fluchtwege berücksichtigt. Weiters werden die Terrassenflächen general saniert und mit zwei zeitgemäßen Außenpools aufgewertet.

Auf das Ortsbild wurde mit einer schonenden Staffelung der Geschoße und Übernahme der bestehenden Fassadenoberflächen eingegangen. Beim Nebengebäude wurde eine optisch verträgliche Kubatur mit einer Weiterführung des bestehenden Satteldachs geplant.

Der Planungsraum befindet sich in einem intensiv touristisch genutztem Siedlungsbereich, in dem sich nur vereinzelt Wohngebäude befinden. Im Vergleich zum baurechtlich genehmigten Bestand werden keine maßgeblichen Änderungen vorgenommen bzw. ermöglicht - das Haupthaus bleibt in seiner Höhe erhalten, die geplanten Umbauten betreffen im Wesentlichen untergeordnete Gebäudeteile.

Der rechtskräftige Teilbebauungsplan „**Sporthotel Bad Kleinkirchheim**“ würde derzeit eine 6-geschoßige Bebauung bis 3 m an die Grundgrenze ermöglichen. Aufgrund dessen ist durch die gegenständliche Neuverordnung keine Beeinträchtigung und Schlechterstellung der Nachbarschaft zu erwarten. Vielmehr werden durch die Zusammenführung der vorhandenen Teilbebauungspläne die Bebauungsmöglichkeiten (gestaffelte statt umlaufende Baulinie) und damit die möglichen Auswirkungen auf die Umgebung auf ein vertretbares Maß begrenzt.



Abbildung 7: Hotel Nockresort, Nordansicht, Planung vom 08.04.2025

7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 3: Die Mindestgröße der Baugrundstücke gilt für Neuteilungen. Mit dem festgelegten Wert soll vermieden werden, dass Einheiten entstehen, die für das geplante Vorhaben keine funktionierenden Größen aufweisen.

zu § 4: Die Festlegung der maximalen baulichen Ausnutzung überschreitet die Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Bad Kleinkirchheim. Laut dessen Bestimmungen wäre für den Gebietstyp III eine maximale bauliche Ausnutzung von 0,45 möglich. Die Fläche des Bebauungsbereich I beläuft sich auf 6.078 m², die des Bebauungsbereich II auf 6.213 m².

Die GFZ von 1,55 für den **Bebauungsbereich I** entspricht dem rechtskräftigen Teilbebauungsplan „Sporthotel Bad Kleinkirchheim“. Für den **Bebauungsbereich II** wird die GFZ von 0,65 laut Teilbebauungsplan „Gartenhotel Kristall“ auf 0,80 erhöht. Die Erhöhung der GFZ wird vor allem durch den geplanten Zubau im Bereich des Hauptgebäudes begründet.

Die erhöhte GFZ geht zwar mit signifikanten Auswirkungen und Einflussnahme auf das Ortsbild einher. Da es sich aber um einen **baurechtlich genehmigten und schon lange bestehenden Bestand** handelt, sind durch die Neuverordnung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das etablierte Erscheinungsbild zu erwarten.

zu § 5: Die Begriffsbestimmungen für die zulässigen Bebauungsweisen des § 48 Abs 6 des Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) sind zu übernehmen.

zu § 6: Für den Gebietstyp III sind grundsätzlich 5 Geschoße möglich. Abweichend zum Textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Bad Kleinkirchheim ist die maximale Anzahl der Geschosse auf 6 festgelegt. Die maximale Bauhöhe entspricht damit dem Teilbebauungsplan „**Gartenhotel Kristall**“. Durch die gestaffelten Baulinien ist die maximale Geschoßanzahl nun jedoch nur noch in einem begrenzten Teilbereich (bestehendes Hauptgebäude) möglich.

Die hohe Geschoßanzahl geht zwar mit signifikanten Auswirkungen und Einflussnahme auf das Ortsbild einher. Da es sich aber um einen **baurechtlich genehmigten und schon lange bestehenden Bestand** handelt, sind durch die Neuverordnung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das etablierte Erscheinungsbild zu erwarten.

Die Festlegung der absoluten Bauhöhe entspricht im Wesentlichen dem baulichen Bestand und soll zusätzlich zur maximalen Anzahl der Geschoße eine geordnete Bebauung gewährleisten.

zu § 7: Unterschreitungen des Mindestabstands der Baulinie von 3,0 Meter vom Planungsraum bzw. 4,0 Meter vom äußersten Gehsteig- bzw. Straßenrand sind dem baurechtlich genehmigten Bestand bzw. der späteren Definition des Planungsraums geschuldet.

Die Parzelle Nr. **1024/5** gehört zwar nicht zum Planungsraum, liegt aber ebenfalls im Eigentum des Hotelbetreibers. Die Abstandsflächen werden mit den Baulinien nicht unterschritten, nur die Auskragung des Pools rückt bis 1,0 m an die Grundgrenze heran.

Im Bereich der Parzelle Nr. **1023/1** wird die Grenze des Planungsraumes auf die Grenze des Baulandes gelegt. Die dargestellte Baulinie liegt damit nahe an der Grenze zum Verordnungsbereich aber nicht zur Grundgrenze. Die Abstandsflächen werden nicht unterschritten.

Das Potenzial einer geringfügigen Erweiterung der Fassade soll zur Erneuerung und Sanierung dienen. Das Schwimmbecken soll bewusst als „Alleinstellungsmerkmal“ bewusst aus der Fassade herausragen. Für das überragende Baulinie wird eine eigene Abgrenzung festgelegt. Ein geringfügiges Abweichen bzw. Ausdrehen von dieser Linie ist möglich, wenn sich aufgrund von technischen oder statischen Vorgaben ein nachweislicher Bedarf ergibt.

zu § 8: Die Fassaden- sowie Dachmaterialien sollten in Farbe und Struktur zur umliegenden Bebauung und dem Ortsbild passen, um das ästhetische Gesamtbild zu bewahren. Für das nördliche Objekt liegt ein OPK-Gutachten vor, für den Bebauungsbereich II wäre gegeben Falls im Rahmen des Bauverfahrens ein Gutachten nachzuholen.

zu § 9: Die Festlegung der Dachform soll zum einheitlichen Erscheinungsbild (umgebende Bebauung weist Satteldächer auf) des Ortsbildes beitragen und eine verhältnismäßige unpassende Gestaltung ausschließen. Zudem wird so gewährleistet, dass die Erscheinung des Bestandes nicht geändert werden kann.

zu § 10: Die Errichtung von Einfriedungen im ortsüblichen Ausmaß zur optischen Abgrenzung ist grundsätzlich zulässig. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass sich die Einfriedungen in das bestehende Ortsbild einfügen und sind zu begrünen.

zu § 11: Mit dem festgelegten Grünflächenfaktor wird eine gärtnerische Mindestgestaltung vorgegeben. Der Textlichen Bebauungsplan gibt einen Faktor von 10 % des Baugrundstückes vor. Im Rahmen der Neuverordnung wird der Faktor erhöht, um im Verhältnis zur baulichen Dichte eine möglichst hohe Qualität des Grünraums zu erhalten. Für unterbaute Freiflächen wird ein Mindestfaktor für den Bodenaufbau und für die Grünflächenbewertung

eingeführt. Nicht versickerungsfähige (versiegelte) Stellplätze und Wege sind nicht auf die Grünflächen anrechenbar.

zu § 12: Die Stellplatzschlüssel entsprechen dem Textlichen Bebauungsplan. Der überwiegende Teil kann in der bestehenden Tiefgarage nachgewiesen werden. Derzeit gibt es am Bebauungsbereich I 76 Stellplätze in der Tiefgarage und 3 auf Freiflächen, im Bebauungsbereich II 19 Freiflächenstellplätze. Die zusätzlich benötigten sind abhängig von der tatsächlichen Einreichplanung und daher im Bauverfahren festzulegen. Der Stellplatzschlüssel für Gaststättenbetriebe ist nur nachzuweisen, wenn dieser keine funktionale Einheit mit dem Hotel darstellt und auf hotelfremde Gäste ausgelegt ist.

Stand: 12.12.2025