

Marktgemeinde Velden am Wörther See

Zahl: 10-031-01/2005

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom 05.07.2005, Zl. 10-031-01/2005, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### **„WERZER'S SEERESORT - VELDEN“**

erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23, in d. F. d. G. LGBl. Nr. 59/2004, wird verordnet:

Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, den Beilagen 1 und 2 sowie dem Erläuterungsbericht.

### **I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)**

#### **§ 1**

#### **Wirkungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. •225/1 (Vollfläche), •225/2 (Vollfläche) und 871 (Vollfläche), alle KG Velden, mit einer Gesamtfläche von ca. 21.302 m<sup>2</sup>.
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen in der Beilage 1 über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Velden am Wörther See sowie in der Beilage 2 über die festgelegten Bebauungsbedingungen.





# Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

◇ Europastraße 8, 9524 Villach / Tel.: 04242/23 3 23 / Fax: DW -79 / e-mail: [office@l-w-k.at](mailto:office@l-w-k.at) ◇



MARKTGEMEINDE  
VELDEN AM WÖRTHERRSEE  
I N T E G R I E R T E  
FLÄCHENWIDMUNGS-  
UND BEBAUUNGSPLANUNG  
WERZER'S SEERESORT VELDEN



Marktgemeinde Velden am Wörther See

Zahl: 10-031-01/2005

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom 05.07.2005, Zl. 10-031-01/2005, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### **„WERZER'S SEERESORT - VELDEN“**

erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23, in d. F. d. G. LGBl. Nr. 59/2004, wird verordnet:

Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, den Beilagen 1 und 2 sowie dem Erläuterungsbericht.

### **I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)**

#### **§ 1**

#### **Wirkungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. •225/1 (Vollfläche), •225/2 (Vollfläche) und 871 (Vollfläche), alle KG Velden, mit einer Gesamtfläche von ca. 21.302 m<sup>2</sup>.
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen in der Beilage 1 über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Velden am Wörther See sowie in der Beilage 2 über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

## **II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)**

### **§ 2**

#### **Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Velden am Wörther See wird insofern geändert, als unter den nachstehenden Punkten festgelegt wird:

##### **1/2005**

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. •225/1 (im Ausmaß von ca. 1.816 m<sup>2</sup>) und •225/2 (im Ausmaß von ca. 1.994,0 m<sup>2</sup>), alle KG Velden, von bisher „Bauland reines Kurgebiet“ in „Bauland-Kurgebiet Sonderwidmung Apartmenthaus“.

##### **2/2005**

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. •225/1 (im Ausmaß von ca. 88,0 m<sup>2</sup>) und •225/2 (im Ausmaß von ca. 32,0 m<sup>2</sup>), alle KG Velden, von bisher „Grünland Erholungsfläche Park“ in „Bauland-Kurgebiet Sonderwidmung Apartmenthaus“.

## **III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)**

### **§ 3**

#### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt in der
- Bebauungszone I - Apartmentanlage: 10.000 m<sup>2</sup>
  - Bebauungszone II - Hotelzone: 3.000 m<sup>2</sup>

### **§ 4**

#### **Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschosflächenzahl angegeben.
- (2) Die Geschosflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschosflächen zur Baugrundstücksgröße, ist mit 0,70 festgelegt und in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich.
- (3) Oberirdische Garagen, Carports, Nebengebäude sowie Flugdächer (überdachte Flächen, gemessen in Vertikalprojektion) sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.

- (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) Untergeschoße in der Bebauungszone I sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen, wenn die Rohdeckenoberkante mehr als die Hälfte der Geschoßhöhe aus dem Gelände herausragt.
- (6) Untergeschoße in der Bebauungszone II sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen, wenn die relative Höhe der Rohdeckenoberkante mehr als 4,0 m beträgt. Als Bezugspunkt der relativen Höhe gilt der Kanaldeckel 43 WS.

## **§ 5**

### **Bebauungsweise**

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

## **§ 6**

### **Geschoßanzahl, maximale Höhe der Bebauung**

- (1) Für die Bebauungszonen I und II wird die maximale Höhe der Gebäude mit der relativen Höhe der Gebäudeoberkante (Attikaoberkante usw.) über dem Bezugspunkt (Kanaldeckel 43 WS.) und durch die Geschoßanzahl festgelegt.
- (2) Die Festlegung der relativen Höhe ist in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich. Dieser Wert kann für betriebsspezifisch erforderliche Anlagen, wie z. B. Klimageräte, Lifttürme, Belichtungselemente usw. erhöht werden, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht über Gebühr belasten und nicht mehr als 2,5 m über die Attikaoberkante hinausragen.
- (3) Die Festlegung über die Geschoßanzahl ist ebenfalls der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen und wird mit 1,0 bis 5,0 Obergeschoßen festgelegt.
- (4) Als Untergeschoße gelten Geschoße, deren Rohdeckenoberkante in der
  - Bebauungszone I maximal 1,0 m über dem projektierten Gelände
  - Bebauungszone II unter der relativen Höhe von 4,0 m zum Bezugspunkt (Kanaldeckel 43 WS)liegt.
- (5) Als Obergeschoße gelten in der Bebauungszone I Geschoße, die mehr als die Hälfte ihrer Geschoßhöhe aus dem projektierten Gelände herausragen.
- (6) Ausbaufähige Dachgeschoße gelten im Sinne dieser Verordnung als Dachgeschoß und sind der Geschoßanzahl hinzuzurechnen, wenn die Kniestock-

höhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante, größer als 0,8 m ist.

## **§ 7**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.
- (2) Baulinien gelten nicht für bauliche Anlagen, die nicht aus dem Gelände herausragen.
- (3) Sonstige untergeordnete Gebäude ohne Aufenthalts- und Arbeitsräume bis max. 3,5 m Gebäudehöhe und bis maximal 16,0 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie Flug- und Vordächer und bauliche Anlagen zur Außenraumgestaltung dürfen auch außerhalb der Baulinien errichtet werden, wenn dadurch andere gesetzliche Bestimmungen nicht verletzt werden.

## **§ 8**

### **Art der Nutzung**

- (1) Im Bereich der Bebauungszone I dürfen Bruttogeschossflächen-A (BGF-A), exklusiv Kellergeschoß, gem. ÖNORM B-1800, für Apartments im Gesamtausmaß von maximal 2.500 m<sup>2</sup> errichtet werden.

## **§ 9**

### **Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen**

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich und ergibt sich aus den den Planungsraum umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen.
- (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) Innerhalb des festgelegten Planungsraumes sind für die
  - Bebauungszone I        mindestens 60 Tiefgaragenplätze
  - Bebauungszone II:     mindestens 20 Tiefgaragenplätze

zu errichten.

## **IV. ABSCHNITT**

### **§ 10**

#### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten tritt für den Geltungsbereich dieser Verordnung der für diesen Planungsbereich erlassene Bebauungsplan Velden-Seecorso der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom 01.06.1995 und 20.07.1995 zu Zl. 10-031/2-1994 in den Fassungen der Verordnungen des Gemeinderates vom 16.10.1997, Zl. 10-031-1/1997, und 26.11.1998, Zl. 10-031-1/1998, und 14.03.2000, Zl. 10-031/1-2000, und 11.09.2000, Zl. 10-031-3-4/2000 in der Fassung der Verordnung des Gemeinderates vom 11.03.2002, Zl. 10-031-4/2001, zuletzt aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft vom 19.07.2002 zu Zl. VL3-BAU-22/2-2002, außer Kraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister:

LAbg. Ferdinand Vouk

Angeschlagen am: 06.05.2005

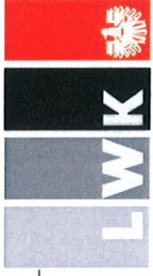
Abgenommen am: 03.06.2005

erstellt am: 18.04.2005

zuletzt geändert am: 13.07.2005

Ausdruck vom: 13.07.2005

DI Lagler/gr/svgem/velden/bbpl/werzers seeresort ver ohne Seegrund.doc



Legler, Warner & Koopinger  
Ziviltechniker GmbH

Wörther See

Wörther See

KG VELDEN

KG AUGSDORF







Wörther See

Wörther See

KG VELDEN

KG AUGSDORF



VPG- Nummer: 1/2005

Marktgemeinde: VELDEN AM WÖRTHERSEE



Art des Planes: Ergänzungsblatt zu Beilage 1: Werzer's Seeresort  
Flächenwidmungsplanänderung 1/2005

Katastralgemeinde: Velden

Maßstab: 1:2500

Ergänzende  
Informationen: Lageplan zu VPG - Nummern



**Raumplanung und -ordnung,  
Geographie, Landschafts-  
planung und -pflege**

A-9524 Villach, Europastraße 8

Telefon: +43 4242 23323

Telefax: +43 4242 23323-79

e-mail: office@l-w-k.at

Stand: April 2005

VPG- Nummer: 2/2005

Marktgemeinde: VELDEN AM WÖRTHERSEE



Art des Planes: Ergänzungsblatt zu Beilage 1: Werzer's Seeresort  
Flächenwidmungsplanänderung 2/2005

Katastralgemeinde: Velden

Maßstab: 1:2500

Ergänzende  
Informationen: Lageplan zu VPG - Nummern



**Raumplanung und -ordnung,  
Geographie, Landschafts-  
planung und -pflege**

A-9524 Villach, Europastraße 8

Telefon: +43 4242 23323

Telefax: +43 4242 23323-79

e-mail: office@l-w-k.at

Stand: April 2005

ABSTECKPUNKTE BAULINIE:

- 01 y=55054.29 x=163634.18
- 02 y=55117.34 x=163642.50
- 03 y=55114.63 x=163617.84
- 04 y=55111.67 x=163591.01
- 05 y=55075.54 x=163585.91
- 06 y=55071.88 x=163611.81
- 07 y=55057.50 x=163609.78
- 08 y=55085.28 x=163587.51
- 09 y=55108.25 x=163588.95
- 10 y=55108.64 x=163583.41
- 11 y=55086.06 x=163545.84
- 12 y=55086.63 x=163567.44
- 13 y=55094.62 x=163548.75
- 14 y=55104.82 x=163528.74
- 15 y=55104.18 x=163522.98
- 16 y=55077.30 x=163508.28
- 17 y=55084.91 x=163533.81
- 18 y=55055.32 x=163544.44
- 19 y=55058.85 x=163518.84
- 20 y=55028.92 x=163514.14
- 21 y=55023.29 x=163536.83
- 22 y=55007.32 x=163498.80
- 23 y=55040.49 x=163503.09
- 24 y=55043.34 x=163475.94
- 25 y=55010.17 x=163472.45
- 26 y=55048.64 x=163504.05
- 27 y=55082.81 x=163507.54
- 28 y=55085.66 x=163480.39
- 29 y=55052.49 x=163476.90

Kanaldeckel 43WS  
Bezugshöhe = ±0,00

3.000 m <sup>2</sup>	o, ho
0,70	hmax 5,50m
II	0

3.000 m <sup>2</sup>	o, ho
0,70	hmax 22,00m
II	5,0

10.000 m <sup>2</sup>	o
0,70	hmax 25,50m
I	4,0

10.000 m <sup>2</sup>	o
0,70	hmax 30,50m
I	4,0

10.000 m <sup>2</sup>	o
0,70	hmax 30,50m
I	4,0

10.000 m <sup>2</sup>	o
0,70	hmax 35,00m
I	4,0

10.000 m <sup>2</sup>	o
0,70	hmax 35,00m
I	4,0



INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

LEGENDE:

- |                      |             |
|----------------------|-------------|
| 3.000 m <sup>2</sup> | o, ho       |
| 0,70                 | hmax 34,00m |
| I                    | 5,0         |

 BEBAUUNGSWEISE (o...offen, ho...halboffen)
- |                      |             |
|----------------------|-------------|
| 3.000 m <sup>2</sup> | o, ho       |
| 0,70                 | hmax 34,00m |
| I                    | 5,0         |

 GEBÄUDEHÖHE (hmax = Max. Gebäudehöhe bezogen auf den Bezugspunkt 43WS = ±0,00m)
- |                      |             |
|----------------------|-------------|
| 3.000 m <sup>2</sup> | o, ho       |
| 0,70                 | hmax 34,00m |
| I                    | 5,0         |

 MAX. GESCHOSSANZAHL
- BEBAUUNGSZONE
- BEBAUUNGSDICHTE (GFZ...max. Geschossmächenzahl)
- MINDESTGRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKES
- BAULINIE
- GESTAFFELTE BAULINIE NACH GESCHOSSBENEN (UG...Untergeschoß, I...Erdgeschoß, II, III, IV, V...1. bis 4. Obergeschoß, x...Grenze unterschiedlicher Festlegungen)
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GELÄNDEHÖHE, KANALDECKEL...43WS (Bezugshöhe = ±0,00m)
- GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Velden vom 05.07.2005 Zahl: 10-031-01/2005

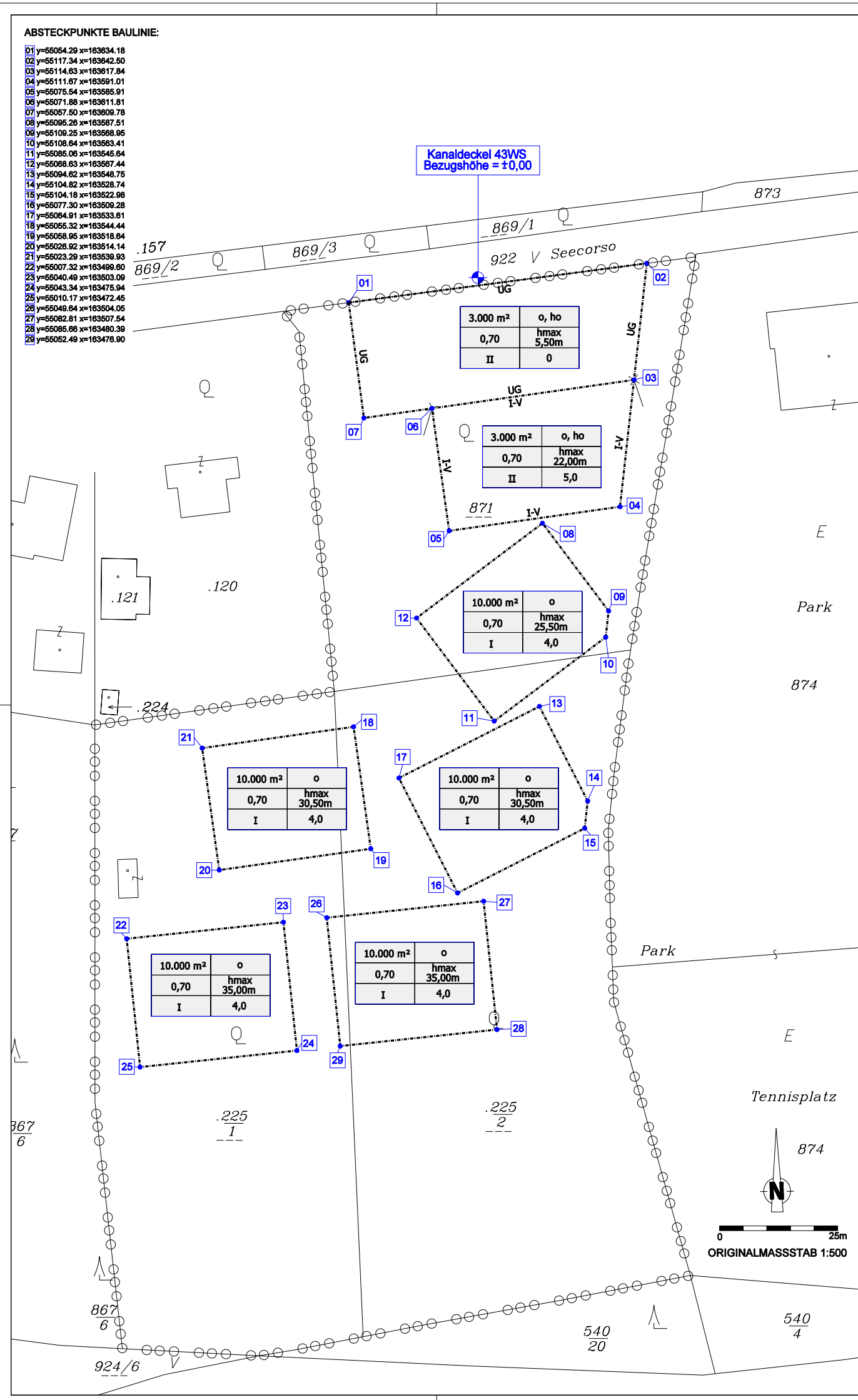
VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

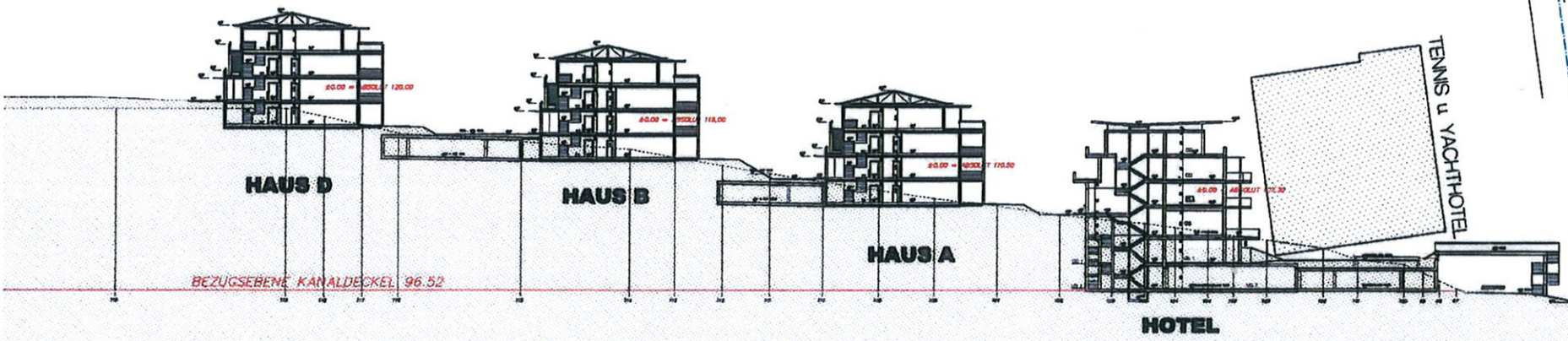
<b>Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschaftsplanung und -pflege</b> A-9224 Villach, Europastrasse 8 Telefon: +43 464 33390 Telefax: +43 464 333979 e-mail: office@lwk-lst.at	DIPL. ING. G. LAGLER DIPL. ING. J. KNAPPINGER MAG. H. WÜRZER ING. A. LINDER B. GRITZNER P. ZAUCHENBERGER
	Plan Nr.: 0725/038/201 Datum: 07.04.2005 helenpark/recht-helenenpark.dgn Maßstab: 1:500

Marktgemeinde <b>VELDEN AM WÖRTHER SEE</b>	Projekt <b>WERZER'S SEERESORT VELDEN</b>
---	---

Plan <b>BEBAUUNGSBEDINGUNGEN</b>	Gezeichnet: LINDER, ZAUCHENBERGER Bezeichnung: BEILAGE 2 Quelle: EIGENE ERHEBUNG Stand: 28.04.2005 Änderungsnummern: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9
-------------------------------------	--







**LAGEPLAN  
M 1 / 750**

**WERZER'S SEERESORT VELDEN**

**01 2005**



DI. HARALD OMANSIEK  
STAATLICH BEFUGTER UND BEZEITETER ZVLTECHNIKER A-9020 KLAGENFURT, PIZZSTRASSE 14  
TEL.: 0463/51751-0, FAX: 0463/514385 E-MAIL: OMANSIEK@OMANSIEK.AT ARCHITEKT



## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

#### „WERZER'S SEERESORT - VELDEN“

## 1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich in den §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl 59/2004.

### **§ 31a Abs. 1a**

*Der Gemeinderat hat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchzuführen.*

### **§ 31a Abs. 2**

*Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die **Flächenwidmungen** der betroffenen Grundflächen als auch die **Bebauungsbedingungen** für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des I. Abschnittes des K-GplG 1995, die Bebauungsbedingungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des II. Abschnittes des K-GplG 1995 festgelegt werden.*

## 1.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im I. Abschnitt des Ktn. Gemeindeplanungsgesetzes 1995 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Marktgemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind.

In Beilage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

Bei der Ermittlung des Ausmaßes von Widmungsänderungen wurden die Teilflächen von Parzellen graphisch aus der digitalen Katastermappe (DKM) ermittelt. Es können sich Differenzen gegenüber dem in der Grundstücksdatenbank angeführten Ausmaß ergeben. Differenzen bei den Flächenausmaßangaben haben keine Auswirkungen auf die Festlegungen der Widmungsgrenzen.

## 1.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im II. Abschnitt des K-GplG 1995 werden die Bebauungsbedingungen normiert.

Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 25 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a bis c sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die Begrenzung der Baugrundstücke und deren bauliche Ausnutzung, die Bauungsweise, die Baulinie, die Geschosßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume und dgl., die Grünanlagen, die Firstrichtung, die Dachform, die Dachfarbe, die Art der Verwendung und schließlich Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

### 1.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 13 und 15, K-GplG 1995) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 13 Abs. 7 zweiter Satz oder nach § 26 Abs. 4 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 14 und § 26 Abs. 5 bis 7.

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.

## 2 ZIELSETZUNGEN

Mit der integrierten Flächenwidmungs- und Bauungsplanung wird eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet wird und andererseits genügend planerischer Spielraum für die weitere Planung gewährt wird, damit Projektfineinstimmungen noch möglich sind.

Zu den wesentlichen Projektideen zählen:

- ein kompakter, in sich gegliederter Hotelkomplex,

- drei punktförmige Baukörper (Villenbauten) innerhalb einer Parklandschaft als servisierte Apartmentanlage,
- zwei punktförmige Baukörper innerhalb einer Parkanlage als Apartmentanlage
- zwei Erschließungsbereiche zur öffentlichen Straße
- eine Verbindungsbrücke zwischen Hotelkomplex und Seeufer (Badestrand).

### **3 PLANUNGSRAUM**

Der Planungsraum umfasst die Parzellen Nr. •225/1 (Vollfläche), •225/2 (Vollfläche) und 871 (Vollfläche), alle KG Velden, mit einer Gesamtfläche von ca. 21.302 m<sup>2</sup>. Die Fläche befindet sich unmittelbar am Südufer des Wörther Sees.

### **4 BEBAUUNGSKONZEPT**

#### **4.1 PROJEKTDESCHEIBUNG**

##### **4.1.1 Allgemeine Beschreibung**

Das geplante Bauvorhaben soll in Velden am Wörthersee auf den Parzellen Nr. •225/1, •225/2 und 871 errichtet werden.

Die Erschließung der Anlage erfolgt über den Seecorso und den bestehenden Weg, der an der westlichen Grundstücksgrenze von Parz. Nr. •225/1 und Parz. Nr. .224 verläuft.

Die in der touristischen Nutzung miteinander vernetzten sechs Gebäude stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

##### **4.1.2 Hotel**

Das Hotel ist im nördlichen Bereich der Parz. Nr. 871 situiert und verfügt über 14 normale Suiten und 3 Königssuiten mit insgesamt 40 Betten. Ein Restaurant mit Sitzterrasse, ein Wellnessbereich und ein Swimmingpool sind integrale Bestandteile des Hotels.

Über das 2. Untergeschoss wird für den Hotelgast der Zugang von der Tiefgarage zum Hotel gewährleistet. Die Erschließung erfolgt über einen Aufzug und zwei für Hotelgäste und Personal separate Stiegenhäuser. Weiters sind in dieser Ebene diverse Lagerräume und ein Müllraum situiert.

Das 1. Untergeschoss beinhaltet Räumlichkeiten für einen Wellnessbereich und einen Swimmingpool sowie für Technikräume und sanitäre Anlagen.



Im Gartengeschoss befinden sich neben der Rezeption und dem Restaurant die Küche samt Lagerräumen, ein Büro und ein Aufenthaltsbereich für das Personal; dem Restaurant vorgelagert ist eine Sitzterrasse, die auch von der Liegewiese zugänglich ist.

Ein weiterer Zugang zum Hotelkomplex erfolgt über den Haupteingang im Erdgeschoss. Über einen Lift und eine Stiegenanlage sind sämtliche Hotelzimmer, die Rezeption und der Restaurantbereich sowie der Wellnessbereich erreichbar.

Im Erdgeschoss selbst sind 7 normale Suiten mit insgesamt 14 Betten projektiert. Im Obergeschoss sind wie im Erdgeschoss 7 normale Suiten mit insgesamt 14 Betten geplant. Das Dachgeschoss ist als Penthousegeschoss mit 3 Königssuiten und großzügigen Dachterrassen gestaltet.

#### 4.1.3 Haus A, B, C

Für das Haus A im südlichen Bereich der Parz. Nr. 871, das Haus B im nördlichen Bereich der Parz. Nr. 225/2 und das Haus C im nördlichen Bereich der Parzelle •225/1 wird vom Hotelunternehmen eine volle Servicierung angeboten.

Insgesamt beinhalten die Häuser A, B und C 30 Residenzen mit 102 Betten.

Jedes dieser Häuser verfügt über 3 Residenzen im Gartengeschoss, je 3 Residenzen im Erd- und Obergeschoss sowie 1 Residenz im Dachgeschoss.

Die Erschließung der Häuser erfolgt mit einem Lift und einem Stiegenhaus, wobei die direkte Anbindung an die Tiefgarage gegeben ist.

#### 4.1.4 Haus D,E

In Haus D auf Parz. Nr. •225/2 und Haus E auf Parz. Nr. •225/1 sollen insgesamt 20 Einheiten im Wohnungseigentum zur Errichtung gelangen.

Beide Häuser verfügen über 3 Wohneinheiten im Gartengeschoss, je 3 Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss sowie jeweils 1 Wohneinheit im Dachgeschoss.

Die Erschließung der Häuser erfolgt mit einem Lift und einem Stiegenhaus, wobei die direkte Anbindung an die Tiefgarage gegeben ist.

#### 4.1.5 Tiefgaragen

Das Hotel verfügt über eine Tiefgarage für insgesamt 26 PKW, die im südlichen Bereich der Parz. Nr. 871 situiert ist und vom Seecorso aus erreichbar ist.

Die Häuser A,B,C,D und E sind direkt an die Tiefgarage auf Parz. Nr. •225/1 und •225/2 angeschlossen. Die Einfahrt der Tiefgarage ist über den bestehenden Weg an der westlichen Grundstücksgrenze der Parz. •225/1 und Parz. Nr. 224 erreichbar; insgesamt sind 80 PKW-Abstellplätze projektiert.

#### 4.1.6 Außenanlagen

Allen Nutzern des „Werzer's Seeresort Velden“ ist sowohl das Baden im großen, den Hotel zugeordneten Swimmingpool mit ausreichenden Liegeflächen rund um den Swimmingpool möglich als auch das Baden im See; für den gefahrlosen Zugang zum Seeufergrundstück soll eine Brücke über den Seecorso mit einem Stiegenabgang auf Parz. Nr. 869/1 und Parz. Nr. 869/3 geschaffen werden. Auf dem See-

ufergrundstück sind infrastrukturelle Einrichtungen wie Umkleidekabinen und Duschen geplant.

Eine Badebrücke mit zusätzlichen Liegeplätzen und eine Marinaanlage mit 25 Bootslicheplätzen werden anstelle der bestehenden Badebrücke errichtet.

Sanitäre Einrichtungen für die Badegäste sind im Bereich der dem Hotel zugeordneten Tiefgarage situiert.

Sowohl neben dem Swimmingpool einerseits als auch im Seestrandbereich andererseits ist ein Versorgungskiosk vorgesehen, bei dem sich die Gäste mit Getränken, Speiseeis und kleinen Speisen (Sandwich, Toast, etc.) versorgen können.

In dem parkähnlich gestalteten Areal sind Wege für Fußgänger zur Erschließung der einzelnen Gebäude in ausreichendem Maße projektiert.

#### 4.1.7 Technische Kennwerte

<b>Bruttogeschossflächen</b>	Hotel	1.216,68 m <sup>2</sup>
	Haus A	1.212,96 m <sup>2</sup>
	Haus B	1.212,96 m <sup>2</sup>
	Haus C	1.212,96 m <sup>2</sup>
	Haus D	1.212,96 m <sup>2</sup>
	Haus E	1.212,96 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt</b>	<b>7.281,48 m<sup>2</sup></b>

<b>Grundstücksflächen</b>	Parz. Nr. 871	6.003,00 m <sup>2</sup>
	Parz. Nr. •225/1	7.155,00 m <sup>2</sup>
	Parz. Nr. •225/2	8.144,00 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamt</b>	<b>21.302,00 m<sup>2</sup></b>

## 4.2 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gemäß § 2 Abs. 3a haben Gemeinden mit jährlich mehr als 100.000 Übernachtungen von Urlaubs- und Feriengästen, die nach dem Orts- und Nächtigungstaxengesetz 1970 abgabepflichtig sind, im örtlichen Entwicklungskonzept jedenfalls grundsätzliche Aussagen über Vorranggebiete für den Fremdenverkehr (Abs 3 lit i) zu treffen.

Als Vorranggebiete für den Fremdenverkehr kommen in Betracht:

- a) als Bauland festgelegte Gebiete,
  - aa) in denen unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten die räumlichen Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Fremdenverkehr im Rahmen eines oder mehrerer Betriebe zur Beherbergung von Urlaubs- und Feriengästen gegeben sind und
  - ab) in denen überwiegend Gast- und Beherbergungsbetriebe und sonstige Einrichtungen errichtet worden sind, die dem Fremdenverkehr oder der

- Freizeitgestaltung dienen, wie insbesondere Sport- und Erholungseinrichtungen, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten, sowie
- b) nicht als Bauland festgelegte Gebiete, die zur Sicherstellung der künftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Fremdenverkehrs von anderen Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, freizuhalten sind.

Vorranggebiete für den Fremdenverkehr nach Abs. 3a lit b dürfen nur festgelegt werden, wenn die räumlichen Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Fremdenverkehr sowie dessen künftige Entwicklungsmöglichkeiten in der Gemeinde durch die Festlegung von Vorranggebieten für den Fremdenverkehr nach Abs. 3a lit a nicht sichergestellt werden können. Das Flächenausmaß von Vorranggebieten für den Fremdenverkehr nach Abs. 3a lit b darf 30 vH der Gesamtflächen in der Gemeinde, die als Vorranggebiet für den Fremdenverkehr festgelegt sind, nicht überschreiten.

Die Marktgemeinde Velden hat entsprechend ihren jährlichen Nächtigungszahlen von über 475.000 Nächtigungen/Jahr im örtlichen Entwicklungskonzept grundsätzliche Aussagen über Vorranggebiete für den Tourismus zu treffen. Im rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Velden finden sich noch keine konkreten Aussagen über Vorranggebiete für den Tourismus. Der Planungsraum zählt allerdings zu den potenziellen touristischen Entwicklungsbereichen der Marktgemeinde Velden.

Mit dem vorliegenden Projektentwurf sowie dem Flächenwidmungsplanänderungsentwurf und den festzulegenden Bebauungsbedingungen werden aber die räumlichen Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Tourismus sowie dessen künftige Entwicklungsmöglichkeit für den vorliegenden Planungsbereich sichergestellt. Damit erübrigt sich die Notwendigkeit und Berechtigung für den gegenständlichen Raum ein Vorranggebiet für den Tourismus explizit auszuweisen.

## **5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG**

**zu § 3:** Die Angabe der Mindestgrundstücksgröße wird für den Fall einer abweichenden Grundstücksteilung angegeben.

**zu § 4:** Geschößflächenzahl GFZ:

Als Bruttogeschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschoßfläche einzurechnen, der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.

Zur Geschößflächenzahlberechnung werden nur die als Obergeschoß definierten Geschoßflächen herangezogen.

Die Definition von Untergeschoßen ist nach Bebauungszonen unterschiedlich, je nach der maximalen relativen Höhe zum Bezugspunkt oder zum

projektierten Gelände. Als Bezugspunkt  $\pm 0,0$  m wird der Kanaldeckel 43 WS herangezogen.

**zu § 5:** Offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.

Halboffene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze, sonst jedoch freistehend, errichtet werden.

**zu § 6:** Mit der Maximalhöhe der Gebäudeoberkante wurde eine maximale Gebäudehöhe angegeben, innerhalb der eine den betrieblichen Erfordernissen entsprechende Bebauung möglich sein soll. Zusätzlich wurde eine maximale Geschoßanzahl festgelegt. Überschreitungen der Gebäudehöhen für betrieblich unbedingt erforderliche Anlagen sollten nach Einzelbegutachtung grundsätzlich möglich sein.

erstellt am: 18.04.2005

zuletzt geändert am: 13.07.2005

Ausdruck vom: 13.07.2005

DI Lagler/gr/svgem/velden/bbpl/werzers seeresort erl.doc



## **Umweltbericht für das Tourismusprojekt „Werzer's Seeresort Velden“**

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr. 52/2004 - unterliegen Flächenwidmungsplanänderungen, 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:

- Die Widmungsfestlegung keine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt ist oder
- die Widmungsfestlegung keine voraussichtlichen Auswirkungen auf ein Natura-2000-Gebiet hat oder
- die Festlegung von Bauland, durch dessen zulässige Nutzungen keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen erwarten lässt.

Bei den gegenständlichen beabsichtigten Widmungsfestlegungen handelt es sich um:

### **1/2005**

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. •225/1 (im Ausmaß von ca. 1.816 m<sup>2</sup>) und •225/2 (im Ausmaß von ca. 1.994,0 m<sup>2</sup>), alle KG Velden, von bisher „Bauland reines Kurgebiet“ in „Bauland-Kurgebiet Sonderwidmung Apartmenthaus“.

### **2/2005**

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. •225/1 (im Ausmaß von ca. 88,0 m<sup>2</sup>) und •225/2 (im Ausmaß von ca. 32,0 m<sup>2</sup>), alle KG Velden, von bisher „Grünland Erholungsfläche Park“ in „Bauland-Kurgebiet Sonderwidmung Apartmenthaus“.

Auf der festzulegenden Widmungsfläche ist die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens aufgrund der restriktiven Festlegungen im integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren nach § 31 a und b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995 idgF. nicht zu erwarten.

Ebenso ist von der Widmungsfestlegung kein Natura-2000-Gebiet von Umweltauswirkungen betroffen.

Die Widmungsfläche weist auch keine Merkmale auf, die aufgrund anderer Gesetzesmaterien als schutzwürdig angesehen werden kann.

Im „Bauland-Kurgebiet Sonderwidmung Apartmenthaus“ und „Bauland reines Kurgebiet“ sind gemäß § 3 Abs. 6 des K-GplG 1995 idgF. nur jene Nutzungen zulässig, die keine unzumutbaren und damit keine erheblichen Umweltbelastungen erwarten lassen.

Insofern sind bei der Festlegung der Widmungskategorie „Bauland-Kurgebiet Sonderwidmung Apartmenthaus“ und „Bauland reines Kurgebiet“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten. Daher ist aus raumordnungsfachlicher Sicht für das integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren Zl. 10-031-01/2005 vom 05.07.2005 keine Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 Abs. 1 lit. c Ziff 1 des K-UPG 2004 erforderlich.