



Zahl: 031-3/2026/TBPL Hotel Cristallo

Rennweg, 04.09.2026

KUNDMACHUNG

Die Marktgemeinde Rennweg am Katschberg beabsichtigt gem. §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBI Nr 59/2021, i.d.g.F. für die Grundstücke Nr. 1233/2, 1233/3, 1233/4, 1233/5, 1233/12, 1233/13, 1233/16, 1234/2, 1234/3, 1234/11, 1234/12, 1234/13, 1234/14 und Teilflächen aus den Grundstücken Nr. 1233/11 und 1964, alle KG Rennweg den **Teilbebauungsplan Hotel Cristallo** zu erlassen.

Der Verordnungsentwurf samt Anlagen (Plandarstellung) einschließlich den Erläuterungen liegt durch acht Wochen hindurch in der Zeit vom

07.09.2026 bis 02.11.2026

während der für den Parteienverkehr bestimmten Amtsstunden zur allgemeinen, öffentlichen Einsicht auf und wird im Internet auf der Homepage der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg unter dem LINK https://amtstafel.at/Gemeindeverordnungen_Ktn/20632 bereitgestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Auflagefrist jede Person, die ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, berechtigt ist, schriftlich begründete Einwendungen gegen den Entwurf einzubringen.

Jede Person ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist eine Stellungnahme zum Entwurf des Teilbebauungsplanes einzubringen. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt schriftlich eingebrachten und begründeten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Teilbebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Der Bürgermeister

Franz Aschbacher

Angeschlagen am: 07.09.2026

Abgenommen am: 02.11.2026

Ergeht (per Email) an:

Angrenzende Gemeinden:

Gemeinde Krems in Kärnten, Eisentratten 35, 9861 Eisentratten (krems@ktn.gde.at)
Stadtgemeinde Gmünd, Hauptplatz 20, 9853 Gmünd in Kärnten (gmuend@ktn.gde.at)
Gemeinde Malta, Malta 13, 9854 Malta (malta@ktn.gde.at)
Marktgemeinde St. Michael im Lungau, Marktplatz 1, 5582 St. Michael (amtsleiter@sankt-michael.at)
Gemeinde St. Margarethen im Lungau, Schulgasse 73, 5581 St. Margarethen (s.hofer@stmargarethen.co.at)
Gemeinde Thomatal, Thomatal 1, 5592 Thomatal (amtsleiter@thomatal.at)
Gemeinde Muhr, Vordermuhr 5, 5583 Muhr (amtsleitung@muhr.eu)

Amt der Kärntner Landesregierung:

Abteilung 3 - Unterabteilung Schutzwasserwirtschaft und öffentliches Wassergut, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee (abt3.post@ktn.gv.at)

Abteilung 3 - Wasserwirtschaft Spittal/Drau, Lutherstraße 6-8, 9800 Spittal/Drau (abt3.postsp@ktn.gv.at)

Abteilung 7 - Unterabteilung Rechtliche Raumordnung, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee (abt7.post@ktn.gv.at)

Abteilung 7 - Unterabteilung Fachliche Raumordnung, Mießtaler Straße 1, 9021 Klagenfurt am Wörthersee, (abt7.fachliche-raumordnung@ktn.gv.at)

Abteilung 8 – Unterabteilung Innovation und Konzepte, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee (abt8.post@ktn.gv.at)

Abteilung 8 – Unterabteilung Geologie, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee (abt8.geologie@ktn.gv.at)

Abteilung 9 - Kompetenzzentrum Straßen und Brücken, Flatschacher Straße 70, 9020 Klagenfurt am Wörthersee (abt9.post@ktn.gv.at)

Abteilung 10 - Kompetenzzentrum Land- und Forstwirtschaft, Mießtaler Straße 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee (abt10.post@ktn.gv.at)

Abteilung 10 - Regionalbüro Spittal/Drau, Tiroler Straße 16, 9800 Spittal/Drau (abt10.regbuerosp@ktn.gv.at)

Örtlich zuständige Bezirkshauptmannschaft:

Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau – Baubezirksamt (bhsp.bba@ktn.gv.at)
Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau – Bezirksforstinspektion (bhsp.bfi@ktn.gv.at)
Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau – Gesundheitsamt (bhsp.gesundheitsamt@ktn.gv.at)
Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau – Gewerbeferat (bhsp.gewerberecht@ktn.gv.at)
Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau – Grundverkehrsrecht (bhsp.grundverkehr@ktn.gv.at)

Landesstraßenverwaltung, Straßenbauamt Spittal/Drau, Feichtendorf 16, 9851 Lieserbrücke (abt9.spittal@ktn.gv.at)

Agrarbehörde Erster Instanz, Dienststelle Villach, Meister-Friedrich-Straße 4, 9500 Villach (abt10.agrarbehoerdevl@ktn.gv.at)

Wildbach- und Lawinenverbauung, Sektion Kärnten, Meister-Friedrich-Straße 2, 9500 Villach (sektion.kaernten@die-wildbach.at)

Kammer für Land- und Forstwirtschaft in Kärnten, Museumgasse 5, 9010 Klagenfurt am Wörthersee (agrarwirtschaft@lk-kaernten.at)

Kammer für Arbeit und Angestellte in Kärnten, Bahnhofplatz 3, 9021 Klagenfurt am Wörthersee (wirtschaft@akktn.at)

Wirtschaftskammer Kärnten, Bahnhofstraße 42, 9021 Klagenfurt am Wörthersee (wirtschaftspolitik@wkk.or.at)

Militärkommando für Kärnten, Mießtaler Straße 11, 9020 Klagenfurt am Wörthersee (milkdok@bmlvs.gv.at)

Bundesdenkmalamt, Alter Platz 30, 9020 Klagenfurt am Wörthersee (kaernten@bda.at)

Kärntner Landesmuseum, Museumgasse 2, 9020 Klagenfurt am Wörthersee (willkommen@landesmuseum.ktn.gv.at)

KNG - Kärnten Netz GmbH, Betriebsstelle Spittal/Drau, Tiroler Straße 5, 9800 Spittal/Drau (spittal.netzkundenservice@kaerntennetz.at)

Telekom Austria AG, Maximilianstraße 36, 9020 Klagenfurt am Wörthersee (kundmachung.sued@a1telekom.at)

AFINAG Autobahn Service GmbH Nord, Traunuferstraße 9, 4052 Ansfelden (sabine.hoefinger@asfinag.at)

Raumplanungsbüro RPK ZT – GmbH, Benediktinerplatz 10, 9020 Klagenfurt (office@rpk-zt.at)

Hotel Cristallo GmbH, 9863, Rennweg, Katschberghöhe 6 9863 Rennweg (per Email an)

michael.filipitsch@fmtg.com

roman.tammerle@michaeler-partner.com

katharina.koenig@michaeler-partner.com

Amtstafel/Homepage Marktgemeinde Rennweg am Katschberg

Elektronisches Amtsblatt Marktgemeinde Rennweg am Katschberg (https://amtstafel.at/Gemeindeverordnungen_Ktn/20632)



Marktgemeinde Rennweg am Katschberg

Bundesland Kärnten
Politischer Bezirk Spittal an der Drau

Teilbebauungsplan „Hotel Cristallo“



Auftraggeberin

Marktgemeinde Rennweg am Katschberg
9863 Rennweg 51

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Kundmachungsexemplar

GZ: 26008

Rennweg, Klagenfurt am Wörthersee, 19.08.2026

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg

vom Zl.,

mit welcher der Teilbebauungsplan „**Hotel Cristallo**“ erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBI. Nr. 59/2021 idF 11/2026, wird verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke Nr. 1233/2, 1233/3, 1233/4, 1233/5, 1233/12, 1233/13, 1233/16, 1234/2, 1234/3, 1234/11, 1234/12, 1234/13, 1234/14 und Teilflächen aus den Grundstücken Nr. 1233/11 und 1964, alle KG 73015 Rennweg, im Gesamtausmaß von ca. 13.192 m².
- (2) Integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet die zeichnerische Darstellung über die festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage).

2. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 2

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstücks wird mit 10.000 m² festgelegt.
- (2) Ausgenommen von Abs. 1 sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

§ 3

Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige GFZ beträgt 1,5.
- (3) Alle überdachten Grundflächen von Terrassen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen sind in die GFZ mit einzubeziehen.
- (4) Bei Keller- und Untergeschoßen ist jener Teil der Grundflächen in die GFZ einzubeziehen, deren Rohdeckenoberkante mehr als 1,0 m aus dem anschließenden Bestandsgelände zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung ragt.
- (5) In Dachgeschoßen sind jene Grundflächen, die eine Höhe von mehr als 2,3 m, gemessen von fertiger Fußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt mit der äußeren Dachhaut aufweisen, in die GFZ einzubeziehen.

§ 4

Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweise wird die offene und sonstige Bauweise, mit welcher an Grundstücksgrenzen im Westen partiell zum öffentlichen Gut angebaut werden darf, festgelegt.

§ 5

Bauhöhe

- (1) Die Gebäudehöhe wird durch die maximal zulässige Bauhöhe bestimmt.
- (2) Die maximal zulässige Bauhöhe wird als Höchsthöhe (Firsthöhe oder Abschluss Attika) absolut in Metern über Adria festgelegt und ist jeweils aus der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage) zu entnehmen.
- (3) Notwendige Aufbauten wie Klima- und Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten u.ä. dürfen punktuell die realisierte Bauhöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

§ 6

Baulinien

- (1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt für die
 - Erdgeschoß-Ebene und
 - Obergeschoß-Ebenen.
- (2) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage) dargestellt.

- (3) Nachstehende bauliche Anlagen dürfen die Baulinien nach Abs. (1) und (2) überschreiten oder außer dieser errichtet werden:
- bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung;
 - Sport- und Freizeitanlagen;
 - verkehrsinfrastrukturelle Einrichtungen wie KFZ- und Fahrradabstellanlagen;
 - Tiefgaragen;
 - Einhausungen und Überdachungen von Müllsammelstellen, Tiefgaragenrampen und Verbindungsgängen;
 - Vordächer.

§ 7

Dachformen

- (1) Als zulässige Dachformen werden das Sattel-, Walm- und Zeltdach bis maximal 20° Dachneigung festgelegt.
- (2) Für die Erdgeschoß-Ebenen, Verbindungsbauten und untergeordnete Bauteile sind abweichend von Abs. (1) auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig, sofern sie in ihrer Ausgestaltung auf die Architektur des Gebäudes abgestimmt sind. Mit dem Zeichen → V wird in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage) darauf hingewiesen.

§ 8

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die angrenzende Gemeindestraße (Grundstücke Nr. 1233/17 und 1964, beide KG 73015 Rennweg).
- (2) Nachstehende Anzahl an PKW-Stellplätzen ist im Planungsgebiet nachzuweisen:
- | | |
|---|--|
| a) Hotelbetrieb | 1,0 je Gästezimmer, Beherbergungseinheit |
| b) Nutzungen außerhalb des Hotelbetriebes | |
| Dienstleistungsbetrieb | 1,0 je 35 m ² Nettonutzflächen |
| Gaststättenbetrieb | 1,0 je 10 m ² Nettogastraumfläche |

§ 9

Baugestaltung

Flachdachflächen, sofern sie nicht durch technische Aufbauten oder Terrassen belegt sind, sind mindestens zu einem Viertel (> 25 %) extensiv zu begrünen.

§ 10

Gestaltung von Außenanlagen

- (1) Die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen als „interne Verkehrsfläche mit Bepflanzungsgebot“ gekennzeichneten Flächen sind durch folgende Elemente und Funktionen zu gliedern und auszugestalten:
 - Aufenthaltsflächen;
 - Interne Erschließungs-, An- und Ablieferungszonen;
 - Stellplatzflächen für Mitarbeitende;
 - Spiel- und Sportplatzanlagen;
 - Grünbeete und Baumstandorte.
- (2) Die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen als „Grünfläche“ gekennzeichneten Flächen sind in ihrem naturbelassenen Bestand zu erhalten und zu pflegen. Punktuell ist die Errichtung von Spielgeräten erlaubt.

§ 11

Art der Nutzung von Gebäuden

Die Wohnnutzung gemäß § 19 Abs. 1 Z 1 K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 idF 11/2026 (Bauland Kurgebiet), wird ausgeschlossen.

3. Abschnitt (Schlussbestimmungen)

§ 12

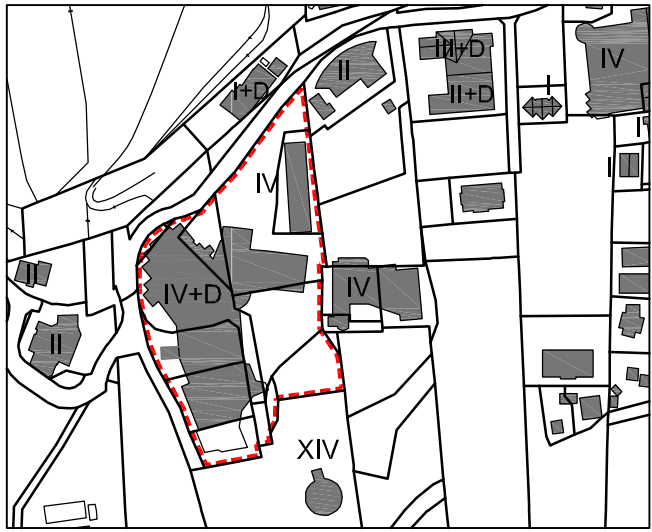
In- und Außerkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Teilbebauungsplan „Hotel Hubertus Katschberg“ vom 17.03.2005, Zahl: 031-3/2005, genehmigt von der BH Spittal an der Drau mit Bescheid vom 05.04.2005, Zahl: SP15-RO-81/2005, außer Kraft.

Der Bürgermeister

Franz Aschbacher

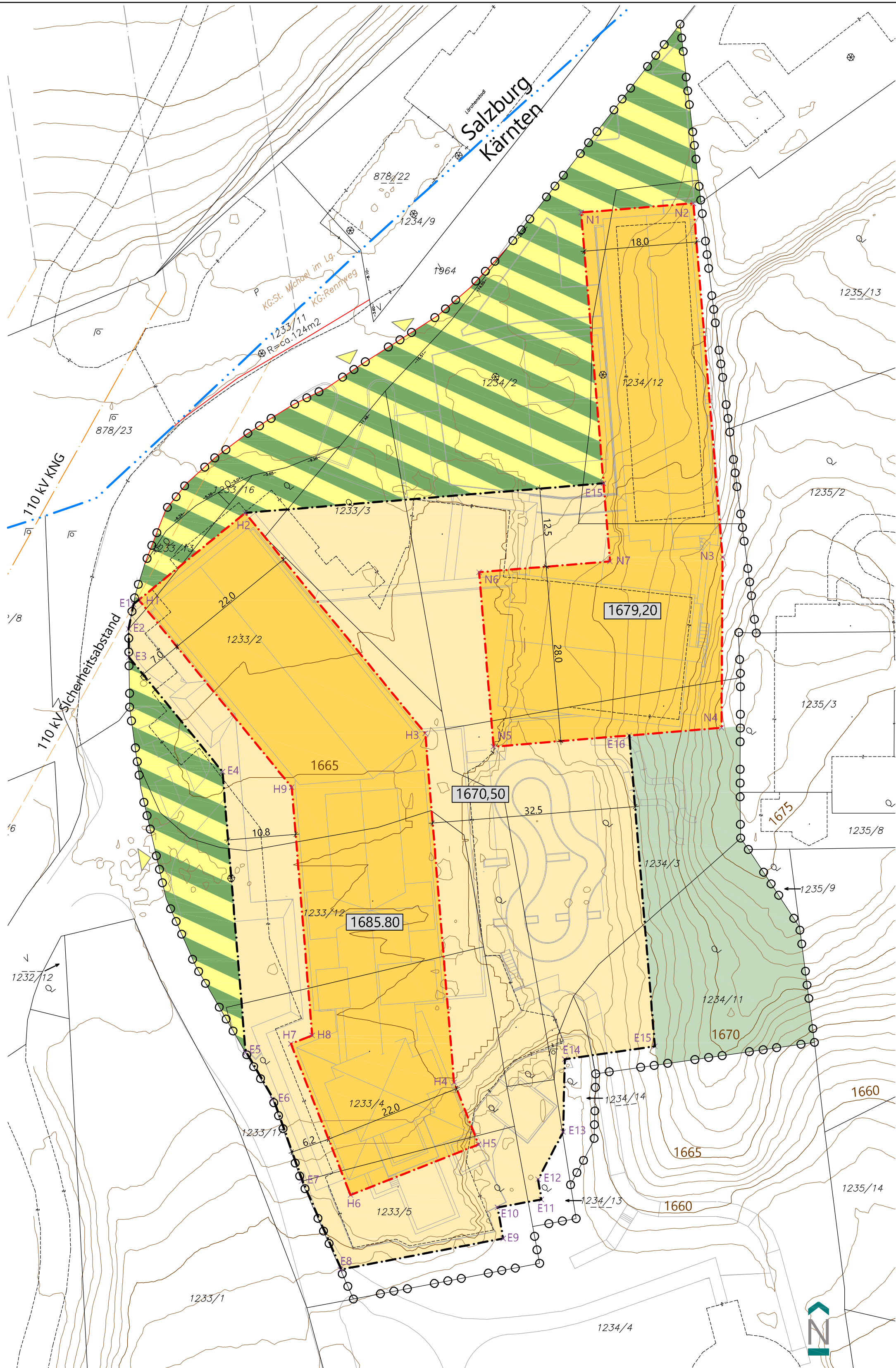
(-Amtssignatur-)



- Übersicht M 1:3000
- Bebauung Bestand (mit Angabe zu Dachform und Geschöszahl)
 - Sonstige Nebengebäude
 - Bebauung Planung
 - Geltungsbereich

Bebauungsbereich	
Mindestgröße der Baugrundstücke 10.000 m ²	Bebauungsweise offen, sonstige
Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 1.5	Bauhöhen lt. Plan (in Metern über Adria)
Dachformen Sattel- Waln- Zelttdachdach, (Dachneigung max. 20°) → V	Nutzung §19 (1) Z1 K-ROG 2021 ausgeschlossen

Absteckpunkte Baulinie	
H1 X = 21201.272 Y = 213134.397	
H2 X = 21218.311 Y = 213148.313	
H3 X = 21247.115 Y = 213113.045	
H4 X = 21251.720 Y = 213057.214	
H5 X = 21255.641 Y = 213047.280	
H6 X = 21235.178 Y = 213039.201	
H7 X = 21225.631 Y = 213063.385	
H8 X = 21229.026 Y = 213064.725	
H9 X = 21225.752 Y = 213104.424	
N1 X = 21272.068 Y = 213196.366	
N2 X = 21290.007 Y = 213197.846	
N3 X = 21294.675 Y = 213141.243	
N4 X = 21294.526 Y = 213113.933	
N5 X = 21258.043 Y = 213110.924	
N6 X = 21255.742 Y = 213138.830	
N7 X = 21276.671 Y = 213140.556	
E1 X = 21200.436 Y = 213133.714	
E2 X = 21199.660 Y = 213129.740	
E3 X = 21199.725 Y = 213125.224	
E4 X = 21214.676 Y = 213106.919	
E5 X = 21218.383 Y = 213061.967	
E6 X = 21222.700 Y = 213054.490	
E7 X = 21227.340 Y = 213041.410	
E8 X = 21233.549 Y = 213027.266	
E9 X = 21259.591 Y = 213032.248	
E10 X = 21258.673 Y = 213037.215	
E11 X = 21265.692 Y = 213038.482	
E12 X = 21265.182 Y = 213041.695	
E13 X = 21269.169 Y = 213049.288	
E14 X = 21269.443 Y = 213060.920	
E15 X = 21283.854 Y = 213062.990	
E16 X = 21279.753 Y = 213112.715	



Marktgemeinde Rennweg am Katschberg

Teilbebauungsplanung
„Hotel Cristallo“

Zeichnerische Darstellung der
festgelegten Bebauungsbedingungen

Anlage

- Geltungsbereich
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung für EG-Ebene
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung für OG-Ebenen
- Überbaubare Fläche im Bauland Kurgebiet
- Grünfläche
- Interne Verkehrsfläche mit Bepflanzungsgebot
- Maximaler Bauhöhe, (absolute Höhenkote in Metern über Adria)

Sonstige Darstellungen

- Landesgrenze
- Kataster
- Teilungsentwurf
- Zufahrt
- Bebauungsvorschlag
- Verweis auf den Wortlaut der Verordnung
- Höhenschichtlinien
- Maßkoten in Meter
- Koordinatenpunkte der Baulinie (GK M31)

Grundstücke: 1233/2, 1233/3, 1233/4, 1233/5, 1233/11 tlw., 1233/12, 1233/13, 1233/16, 1234/2, 1234/3, 1234/11, 1234/12, 1234/13, 1234/14, 1964 tlw., alle KG 73015 Rennweg

Ausmaß Geltungsbereich: ca. 13.192 m² (lt. DKM)

Kundmachung	Gemeinderatsbeschluss
von:	bis:
Genehmigungsvermerk	vom:
vom:	Zahl:

Bearbeitet: Wu / Trö
Plannummer: 26008_TBPL
Datum: 19.08.2026

0 10 20 25m
Maßstab: 1:500

RPK ZT-GmbH
RaumPlanung RaumKultur
Benediktinerplatz 10, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
Tel +43 463 595857 office@rpk-zt.at www.rpk-zt.at

Erläuterungen

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Es wird beabsichtigt das Hotel Cristallo (Falkensteiner) auf der Passhöhe des Katschbergs zu modernisieren bzw. weiterzuentwickeln. Der Hotelkomplex besteht aus mehrgeschoßigen Gebäuden, die durch mehrere Sockelgeschoßebenen miteinander verbunden sind. Darunter befindet sich eine Tiefgarage, die durch neue Zu- und Abfahrten erweitert werden soll. Der Eingangsbereich und die Sockelgeschoßebenen sollen ebenfalls umgestaltet bzw. erweitert werden.

Für das Hotel wurde bereits der Teilbebauungsplan „Hotel Hubertus Katschberg“ aus dem Jahr 2005 erlassen. Aufgrund der beabsichtigten, zuvor beschriebenen Baumaßnahmen und der sich geänderten Rahmenbedingungen (Neutrassierung der vorbeiführenden Erschließungsstraße) besteht ein erhöhter Regelungsbedarf, wodurch eine grundlegende Überarbeitung des Teilbebauungsplanes nach § 48 K-ROG 2021 erforderlich wird.

Grundlage für die weitere Planung und Neuerstellung des Teilbebauungsplanes bilden die Unterlagen des Südtiroler Architekturbüros noa – Architekten Rier/Rungger (Vorabzug Einreichprojekt - Übersichtsplan, Lagepläne, Schnitte).

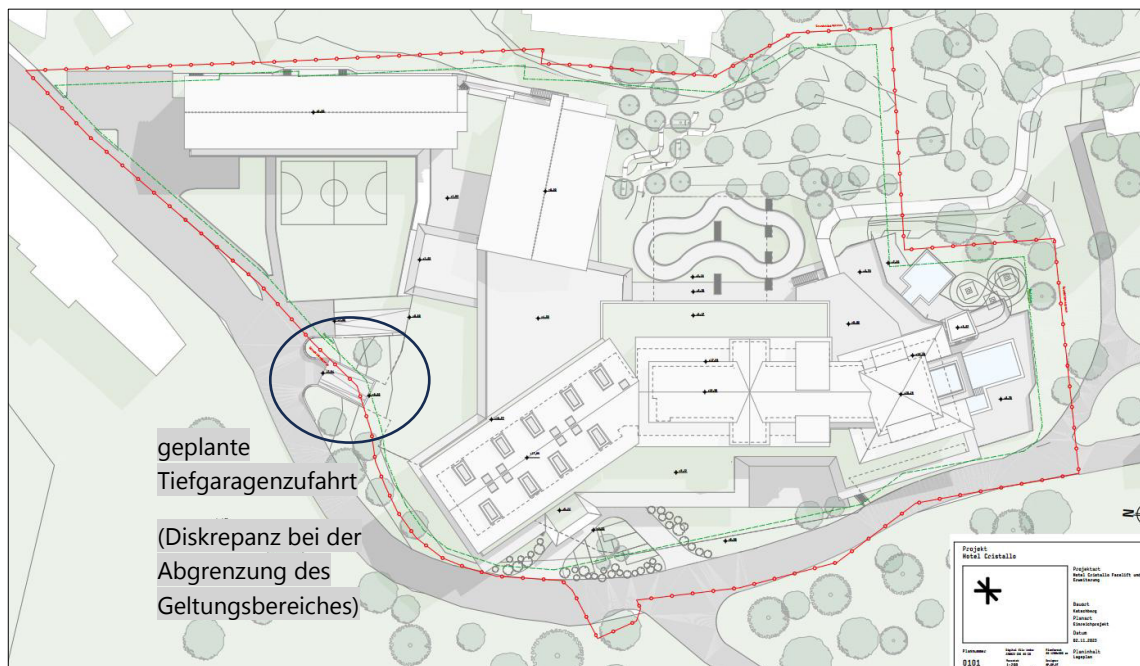
Zielsetzungen dieser Verordnung sind:

- Anpassung des Teilbebauungsplanes an die neue äußere Erschließungssituation einschließlich der sich dadurch geänderten Grundstücksgrenzen (Neuabgrenzung des Planungsgebietes)
- Sicherstellung der städtebaulichen Qualitäten des zugrunde liegenden Architekturentwurfs
- Umsetzung der Ziele der örtlichen Raumplanung hinsichtlich der Stärkung der Tourismusfunktion am Katschberg
- Geordnete bauliche Entwicklung in Bezug auf die bestehenden Bebauungsstrukturen, gestalterischen Qualitäten von Gebäuden und Außenanlagen
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird

2. Projektbeschreibung

Die Tiefgaragen- und Erdgeschoßebenen sollen neu geordnet werden. Geplant ist eine Erweiterung der Tiefgarage und eine neue Zufahrtsrampe. Die Erschließungssituation soll entsprechend der neuen Straße – die Straße wurde um das Jahr 2010 neu trassiert und gestaltet – ausgerichtet werden. Dies hat zur Folge, dass die Zufahrtsrampe und Teile der geplanten Tiefgarage außerhalb des Geltungsbereiches des derzeit rechtskräftigen Teilbebauungsplanes zum Liegen kommen.

Im Zuge dessen wird eine Neugestaltung des Eingangs- bzw. Loungebereichs erforderlich. Diesbezüglich sollen über die Bebauungsplanung qualitätssichernde, städtebauliche Maßnahmen getroffen werden. Insbesondere durch eine konkretere Vorgabe des Bauliniengefüges soll die Grundstruktur des Gebäudekomplexes (Gebäudestellung) gesichert werden.



Vorabzug Lageplan zum Gesamtprojekt (Q.: noa – Architekten)

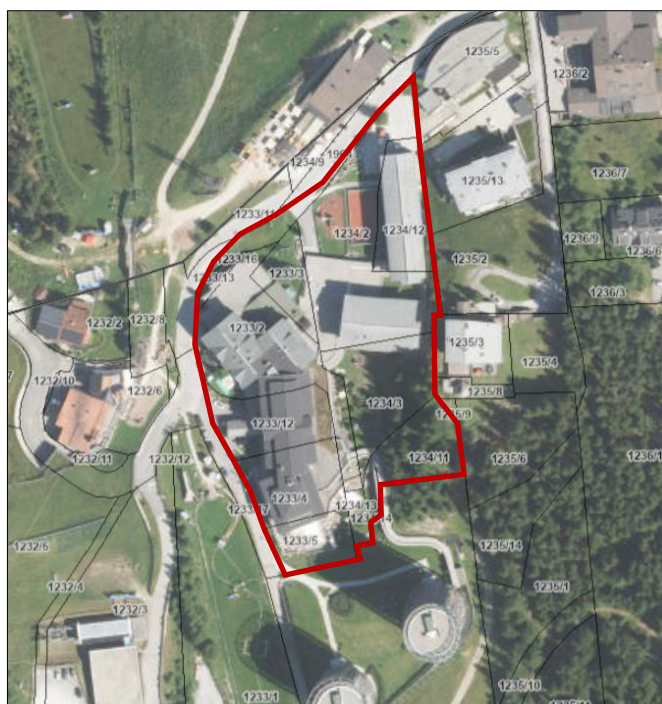
3. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Gemeindegebiet der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg an der Grenze zum Bundesland Salzburg. Die Katschberghöhe ist ein bedeutender Tourismusort, sowohl für die Winter- als auch für die Sommersaison. Der Ort besteht aus mehreren großstrukturierten Hotelkomplexen mit ergänzender Tourismusinfrastruktur sowie einer Ferienhausanlage. Das Hotel Cristallo fügt sich in die bestehende bauliche Struktur ein und bildet einen zentralen Punkt im Sinne eines Ortskernbereiches.



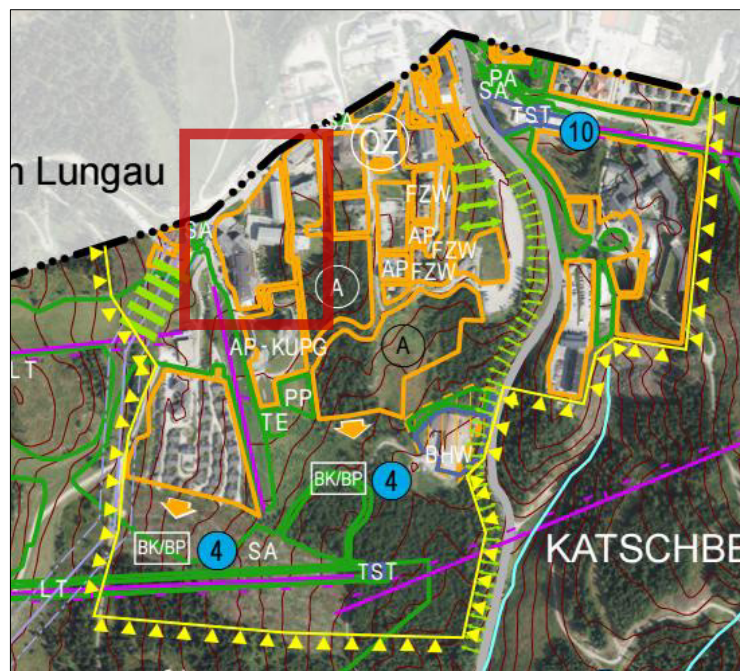
Lage im Raum (Quelle: KAGIS)

Die gegenständliche Fläche befindet sich auf rund 1.660 m ü.A. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 1,3 ha. Das Gelände ist weitgehend eben, jedoch entsprechend des alpinen Charakters im unmittelbar angrenzenden Umfeld stark differenziert. Gegen Osten steigt es stark an, gegen Süden fällt es ab.



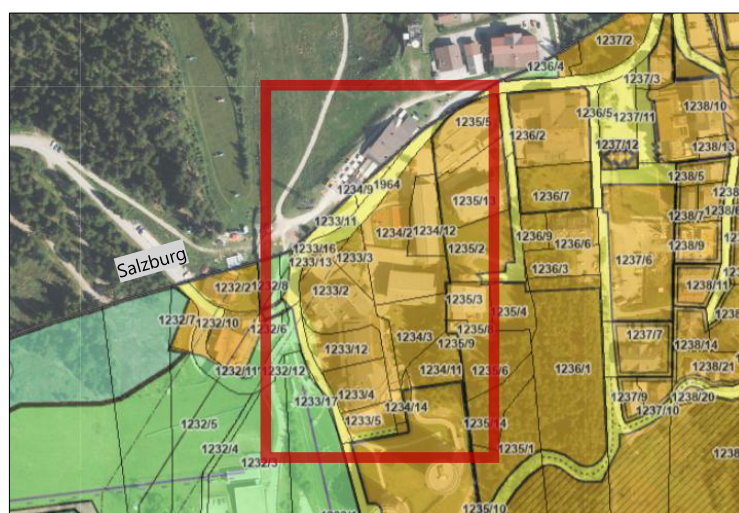
Lage des Planungsgebietes (Quelle: KAGIS)

4. Örtliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmung



Ausschnitt ÖEK

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg aus dem Jahr 2026 liegt das Planungsgebiet innerhalb der Siedlungsgrenzen der Ortschaft Katschberghöhe. Entsprechend der Zuweisung als Vorrangstandort für die gewerbliche Tourismusfunktion ist im Flächenwidmungsplan Bauland Kurgebiet ausgewiesen.



Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

5. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Durch den vorliegenden Teilbebauungsplan „Hotel Cristallo“ wird der Teilbebauungsplan „Hotel Hubertus Katschberg“, beschlossen vom Gemeinderat der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg vom 17.03.2005, Zahl: 031-3/2005, genehmigt von der Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau vom 05.04.2005, Zahl: SP15-RO-81/2005, ersetzt. Aufgrund der neuen Rechtsgrundlage (K-ROG 2021) handelt es sich nicht um eine Änderung eines Teilbebauungsplanes, sondern um eine Neuverordnung.

Auf die abweichenden Bebauungsbedingungen zwischen Teilbebauungsplan „Hotel Hubertus Katschberg“ und der Neuverordnung des vorliegenden Teilbebauungsplanes „Hotel Cristallo“ wird explizit hingewiesen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Nr. 1233/2, 1233/3, 1233/4, 1233/5, 1233/12, 1233/13, 1233/16, 1234/2, 1234/3, 1234/11, 1234/12, 1234/13, 1234/14 und Teilflächen aus den Grundstücken Nr. 1233/11 und 1964, alle KG 73015 Rennweg, im Gesamtausmaß von ca. 13.192 m².

Aufgrund der sich geänderten Konfiguration der Erschließungssituation, hat sich die Abgrenzung des Geltungsbereiches zur Straße geringfügig verschoben. Der westlich vorbeiführende Erschließungsweg auf Grundstück Nr. 1233/17, KG 73015 Rennweg, wird nicht mehr in den Umgriff des Teilbebauungsplanes aufgenommen, da diesbezüglich kein Regelungsbedarf besteht. Durch diese Änderungen hat sich das Gesamtausmaß der zu beplanenden Fläche von 13.331 m² auf ca. 13.192 m² geringfügig reduziert.

§ 2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestbaugrundstücksgröße beträgt 10.000 m². Grundstücksteilungen sind aufgrund des zusammenhängenden Gebäudekomplexes und der dadurch bestehenden funktionalen Einheit nicht zielführend und nicht vorgesehen. Die Festlegung entspricht der Bestimmung des vorangegangenen Teilbebauungsplanes sinngemäß.

§ 3 Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

Zur Festlegung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke findet die Geschoßflächenzahl (GFZ) Anwendung.

Die GFZ ist in § 47 Abs. 9 K-ROG 2021 geregelt: Sie ist das Verhältnis der Bruttogeschoßfläche zur Fläche des Baugrundstücks. Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der Grundflächen aller Geschoße, die sich durch die äußeren Begrenzungen der Umfassungswände ergibt.

Raumbildende Bauwerke, wie überdachte Terrassen und Stellplätze (Carports) sowie sonstige überdachte Nebenanlagen sind als GFZ-relevant zu berücksichtigen.

Die Berechnung der GFZ in Dachgeschoßen wurde von einer theoretischen lichten Raumhöhe von mindestens 2 m gemäß der Bestimmung des vorangegangenen Teilbebauungsplanes, neu definiert: Als Bezugspunkt wird stattdessen die Höhe von 2,3 m, gemessen von fertiger Fußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt mit der äußeren Dachhaut (Außenhöhe), herangezogen. Bei dieser Änderung handelt es sich um eine Klarstellung der Berechnungsmethodik.

Die Berechnung der GFZ in Kellergeschoßen bleibt unverändert. Als Bezugspunkt wird das anschließende Bestandsgelände – das ist der Geländeverlauf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung – herangezogen. Auch hier handelt es sich um eine Konkretisierung der Festlegung.

Die höchstzulässige GFZ wird mit 1,5 festgelegt. Im vorangegangenen Teilbebauungsplan betrug die GFZ 1,2. Die Erhöhung der baulichen Dichte wird durch die geplanten Erweiterungen im Sinne einer Nachverdichtung im Bestand begründet. Dabei ist anzumerken, dass trotz Dichteerhöhung städtebauliche Qualitäten in Form eines konkret festgelegten Bauliniengefüges sichergestellt werden. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind hierdurch nicht zu erwarten.

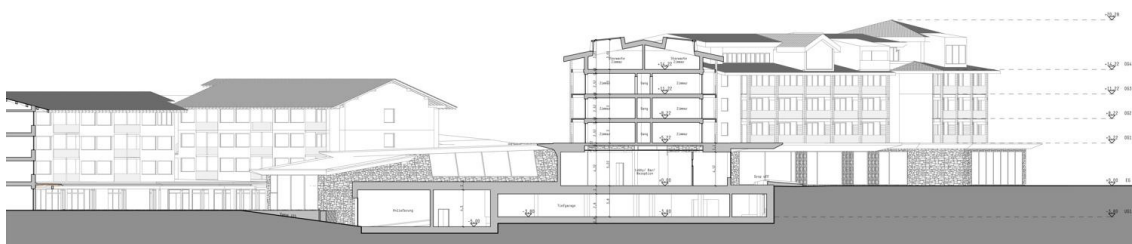
§ 4 Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweisen werden die offene Bauweise (§ 48 Abs. 6 Z 2 K-ROG 2021) und die sonstige Bauweise (§ 48 Abs. 6 Z 4 K-ROG 2021) festgelegt. Bei der sonstigen Bauweise kann partiell an die westlichen Grundstücksgrenzen mit dem öffentlichen Gut angebaut werden. Dies betrifft den eingeschößigen Eingangsbereich. Begründet wird dies durch die angrenzende Erschließungsstraße.

§ 5 Bauhöhe

Die Gebäudehöhe wird durch eine maximal zulässige absolute Bauhöhe begrenzt. Als Bezugspunkte werden Höhen über Adria festgelegt. Auf die Festlegung von Geschoßanzahl – der vorangegangenen Teilbebauungsplan legt 5 Geschoße fest – wird bewusst verzichtet, um etwaige nutzungsbedingte Sonderformen hinsichtlich Geschoßhöhen, Zwischengeschoße u.ä. nicht auszuschließen.

Die festgelegten maximalen Bauhöhen entsprechen dem Bestand bzw. dem zugrundeliegenden Bebauungskonzept (siehe Systemschnitte).



Vorabzug Schnitt Ost-West (Q.: noa – Architekten)

§ 6 Baulinien

Die Baulinien werden entgegen dem vorangegangenen Teilbebauungsplan eng an die Gebäude herangezogen. Es wird zwischen Baulinien in der Erdgeschoß-Ebene (umfassend das Erdgeschoß, Untergeschoße und etwaige Zwischengeschoße über dem Erdgeschoß) und der Obergeschoß-Ebene unterschieden.

Die Baulinien dürfen für bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Mobiliar, Pergola u.ä.), für Sport- und Freizeitanlagen (Spielplatz, Eislauf- und Fußballplatz, Wasserrutsche, Pool, Kartbahn und sonstige Spielgeräte), für verkehrliche Infrastrukturen, für Tiefgaragen (unter dem Gelände), für Einhausungen und Überdachungen von Müllsammelstellen, Tiefgaragenrampen und Verbindungsgänge (Überdachter Weg zum südlich angrenzenden Nachbargrundstück) sowie für Vordächer (Dachüberstände) überschritten werden.

Anmerkung: An die Baulinie kann angebaut werden. Die Abstandsflächen nach Kärntner Bauvorschriften (K-BV) sind nach außen nicht anzuwenden.

§ 7 Dachformen

Die Dachformen für die Hauptgebäude (Sattel-, Walm- und Zeltdach) werden aus dem vorangegangenen Teilbebauungsplan übernommen und hinsichtlich der Dachneigung entsprechend des tatsächlich bestehenden baulichen Bestands konkretisiert (maximal 20° statt 30°).

Für die Erdgeschoß-Ebene (das ist die Fläche, die durch die Baulinie für die Erdgeschoß-Ebene umfasst ist) sowie für Verbindungsbauten, die zwischen Gebäudeabschnitten bestehen bzw. für untergeordnete Bauteile (nicht das Hauptdach) sind auch andere Dachformen (Flachdach) und Dachneigungen möglich, sofern sie in ihrer Ausgestaltung auf die Architektur des Gebäudes abgestimmt sind. Die geneigten Hauptdachformen dürfen nicht überformt werden. Die Nebendächer sind in untergeordneter, zurückhaltender Weise auszugestalten.

§ 8 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden, angrenzenden Erschließungsstraßen.

Entgegen dem vorangegangenen Teilbebauungsplan wird der Stellplatznachweis nicht durch eine absolute Zahl (150 Stellplätze) festgelegt, sondern in Verhältnis zu den zulässigen Nutzungen bzw. Nutzflächen gestellt. Es wird zwischen den Hotelbetrieb und etwaigen ergänzenden Nutzungen wie Dienstleistungen und Gaststätten (außerhalb der Hoteleigenen Gastronomie) unterschieden. Die Kennwerte sind aus dem generellen Bebauungsplan der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg abgeleitet.

§ 9 Baugestaltung

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Planungsgebiet sind Flachdachflächen (insbesondere die Erdgeschoß-Zone) möglichst extensiv zu begrünen.

§ 10 Gestaltung von Außenanlagen

Die Außenanlagen sind durch multifunktionale Elemente und Funktionen auszustatten. Dabei soll der Bereich zu den Erschließungsstraße – wie bereits im Bestand vorliegend – im Sinne der Tourismusfunktion gestaltet werden.

Der rückwärtige, bewaldete Steilhang (im Plan als Grünfläche bezeichnet) ist möglichst naturbelassen zu erhalten und zu pflegen. Punktuell sind Spielplatzflächen und Spielgeräte erlaubt, wobei der naturbelassene Charakter erhalten bleiben soll. Versiegelungen sind möglichst zu vermeiden.

§ 11 Art der Nutzung von Gebäuden

Die Wohnnutzung im Bauland Kurgebiet wird ausgeschlossen. Die Nutzung ist somit auf die rein gewerbliche Tourismusfunktion ausgelegt.

§ 12 In- und Außerkrafttreten

Mit den Schlussbestimmungen wird das formale Inkrafttreten dieser Verordnung geregelt.

