MARKT
GEMEINDE

RENNWEG
AM KATSCHBERG

Zahl: 031-4/2026/IFB

Rennweg, 09.11.2026

KUNDMACHUNG

Die Marktgemeinde Rennweg am Katschberg beabsichtigt gemäß §§ 39 und 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021(K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, i.d.g.F., die **integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Katschberg Zentrum"** für die Grundstücke Nr. .181, 1236/2, 1237/3, 1237/5, 1237/11, 1237/12, 1238/2, 1238/10, 1238/13 sowie für Teilflächen aus Grundstück Nr. 1236/5, alle KG 73015 Rennweg laut beiliegendem Verordnungsentwurf zu erlassen.

Der **Verordnungsentwurf** sowie die dazugehörigen zeichnerischen Darstellungen und Erläuterungen werden in der Zeit vom **11.11.2026** bis **09.12.2026** kundgemacht.

Der Entwurf liegt in der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf und wird in diesem Zeitraum auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde (elektronisches Amtsblatt) bereitgestellt *(https://amtstafel.at/Gemeindeverordnungen_Ktn/20632)*.

Innerhalb der vierwöchigen Auflagefrist ist jede Person berechtigt, bei der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg eine schriftliche Stellungnahme zum Verordnungsentwurf einzubringen.
Während der Auflagefrist schriftlich eingebrachte und begründete Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in Erwägung zu ziehen.

MARKTGEMEINDE RENNWEG am KATSCHBERG • Bezirk SPITTAL/DR., Kärnten •

Der Bürgermeister

Franz Aschbacher

Angeschlagen am: 10.11.2026

Abgenommen am: 09.12.2026

9863 Rennweg 51 | +43 (0)4734/208
rennweg-katschberg@ktn.gde.at | www.rennweg-katschberg.gv.at

Marktgemeinde Rennweg am Katschberg

Bundesland Kärnten
Politischer Bezirk Spittal an der Drau

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Katschberg Zentrum“



Auftraggeberin

Marktgemeinde Rennweg am Katschberg
9863 Rennweg 51

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Kundmachungsexemplar

GZ: 25023
Rennweg, Klagenfurt am Wörthersee, 29.10.2026

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg

vom …….. Zahl: ……..,

genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung

vom …….. Zahl: ……..,

mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Katschberg Zentrum“
erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 idF 11/2026, wird verordnet:

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1
Geltungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke Nr. .181, 1236/2, 1237/3, 1237/5, 1237/11, 1237/12, 1238/2, 1238/10, 1238/13 sowie für Teilflächen aus Grundstück Nr. 1236/5, alle KG 73015 Rennweg, im Gesamtausmaß von ca. 16.776 m².

(2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1, Umwidmungslageplan) sowie über die zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2).

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2
Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg wird insofern geändert, als unter dem Punkt

4a/2026 die Umwidmung von Teilflächen aus den Grundstücken Nr. 1238/2 (17 m²) und 1238/10 (330 m²), beide KG 73015 Rennweg, von Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche in Bauland – Reines Kurgebiet, im Ausmaß von insgesamt ca. 347 m²,

4b/2026 die Umwidmung von Teilflächen aus Grundstück Nr. 1238/10, KG 73015 Rennweg, von Bauland – Reines Kurgebiet – Mehrgeschoßige Widmung – MW 1 in Bauland – Reines Kurgebiet, im Ausmaß von ca. 311 m²,

festgelegt wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches bleiben alle übrigen Festlegungen im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg unverändert.

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3
Mindestgröße der Baugrundstücke

(1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im

Verordnungsbereich A	10.000 m²;
Verordnungsbereich B	400 m²;
Verordnungsbereich C	2.500 m².

(2) Ausgenommen von Abs. (1) sind Baugrundstücke für infrastrukturelle Einrichtungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

§ 4
Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

(1) Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.

(2) Die maximal zulässige GFZ beträgt im

Verordnungsbereich A	2,0;
Verordnungsbereich B	1,5;
Verordnungsbereich C	1,5.

(3) Die Grundflächen von Nebengebäuden sowie von überdachten Terrassen, Verbindungsbrücken und Stellplätzen sind in die GFZ mit einzubeziehen.

(4) In Dachgeschoßen sind jene Grundflächen, die eine Außenhöhe von mehr als 2,3 m, gemessen von fertiger Fußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt mit der äußeren Dachhaut aufweisen, in die GFZ einzubeziehen.

(5) Bei Keller- und Untergeschoße ist jener Teil der Grundflächen in die GFZ einzubeziehen, deren Rohdeckenoberkante mehr als 1,0 m aus dem projektierten Gelände ragt.

(6) Ausgenommen von der GFZ-Berechnung sind Untergeschoße in den Bereichen gemäß § 6 Abs. 4, die ausschließlich der KFZ-Parkierung einschließlich deren Zu- und Abgängen vorbehalten sind (Tiefgaragengeschoße).

§ 5
Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweisen werden die offene, halboffene und geschlossene Bauweise festgelegt.

§ 6
Geschoßanzahl, Bauhöhe

(1) Die maximal erlaubte Gebäudehöhe wird durch die Festlegung der zulässigen Geschoßanzahl und Bauhöhe als Höchsthöhe (Attikaoberkante, Firsthöhe oder höchster Punkt des Gebäudes) absolut in Metern über Adria bestimmt und ist jeweils aus der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) zu entnehmen.

(2) Dachgeschoße sind als Vollgeschoße zu zählen, wenn sie über zwei Drittel (> 66,66 %) ihrer Grundfläche (bezogen auf das darunterliegende Geschoß) eine Außenhöhe (Abstand zwischen Fußbodenoberkante bis zum Schnittpunkt mit der äußeren Dachhaut) von mindestens 2,3 m aufweisen.

(3) Keller- oder Untergeschoße sind als Vollgeschoße zu zählen, wenn deren Rohdeckenoberkante an irgendeiner Stelle mehr als 1,0 m aus dem projektierten Gelände ragt.

(4) Die Bereiche, in denen Tiefgaragengeschoße hangseitig aus dem Gelände ragen dürfen, ohne als Geschoß gewertet zu werden, sind in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) in den Nutzungsschablonen der Verordnungsbereiche dargestellt.

(5) Notwendige Aufbauten wie Klima- und Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten u.ä. dürfen punktuell die realisierte Bauhöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

§ 7
Baulinien

(1) Es werden Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.

(2) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) 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;
- Tiefgaragen und unterirdische Verbindungsgänge;
- Einrichtungen der Verkehrsinfrastruktur;
- Einrichtungen der touristischen Infrastruktur (Informationsstellen, Hinweistafeln u.ä.).
- Verbindungsbrücken zwischen Gebäuden;
- Einhausungen und Überdachungen von Müll- und Fahrradabstellanlagen.

§ 8
Dachformen

(1) Die zulässigen Dachformen sind jeweils aus der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen (Anlage 2) zu entnehmen.

(2) Bei Kombination von Sattel- und Flachdach (Planzeichen SD/FD), ist die Satteldachform mindestens zu einem Viertel der Dachabfolge innerhalb des jeweiligen Abschnittes (Grenzen unterschiedlicher Bebauungsbedingungen innerhalb der Verordnungsbereiche) auszubilden.

(3) Die Dachneigung beträgt maximal 25°.

(4) Für erdgeschoßige Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig, sofern sie in ihrer Ausgestaltung auf die Architektur der Hauptbaukörper abgestimmt sind.

§ 9
Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

(1) Die fahrwegmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die angrenzende Landesstraße B99 Katschberg Straße und Gemeindestraße (Gontalstraße, Grundstück Nr. 1964, KG 73015 Rennweg).

(2) Auf der internen Verkehrsfläche auf den Grundstücken Nr. 1237/5 und 1238/10, KG 73015 Rennweg, besteht ein Geh- und Fahrrecht (Servitut) zugunsten der Anlieger der südlich anschließenden Wegparzelle Grundstück Nr. 1238/1, KG 73015 Rennweg. Bei Überbauung durch Verbindungsbrücken ist eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,5 m einzuhalten.

(3) Nachstehende Anzahl an PKW-Stellplätzen sind im Planungsgebiet nachzuweisen:

a) Hotelbetrieb	0,6 je Gästezimmer, Beherbergungseinheit
b) Nutzungen außerhalb des Hotelbetriebes	
Dienstleistungsbetrieb	1,0 je 35 m² Nettonutzflächen
Gaststättenbetrieb	1,0 je 10 m² Nettogastraumfläche
c) Wohnen	
Wohnnutzfläche ≤ 55 m²	1,2 je Wohneinheit
Wohnnutzfläche 56-90 m²	1,5 je Wohneinheit
Wohnnutzfläche > 90 m²	2,0 je Wohneinheit
Besucher	0,25 je Wohneinheit

(4) Der Nachweis an PKW-Stellplätzen kann in begründeten Fällen in einer fußläufigen Entfernung von bis zu 250 m, gemessen von der Baugrundstücksgrenze, in Verbindung mit nachweislicher Verfügbarkeit der Ersatzfläche (Eigentum oder eingetragene Dienstbarkeit), erbracht werden.

§ 10
Baugestaltung

(1) Die Fassadenfarbgebung hat in gedeckten Farbtönen mit geringem Sättigungsgrad oder Materialfarben (Holz, Beton, Stein) zu erfolgen und ist im gesamten äußeren Erscheinungsbild mindestens zu einem Viertel (> 25 %) in Holzoptik auszugestalten.

(2) Bei Fassadenabfolgen von über 40,0 m Länge ist eine Gliederung in Form eines baulichen Versatzes oder Rücksprungs von mindestens 1,0 m Tiefe und 3,0 m Breite herbeizuführen.

(3) Flachdachflächen, sofern sie nicht durch technische Aufbauten oder Terrassen belegt sind, sind mindestens zur Hälfte (> 50 %) extensiv zu begrünen.

§ 11
Gestaltung von Außenanlagen

(1) Die in der zeichnerischen Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen als „Platzgestaltung“ gekennzeichneten Flächen sind durch folgende Elemente und Funktionen zu gliedern und auszugestalten:

- Aufenthalts- und Erlebnisraum;
- Stellplatzflächen und verkehrsinfrastrukturelle Einrichtungen (E-Ladestation u.ä.);
- Grünbeete und Baumstandorte.

(2) Außenflächen für Wege, Platzgestaltung und für den ruhenden Verkehr, sofern sie nicht unterbaut sind oder der notwendigen Erschließung dienen, sind mit sickerfähigen Oberflächenmaterialien auszuführen.

(3) Die Außenwände von Tiefgaragengeschoßen, die hangseitig aus dem Gelände ragen, sind zu begrünen.

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 die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Hotelzone Katschberghof/Lärchenhof und Erlebnishotel Hinteregger“ vom 15.12.2017, Zahl: 031-2/2017, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 02.05.2018, Zahl: 03-Ro-96-1/4-2018, außer Kraft.

Der Bürgermeister

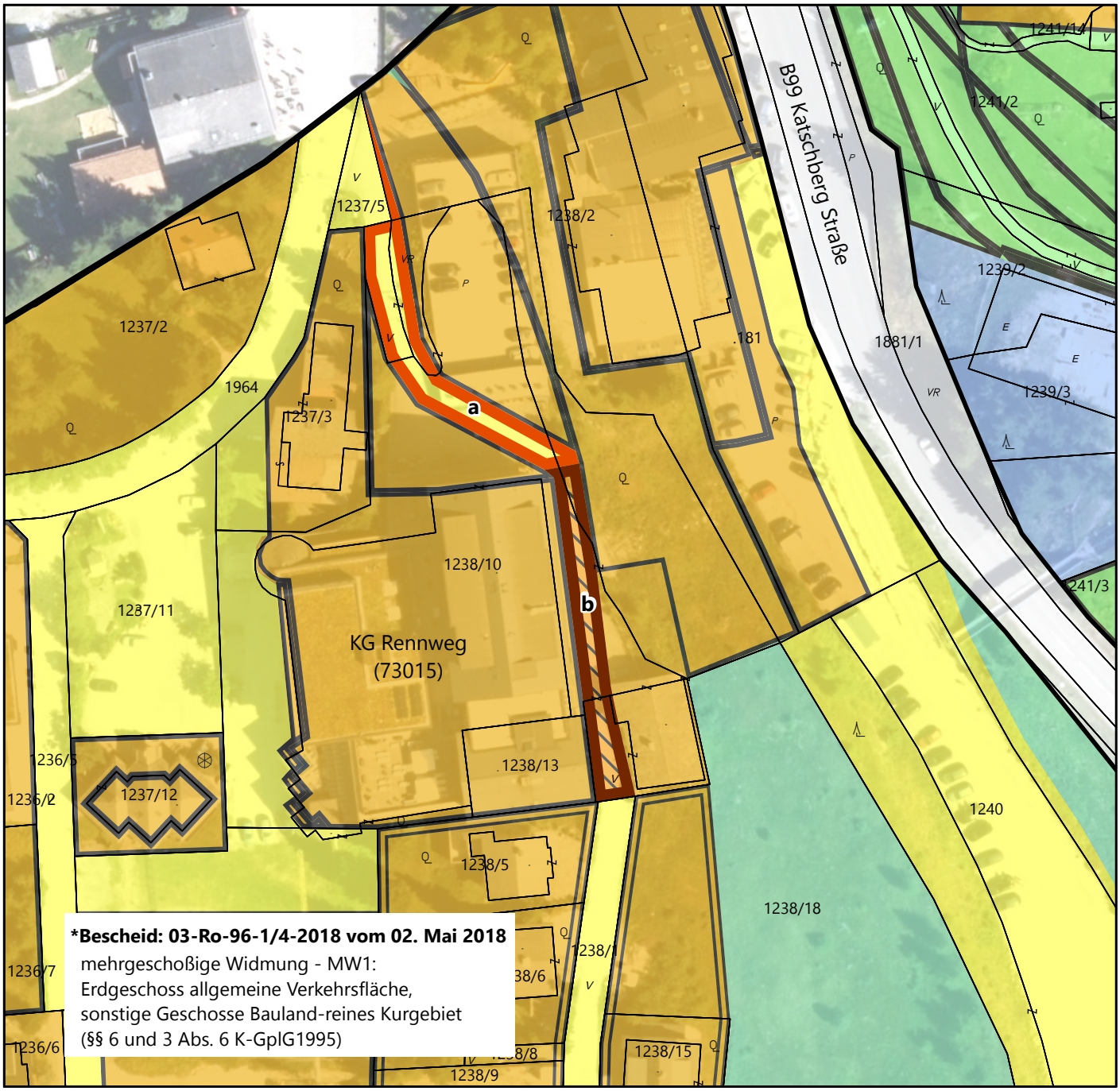
Franz Aschbacher

Marktgemeinde Rennweg am Katschberg

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Katschberg Zentrum"

Anlage 1 - Umwidmungslageplan 04/2026

RPK ZT-GmbH
RaumPlanung RaumKultur



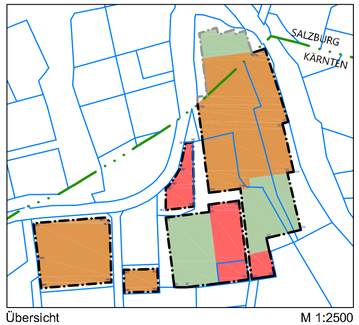
Maßstab 1:1.000 DKM 04/2026

0 5 10 20 30 40 50 Meter

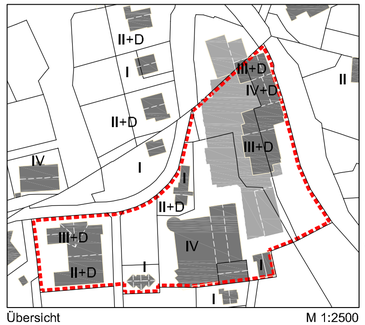
Bearbeitung: WU/KI Datum: 07.10.2026 Plannummer.: 23532-LP-04-2026

	Umwidmung von	Umwidmung in	KG	Grundparzelle	Ausmaß in m²
a	Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche	Bauland - Reines Kurgebiet	Rennweg 73015	Teil von 1238/2 Teil von 1238/10	17 330 **347**
b	Bauland - Reines Kurgebiet - Mehrgeschoßige Widmung - MW 1*	Bauland - Reines Kurgebiet	Rennweg 73015	Teil von 1238/10	**311**

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



Übersicht M 1:2500



Übersicht M 1:2500

Zonen zulässiger Dachformen

- FD ... Flachdach
- SD ... Satteldach
- FD/SD ... Flachdach, Satteldach

- Bebauung Bestand (mit Angabe zu Dachform und Geschoßanzahl)
- Sonstige Nebengebäude
- Bebauung Planung
- Geltungsbereich

Verordnungsbereich C

Mindestgröße der Baugrundstücke: 2.500 m²	Bebauungsweise: offen, halboffen, geschlossen
Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 1.5	1672,5 / V / FD/SD (max. Bauhöhe in Metern über Adria; max. Geschoßanzahl; Dachform (FD ... Flachdach, SD ... Satteldach))
Nutzung lt. Widmung	

Verordnungsbereich B

Mindestgröße der Baugrundstücke: 400 m²	Bebauungsweise offen, halboffen, geschlossen
Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 1.5	1664,0 / III / FD/SD (max. Bauhöhe in Metern über Adria; max. Geschoßanzahl; Dachform (FD ... Flachdach, SD ... Satteldach))
Nutzung lt. Widmung	

Verordnungsbereich A

Mindestgröße der Baugrundstücke: 10.000 m²	Bebauungsweise offen, halboffen, geschlossen
Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 2.0	1666,5 / II / -2 TG / FD/SD (max. Bauhöhe in Metern über Adria; max. Geschoßanzahl; Anzahl der Tiefgaragengeschosse die hangseitig aus dem Gelände ragen dürfen; Dachform (FD ... Flachdach, SD ... Satteldach))
Nutzung lt. Widmung	

Zuständigkeit der Marktgemeinde St. Michael im Lungau

KG St. Michael im Lungau 58024

KG Rennweg 73015

Salzburg Kärnten

Dorfplatz

Verbindungsbrücke

Absteckpunkte Baulinie

O1	X = 21499.342	Y = 213373.439	N1	X = 21444.742	Y = 213308.645
O2	X = 21515.532	Y = 213323.087	N2	X = 21449.559	Y = 213309.067
O3	X = 21511.482	Y = 213321.785	N3	X = 21450.545	Y = 213264.740
O4	X = 21519.265	Y = 213288.698	N4	X = 21430.944	Y = 213262.228
O5	X = 21514.777	Y = 213288.128	N5	X = 21431.007	Y = 213277.346
O6	X = 21524.070	Y = 213248.624	N6	X = 21433.872	Y = 213280.065
O7	X = 21500.458	Y = 213243.070	N7	X = 21440.602	Y = 213290.302
O8	X = 21505.991	Y = 213217.252			
O9	X = 21490.231	Y = 213214.873	W1	X = 21389.423	Y = 213257.252
O10	X = 21482.346	Y = 213276.952	W2	X = 21392.261	Y = 213254.377
O11	X = 21460.811	Y = 213274.217	W3	X = 21393.606	Y = 213212.646
O12	X = 21453.080	Y = 213335.090	W4	X = 21345.253	Y = 213208.596
O13	X = 21491.742	Y = 213370.996	W5	X = 21343.123	Y = 213229.187
			W6	X = 21339.814	Y = 213253.192
S1	X = 21460.325	Y = 213266.138			
S2	X = 21481.329	Y = 213268.759	M1	X = 21401.968	Y = 213221.167
S3	X = 21488.099	Y = 213214.597	M2	X = 21425.349	Y = 213221.987
S4	X = 21445.353	Y = 213209.227	M3	X = 21425.915	Y = 213206.304
S5	X = 21437.005	Y = 213209.300	M4	X = 21402.533	Y = 213205.484
S6	X = 21430.923	Y = 213257.184			
S7	X = 21460.973	Y = 213261.035			

Marktgemeinde Rennweg am Katschberg

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Katschberg Zentrum“

Anlage 2 Zeichnerische Darstellung der festgelegten Bebauungsbedingungen

- Geltungsbereich
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung
- Grenze zwischen unterschiedlichen Bebauungsbedingungen bzw. zwischen den Verordnungsbereiche A, B, C
- Grenze zwischen unterschiedlichen Bebauungsbedingungen innerhalb der Verordnungsbereiche (Höhe, Geschoßigkeit, Dachform)
- Überbaubare Fläche im Bauland Reines Kurgebiet
- Interne Verkehrsfläche
- Verbindungsbrücke (Durchfahrtshöhe min. 3,50 m)
- Platzgestaltung

Sonstige Darstellungen

- Landesgrenze
- 1257 Kataster
- Zufahrt
- Zuständigkeit der Marktgemeinde St. Michael im Lungau
- Höhenschichtlinien
- 14.0 / 3.0 Maßkoten in Meter
- × P 1 Koordinatenpunkte der Baulinien (GK M31)

Grundstücke: .181, 1236/2, 1236/5 tlw., 1237/3, 1237/5, 1237/11, 1237/12, 1238/2, 1238/10, 1238/13, alle KG 73015 Rennweg
Ausmaß Geltungsbereich: ca. 16.776 m² (lt. DKM)

Entwurf

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

Bearbeitet: Fal/Wu/Trö
Plannummer: 25023_BPL
Datum: 29.10.2026

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 die Hotelanlagen im Eingangsbereich der Katschberghöhe (Kreuzung B99 Katschbergstraße mit der Gontalstraße) zu erweitern bzw. weiterzuentwickeln. Die bisher baulich getrennten Hotels „Familienhotel Hinteregger“ und „Das Katschberg“ sollen miteinander verbunden werden.

Das neue Konzept sieht eine grundlegende Adaptierung der gemeinsamen Infrastrukturen vor: Schaffung eines zentralen repräsentativen Eingangsbereichs (Foyer); Verbindungen zwischen den Zimmergeschoßen, den Restaurants sowie zu den Spiel- und Wellnessbereichen; zusätzliches Zimmerangebot und zusätzliche Tiefgarage; Shop und Infobereich. Diesbezüglich wurde vom Büro Architekten Ronacher ZT GmbH eine detaillierte Bebauungsstudie erarbeitet, welche als Grundlage für die weiteren Planungen herangezogen wird.

Für das Areal wurde bereits eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Hotelzone Katschberghof/Lärchenhof und Erlebnishotel Hinteregger“ verordnet (GR-Beschluss vom 15.12.2017, rechtswirksam mit 18.05.2018). Zwischenzeitlich wurde ein Teil des damaligen Umbauvorhabens (Hotel „Das Katschberg“) umgesetzt. Andere Teile verblieben im Planungsstadium und wurden stetig weitergeplant.

Im Rahmen der Gesamtplanungen für den Hotelstandort wurde eine **städtebauliche Analyse** (RPK ZT-GmbH vom 16.06.2026) erarbeitet, mit welcher die Vereinbarkeit des „Großprojektes“ mit den bestehenden Strukturen auf der Katschberghöhe überprüft wurden. Die Ergebnisse der Analyse wurden in der weiteren Planung berücksichtigt und bilden eine wesentliche Grundlage der vorliegenden Bebauungsplanung.

Nunmehr liegt eine konkrete Gesamtplanung vor, deren städtebaulichen Qualitäten über das Instrument der Bebauungsplanung gesichert werden sollen.

Aufgrund der sich geänderten Rahmenbedingungen soll die bestehende integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung nach den Bestimmungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 neu verordnet werden.

Zielsetzungen dieser Verordnung sind:

- Sicherstellung der städtebaulichen Qualitäten der zugrunde liegenden städtebaulichen Analyse und des konkreten Architekturentwurfs
- Umsetzung der Ziele der örtlichen Raumplanung hinsichtlich der Stärkung der Tourismusfunktion am Katschberg (4/5-Sterne-Segment weiter ausbauen; Zielwert 5.000 Gästebetten am Katschberg Ktn.&Sbg.; bauliche Verdichtung im Zentrum; Qualitätsverbesserung der touristischen Infrastruktur)
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird

2. Projektbeschreibung

Im Jahr 2019 erfolgte die Umsetzung des Hotelneubaus „Das Katschberg“ samt Parkgarage und Sanierung des Hotels „Katschberghof“. Anschließend wurden weitere Erweiterungsabsichten verfolgt, die in mehreren Bebauungsstudien des Büros Architekten Ronacher ZT-GmbH in den Jahren 2019 bis dato erarbeitet wurden. Am 13.12.2024 wurde der Gemeinde und Aufsichtsbehörde (AKL Abt. Fachliche Raumordnung) eine konkrete Projektidee vorgestellt, welche einen langgestreckten Neubau entlang der Katschbergstraße vorsah. Aufgrund der Dimension des Baukörpers und der Maße der Ausnutzung (u.a. Bettenanzahl und Anzahl der Tiefgaragenstellplätze) wurde im Ergebnis der Abstimmung eine städtebauliche Analyse zur Prüfung der Ortsverträglichkeit gefordert.

Die städtebauliche Analyse (RPK, Stand: 31.03.2026) bildet die Grundlage für die weitere Planung. In einem umfassenden Abstimmungsprozesses zwischen dem Raumplanungsbüro RPK und dem Architekturbüro Ronacher wurde nunmehr ein konsensfähiger Entwurf erarbeitet, welcher der Gemeinde und Aufsichtsbehörde am 26.08.2026 vorgestellt wurde. Darin sind die wesentlichen städtebaulichen Qualitäten festgeschrieben, die in weiterer Folge im vorliegenden Bebauungsplan verbindlich festgelegt werden.

Die Bebauung erfolgt in Form einer Feingliederung von Baukörpern, die dem ortsüblichen Maßstab der Katschberghöhe und der unmittelbaren Umgebung entspricht. Der komplexen Geländesituation wird durch eine harmonische Höhen-staffelung und Dachlandschaft begegnet. Grundlegend wird zwischen einer unteren Gebäudeabfolge entlang der Katschbergstraße und einer oberen entlang der Gontalstraße unterschieden. Die Geschoßigkeit passt sich der Geländesituation an, sodass übermäßige Überhöhungen vermieden werden. Im Kreuzungsbereich Katschbergstraße mit der Gontalstraße entsteht eine Platzsituation, die einen repräsentativen Eingang zum Ort ausbildet.



Entwurf 29.09.2026: Rendering Perspektive NO (Q.: Ronacher Architekten ZT-GmbH)

Die Fassaden werden durch wiederkehrende Elemente (Holzlamellen u.ä.) verkleidet, um die unterschiedlichen Gebäude hinsichtlich Baualters und Größe einheitlich zu gestalten. Dabei soll möglichst viel Holz zum Einsatz kommen. Der Gesamtkomplex soll insgesamt als harmonische Einheit wahrgenommen werden.

Außenanlagen und ungenutzte Flachdachflächen werden in Erfüllung eines hohen ökologischen Anspruchs begrünt und qualitativ hochwertig ausgestaltet.

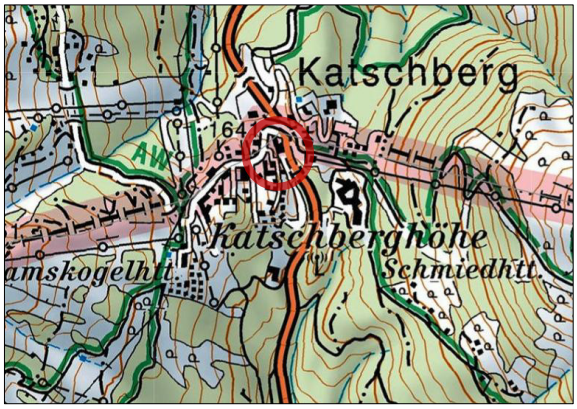
Die Parkierung wird durch die Adaptierung der bestehenden Hochgarage und dem Neubau einer zweigeschoßigen Tiefgarage in Hanglage gelöst. Es sollen keine neuen offenen Stellplätze errichtet werden.

Konzeptionelles Programm

- Zentrales Empfangsgebäude (Foyer) mit Erschließungsachsen zum Altbestand und zum Neubau
- Zusätzlicher dreigeschoßiger Baukörper im nördlichen Anschluss des Empfangsgebäudes (ca. 23 Zimmer)
- Aufstockung des bestehenden Garagengebäudes für ein Restaurant für die gesamte Hotelanlage
- Zusätzliche Hotel-Infrastruktur: Jugend- und Spielzentrum, Ski- und Schuhstall, Shop und Infocenter, Eventküche, Mitarbeiterbereich
- 2. Baustufe entlang der Katschbergstraße: Zwei neue Tiefgaragengeschoße in Hanglage mit aufgesetzten 2 Zimmergeschoßen (ca. 21 Zimmer) und rückspringenden Dachgeschoß für einen Wellnessbereich, Infinity-Pool und Sauna sowie Rutschenanlage als Verbindung zum Wellnessbereich im Altbestand

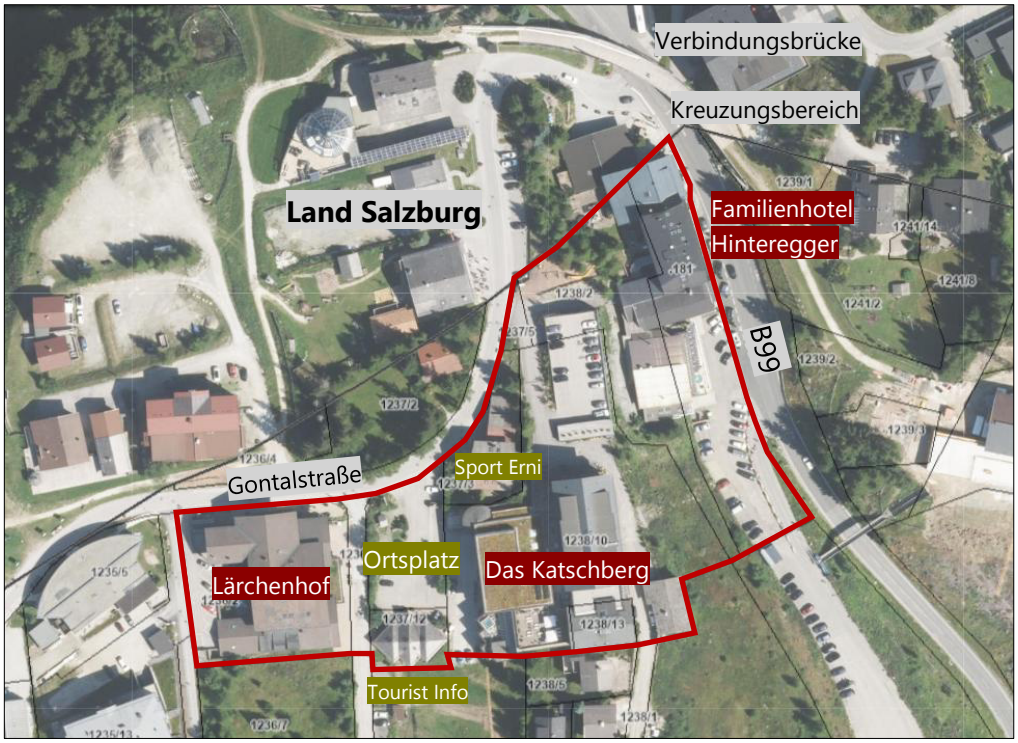
3. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum der Ortschaft Katschberghöhe auf rund 1.650 m Höhe über Adria. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes schließt – aus planungsrechtlichen Gründen - mit der Salzburger Landesgrenze ab. Das Bauprojekt überschreitet zwar die Landesgrenzen, wird jedoch hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen als Einheit behandelt.



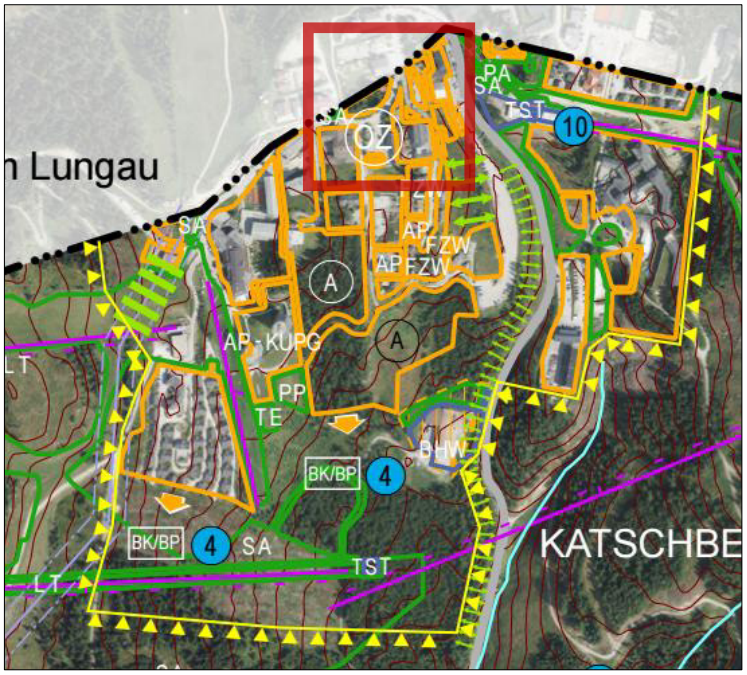
Lage im Raum (Quelle: KAGIS)

Östlich wird das Planungsgebiet durch die B99 Katschbergstraße begrenzt. Nördlich befindet sich der Kreuzungsbereich B99 mit der Gontalstraße samt der prägenden bestehenden Verbindungsbrücke für den Fuß- und Radverkehr auf der Salzburger Landesseite. Im zentralen Bereich befindet sich ein öffentlicher Platz, der durch die beiden Hotels „Lärchenhof“ und „Das Katschberg“ sowie durch das Tourismusinfo-Gebäude eingefasst wird.



Planungsgebiet im Detail (Quelle: KAGIS)

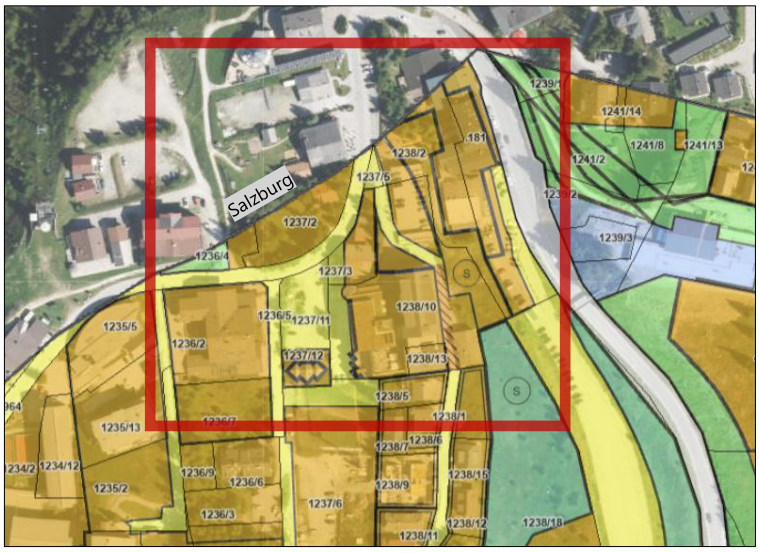
4. Örtliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmung



Ausschnitt ÖEK

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Rennweg am Katschberg aus dem Jahr 2026 liegt das Planungsgebiet innerhalb der Siedlungsgrenzen der Ortschaft Katschberghöhe. Mit dem Plansymbol „OZ“ wird auf die Schaffung eines Ortszentrums als Zielsetzung hingewiesen.

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan wird entsprechend der Zuweisung als Vorrangstandort für die gewerbliche Tourismusfunktion Bauland Reines Kurgebiet ausgewiesen. Ebenso ist im Flächenwidmungsplan auf Salzburger Seite der Marktgemeinde St. Michael im Lungau die Tourismusfunktion (Bauland Sonderflächen – Touristische Infrastruktur) festgelegt.



Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

6. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Durch die vorliegende integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Katschberg Zentrum“ wird die vorangegangene integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Hotelzone Katschberghof/Lärchenhof und Erlebnishotel Hinteregger“ ersetzt. Aufgrund der neuen Rechtsgrundlage (K-ROG 2021) handelt es sich formal um keine Änderung, sondern um eine Neuverordnung.

Auf die abweichenden Bebauungsbedingungen gegenüber der vorangegangenen Verordnung wird explizit hingewiesen.

zu § 1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist ident mit jener des vorangegangenen Bebauungsplanes und umfasst die Grundstücke Nr. .181, 1236/2, 1236/5 tlw., 1237/3, 1237/5, 1237/11, 1237/12, 1238/2, 1238/10, 1238/13, alle KG 73015 Rennweg, im Gesamtausmaß von ca. 16.776 m² (lt. DKM).

Der nördliche Teil des Hotelkomplexes erstreckt sich auf die Salzburger Landesseite, betreffend das Grundstück Nr. 878/5, KG 58024 St. Michael im Lungau, im Ausmaß von 1.623 m². Dieser Teil ist nicht Gegenstand der vorliegenden Verordnung, wird jedoch hinsichtlich des baulichen Zusammenhangs mitbedacht.

zu § 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Rücknahme der Verkehrsfläche gemäß Umwidmungslageplan (siehe Anlage 1). Das bestehende Servitut (Geh- und Fahrrecht) wird im Bebauungsplan (siehe § 9) gesondert festgelegt und bedarf keiner eigenen Ausweisung im Flächenwidmungsplan.

zu § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestbaugrundstücksgröße im Verordnungsbereich A wird infolge der beabsichtigten Planung für einen zusammenhängenden Gebäudekomplex so festgelegt, dass Teilungen nicht vorgesehen sind. Für die Verordnungsbereiche B und C wird gegenüber der vorangegangenen Bebauungsplanung keine Änderung vorgenommen.

Anmerkung: Die Größe eines Baugrundstückes ergibt sich aus der Gesamtfläche des Grundstückes lt. Grundstücksverzeichnis im Grundbuch. Auch zwei oder mehrere Grundstücke können ein Baugrundstück bilden, wenn sie unmittelbar aneinandergrenzen und nicht durch ein öffentliches Gut oder eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind.

zu § 4 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.

Die GFZ für den Verordnungsbereich A wird mit 2,0 festgelegt. Gegenüber der vorangegangenen Planung (GFZ 1,8) wurde das Maß erhöht, da infolge der geplanten Neu- und Verbindungsbauten eine bauliche Verdichtung angestrebt wird. Die Maßnahme ist mit den Zielen der örtlichen Raumplanung (Verdichtung im Zentrum) vereinbar. In den Verordnungsbereichen B und C bleibt die bisherige Festlegung (GFZ 1,5) unverändert.

Die Grundflächen raumbildender Bauwerke, wie überdachte Terrassen, Verbindungsbrücken zwischen Gebäuden, überdachte Stellplätze sowie sonstige überdachte Nebenanlagen sind in die GFZ-Berechnung mit einzubeziehen.

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

Zusätzlich aufgenommen wurde die GFZ-Berechnung für Keller- und Untergeschoße, deren Grundflächen zu berücksichtigen sind, wenn deren Rohdeckenoberkante mehr als 1,0 m aus dem projektierten Gelände ragt. Die Neuregelung wird aus dem generellen Bebauungsplan (2024) bzw. aus den neuen Bebauungsplänen im umliegenden Gebieten der Katschberghöhe abgeleitet. Ziel ist es, gemeinsam mit den Bestimmungen zur Geschoßanzahl, eine Überhöhung der Bebauung im geneigten Gelände zu vermeiden.

Tiefgaragengeschoße einschließlich deren Zu- und Abgänge (Rampen, Stiegenhäuser, Fahrgassen) sind von der GFZ-Berechnung ausgenommen, da sie nicht als Geschoß gewertet werden, auch wenn sie in Teilen aus dem Gelände ragen dürfen (siehe § 6).

zu § 5 Bebauungsweise

Als zulässige Bebauungsweisen werden die offene, halboffene und geschlossene Bauweise (§ 48 Abs. 6 Z 1 bis 3 K-ROG 2021), unverändert der vorangegangenen Bebauungsplanung, festgelegt.

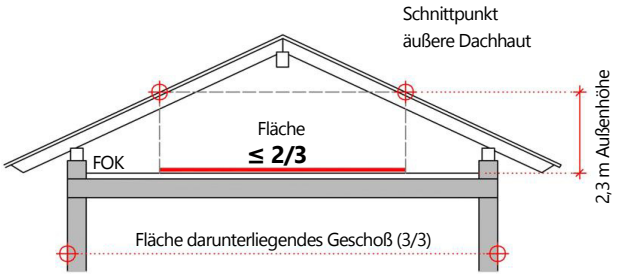
zu § 6 Geschoßanzahl, Bauhöhe

Die zulässigen Höhen werden durch die maximale Geschoßanzahl und maximalen Bauhöhen begrenzt. Die Bauhöhen werden bezogen auf die im Bebauungsplan festgelegten Abschnitte als absolute Höhen in Metern über Adria festgelegt. Damit wird die Höhenentwicklung des Gesamtkomplexes entsprechend des zuvor abgestimmten Planungsprozesses (siehe Projektbeschreibung unter Punkt 2) für den Verordnungsbereich A detailliert festgelegt. Für die Verordnungsbereiche B und C werden die Höhen an den Bestand angepasst.

Zusätzlich wird die Geschoßanzahl (Anzahl der zulässigen Vollgeschoße) bestimmt, wobei Dachgeschoße gemäß nachfolgendem Schema zu bewerten sind:

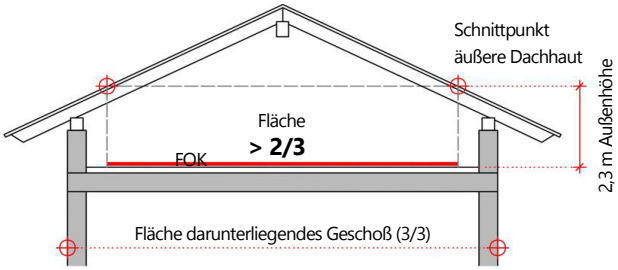
kein Vollgeschoß

gemäß § 6 Abs. 2



Vollgeschoß

gemäß § 6 Abs. 2



Keller- und Untergeschoße sind als Geschoß (Vollgeschoß) zu zählen, wenn deren Rohdeckenoberkante an irgendeiner Stelle über 1,0 m aus dem projektierten Gelände ragt. Das projektierte Gelände bedeutet, dass durch Anschüttungen ein Keller- bzw. Untergeschoß „gebildet“ werden kann. Hierdurch wird auf das Bauen im zum Teil stark geneigten Gelände reagiert.

Als Ausnahme gelten Tiefgaragengeschoße, die aufgrund der vorherrschenden Hanglage aus dem Gelände ragen dürfen. Sie werden nicht als Geschoße gewertet bzw. sind nicht der Geschoßanzahl anzurechnen. Die betreffenden Abschnitte sind im Bebauungsplan dargestellt (Schablone mit Ausweisung von Tiefgaragengeschoßen, z. B. -2 TG).

§ 7 Baulinien

Die Baulinien werden entgegen der vorangegangenen Planung weiter konkretisiert und die Überschreitungsmöglichkeiten für bestimmte bauliche Anlagen gelistet.

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

§ 8 Dachformen

Im zuvor abgestimmten Planungsprozess wurden basierend auf der städtebaulichen Analyse Zonen für Dachformen bestimmt, um eine einheitliche beruhigte Dachlandschaft zu erwirken. Im Bebauungsplan werden für die festgelegten Abschnitte Dachformen festgelegt. Unterschieden wird zwischen Abschnitten mit ausschließlich Satteldachform oder ausschließlich Flachdachform und Abschnitte, in denen eine Kombination aus Sattel- und Flachdach zulässig ist. Bei Kombination ist das Satteldach zumindest zu einem Viertel auszubilden – als Bezug gilt die Dachabfolge innerhalb des jeweiligen Abschnittes (die Zusammenfassung mehrere Abschnitte ist nicht erlaubt).

Die zulässige Dachneigung wird auf 25 Grad Neigung begrenzt.

Für erdgeschoßige Nebengebäude und untergeordnete Bauteile (Windfang, Überdächer u.ä.) sind auch andere Dachformen 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.

Anmerkung: Auf einem Baukörper auf der Salzburger Landesseite wird die Errichtung einer Glaskuppel geplant. Im Sinne der vorliegenden Ausnahmen für andere Dachformen ist die Kuppel als untergeordnetes Bauteil zu werten.

§ 9 Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehenden, angrenzenden Straßennetz. Innerhalb des Planungsgebietes verläuft eine interne Verkehrsfläche für die ein Servitut (Geh- und Fahrrecht) für die südlich angrenzenden Freizeitwohnsitze besteht. Die interne Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan festgelegt. Die Überbauung für eine Verbindungsbrücke ist zulässig, wobei unterhalb der Brücke eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,5 m zu gewährleisten ist.

Der Stellplatzschlüssel wird aus der vorangegangenen Planung übernommen. Der Nachweis für Lagerflächen und gewerbliche Flächen wird nicht mehr gesondert festgelegt, da derartige Nutzungen nicht vorgesehen sind bzw. durch andere Nutzungen (Dienstleistungsbetriebe) gedeckt werden.

Zudem wird die Möglichkeit eingeräumt den Stellplatznachweis in begründeten Fällen auch außerhalb des Planungsgebietes zu erbringen. Bedingung ist eine fußläufige Entfernung von max. 250 m zwischen Baugrundstücksgrenze und dem nachzuweisenden Stellplatz. Zur Sicherung der Verfügbarkeit auf Fremdgrund ist eine vertragliche Vereinbarung oder eingetragene Dienstbarkeit vorzulegen.

§ 10 und 11 Baugestaltung, Gestaltung von Außenanlagen

Die Baugestaltung zielt zusammen mit der Gestaltung von Außenanlagen auf die Sicherstellung der formalen Qualitäten und eines einheitlichen Erscheinungsbildes ab. Die Fassaden sind in ihrem Erscheinungsbild möglichst in Holzoptik auszuführen, um sich in das bestehende Ortsbild der Katschberghöhe einzufügen. Fassaden sind ab einer Länge von 40,0 m zu gliedern, um hinsichtlich der Maßstäblichkeit der Baukörper einer „dörflichen Struktur“ zu folgen. Im Weiteren werden für die Platzgestaltung bestimmte Funktionen festgelegt, die im Falle einer Neukonzeption zu beachten sind.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Planungsgebiet sind Flachdachflächen möglichst extensiv zu begrünen und Außenflächen, die nicht der notwendigen Erschließung dienen, mit sickerfähigen Oberflächenmaterial auszugestalten.

§ 12 In- und Außerkrafttreten

Mit den Schlussbestimmungen wird das formale Inkrafttreten dieser Verordnung geregelt.

Marktgemeinde Rennweg am Katschberg AMTSSIGNATUR	Unterzeichner	Marktgemeinde Rennweg am Katschberg
	Datum/Zeit-UTC	2026-11-10T07:55:40+01:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	1670303474
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	