



# Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

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



STADTGEMEINDE  
HERMAGOR - PRESSEGGER SEE

TEILBEBAUUNGSPLAN

„VERSORGUNGSZENTRUM  
TREßDORFER ALM“



**STADTGEMEINDE  
HERMAGOR – PRESSEGGER SEE**

**TEILBEBAUUNGSPLAN**

**„VERSORGUNGSZENTRUM TREßDORFER ALM“**

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

Teilflächen der Parzellen Nr. 2455, 2470 und 2471/1  
KG Tröpolach (75017)

**VERORDNUNG  
RECHTSPLAN  
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER  
**LWK ZIVILTECHNIKER-GmbH**  
Europastrasse 8  
9524 Villach

PROJEKTLEITUNG  
**MAG. HELMUT WURZER**  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER INGENIEURKONSULENT  
FÜR GEOGRAPHIE

**AUGUST 2024**

## **ENTWURF EINER VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See vom \_\_\_\_\_,  
Zahl \_\_\_\_\_, mit welcher der Teilbebauungsplan

### **„VERSORGUNGSZENTRUM TREßDORFER ALM“**

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 48 in Verbindung mit § 51, Kärntner Raumordnungs-gesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

#### **§1**

##### **Inhalt der Verordnung**

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Die Verordnung vom 13.08.2024
  - b) Der Rechtsplan (Anlage 1), Plan-Nr. 0305-0376 vom 13.08.2024

#### **§2**

##### **Wirkungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Teilflächen der Parzellen Nr. 2455, 2470 und 2471/1, alle KG 75017 Tröpolach, mit einer Gesamtfläche von ca. 1.746 m<sup>2</sup>.

### **§3**

#### **Mindestgröße eines Baugrundstückes**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 1000 m<sup>2</sup> und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) ersichtlich gemacht.
- (2) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (iS § 7a Abs. 1 Vermessungsgesetz, LGBl. 306/68 i.g.F.) und die im Flächenwidmungsplan die entsprechende Widmung (als Bauland festgelegte Flächen) aufweisen, auch wenn sich diese Widmung nur auf einen Teil des Grundstückes bezieht.
- (3) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z. B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche. Diese Bestimmung gilt auch für bereits errichtete Objekte oder sonstige bauliche Anlagen.

### **§4**

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

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl angegeben. Die Größe des Baugrundstückes beträgt 1.142 m<sup>2</sup>.
- (2) Die Geschoßflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen zur gewidmeten Fläche (Bauland – Reines Kurgelände), ist mit 1,90 festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich.
- (3) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die Berechnung der Bruttogeschoßfläche hat entsprechend der ÖNORM B 1800 idgF. zu erfolgen. Beispielsweise sind die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien und Terrassen u. Ä. in die Geschoßfläche einzurechnen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
  - a) Keller- und Tiefgeschoße sind zu jenem Teil in die GFZ einzurechnen, deren Deckenoberkante mehr als 1,75 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt. Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.
  - b) Bei Dachgeschoßen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe (gemessen ab der Rohdeckenoberkante) mehr als 2,00 m beträgt.
  - c) Garagen, Loggien und Nebengebäude sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.

- d) Überdachungen von Tiefgaragenzu- und -abfahrten sowie für Müllsammel- und Fahrradabstellplätze u. Ä. sind nicht 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) Bei Baulichkeiten, die ohne Geschoßunterteilung eine lichte Raumhöhe von über 3,50 m aufweisen, wird als Grundlage für die Ermittlung der Geschoßflächenzahl eine ideelle Geschoßhöhe von 3,50 m herangezogen. Ausgenommen davon sind jene Geschoße, die aufgrund ihrer Nutzung (Restaurant, Küche etc.) eine abweichende Geschoßhöhe benötigen. Hier ist aufgrund der technischen Erfordernisse eine Geschoßhöhe bis max. 4,50 m zulässig.

## **§5**

### **Bebauungsweise**

- (1) Die Bebauungsweise wird in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.

## **§6**

### **Maximale Geschoßanzahl**

- (1) Die maximale Geschoßanzahl und maximal mögliche Gebäudehöhe ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Bei Baulichkeiten, die ohne Geschoßunterteilung eine lichte Raumhöhe von über 3,50 m aufweisen, wird als Grundlage für die Ermittlung der Geschoßanzahl eine ideelle Geschoßhöhe von 3,50 m herangezogen. Ausgenommen davon sind jene Geschoße, die aufgrund ihrer Nutzung (Restaurant, Küche etc.) eine abweichende Geschoßhöhe benötigen. Hier ist aufgrund der technischen Erfordernisse eine Geschoßhöhe bis max. 4,50 m zulässig.
- (3) Ein für die Geschoßanzahl anrechenbares Geschoß ist ein Geschoß, das entweder zur Gänze über dem projektierten Gelände liegt oder dessen Rohdeckenoberkante an einem Punkt mehr als 1,75 m über das projektierte Gelände herausragt. Ausgenommen sind die Bereiche von Lichtschächten bzw. die erforderliche Breite von direkten Zugängen von außen für das Kellergeschoß.

## **§7**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Vordächer, Flugdächer, überdachte Zugänge, Notfallstiegen, Müllverschlüge, Hackgutlager sowie bauliche Anlagen zur Außenraumgestaltung (Stellplätze, Stiegen, Stützmauern, Terrassen usw.) dürfen auch außerhalb der Baulinien

errichtet werden, wenn dadurch andere gesetzliche Bestimmungen (Flächenwidmung) nicht verletzt werden und die praktische Nutzbarkeit angrenzender Flächen (bspw. Verkehrsflächen, Schipisten) weiterhin gegeben bleibt.

## **§8**

### **Art der Nutzung**

- (1) Der Planungsraum ist für die Errichtung eines Versorgungszentrum mit Personalwohnungen mit dazugehörigen Lager- und Technikräumen sowie einer Hackguthheizung bestimmt. Die Nutzung in Form eines Hotels ist dezidiert ausgeschlossen.

## **§9**

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

- (1) Als Haupteinfahrstraße gilt der Treßdorfer Altweg.
- (2) Der Verlauf der Verkehrsfläche ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) festgelegt.
- (3) Die Anzahl der Stellplätze und Garagen wird wie folgt festgelegt:
  - Je Mitarbeiterwohneinheit ist 1,0 PKW-Stellplatz vorzusehen.
  - Mindestens die Hälfte der Stellplätze für Mitarbeiterwohneinheiten sind in der Tiefgarage vorzusehen.
- (4) In den Richtwerten ist der Bedarf für einspurige Kraftfahrzeuge (Krafträder, Motorroller, Mopeds u. dgl.) nicht berücksichtigt. Für derartige Fahrzeuge sind zusätzliche Stellplätze vorzusehen.
- (5) Können Stellplätze nicht am Standort der Einrichtung untergebracht werden, können sie auch in fußläufiger Entfernung (max. 200m) im Umkreis vertraglich gesichert nachgewiesen werden.

## **§10**

### **Äußere Gestaltung**

- (1) Die obersten 1,5 Geschoße werden in einer Holzfassade mit einer Lattenschalung ausgeführt.
- (2) Die mittleren Ebenen (1.UG/EG und 1.OG) werden mit einer Putzfassade hergestellt.
- (3) Das 2. Untergeschoß, sowie die aus dem Gelände ragenden Fassadenbereiche des Untergeschoßes werden in Naturstein oder steinähnlichem Material verkleidet.

## **§11**

### **Inkrafttreten**

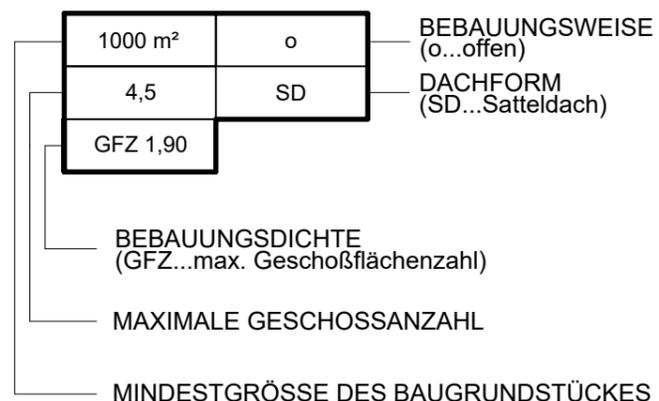
- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See in Kraft.

Der Bürgermeister

DI Leopold Astner

Stand: 13.08.2024

LEGENDE



o ooo GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

— • — BAULINIE

— GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER

--- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES

— HÖHENSCHICHTLINIE

**STRASSE** BEGRENZUNG DER STRASSE

**SCHIABFAHRT, SCHIPISTE**

**TG** TG... TIEFGARAGE

**P** P... PARKPLATZ

**BESTAND**  
1.576,70 m ü. A. **HÖHENBEZUGSPUNKT**

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See vom \_\_\_\_\_, Zl.: \_\_\_\_\_

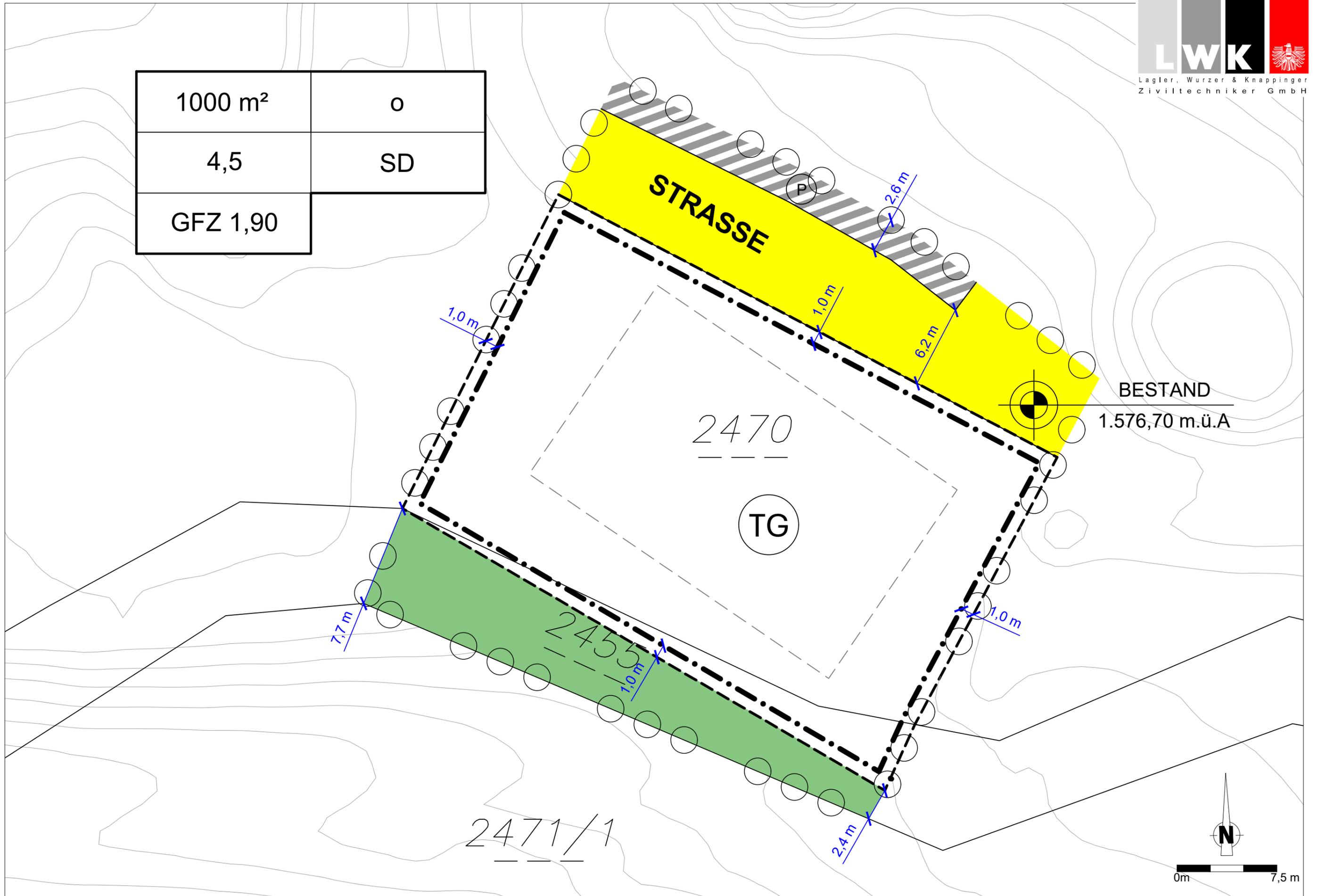
VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

 <b>LWK</b> Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH	Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	MAG. H. WURZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH L. PUCHER, BSc B. GRITZNER
	Stadtgemeinde <b>HERMAGOR - PRESSEGGER SEE</b>	

Plan Nr.:	0305-0376										
Maßstab:	1:250										
Gezeichnet:	PUCHER L.										
Bezeichnung:	BEILAGE 2										
Quelle:	EIGENE ERHEBUNG										
Stand:	13.08.2024										
Änderungshinweis:	<table border="1"> <tr> <td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td> </tr> </table>	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9		

1000 m <sup>2</sup>	o
4,5	SD
GFZ 1,90	



## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### „VERSORGUNGSZENTRUM TREßDORFER ALM“

#### 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit dem Bebauungsplan wird eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet wird. Der gegenständliche Bebauungsplan wird aufgrund der baulichen Dichte und der erhöhten Geschossanzahl tragend, da die im derzeit gültigen textlichen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen (Dichte, Höhe) mit dem geplanten Projekt aus folgenden Gründen nicht in Einklang gebracht werden können. Zur Errichtung einer Übungspiste südlich des Planungsraumes muss das Gebäude um mehrere Meter angehoben werden. Dieser Umstand wurde aber erst nach der Widmung bekannt, um das Projekt des Vorsorgezentrums trotzdem umsetzen zu können wurde anstelle eines Fehlmauerwerkes eine Tiefgarage als unterstes Geschoß eingeschoben. Der Vorteil dieser Maßnahme liegt in der Schaffung von Tiefgaragenstellplätzen, für welche kein Grünland versiegelt werden muss. Es erhöht sich dadurch aber die Geschößanzahl sowie die Geschößflächenzahl, was wiederum die Erstellung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes notwendig macht.

Durch die Bebauung in Hanglage wird das Gebäude in den beiden Untergeschossen auf der Südseite eingeschüttet und tritt nach außen hin in südlicher Richtung nicht so stark in Erscheinung. Das Sockelgeschoss, in dem sich die Tiefgarage befindet ist von drei Seiten eingeschüttet und ist nur von der im Norden verlaufenden Straße sichtbar. Durch die Ein- bzw. auch zugleich Anschüttungen, die aufgrund der Lage des Gebäudes möglich sind, kann die im direkten südlichen Anschluss verlaufenden Schiübungspiste besser geglättet und ausgestaltet werden.

Das Gebäude dient einem Hotelier, welcher am Fuße des Naßfeldes in Tröpolach einen Ganzjahresbetrieb in Form eines Judendsporthotels führt, sowohl als dezentrale Versorgungsstation (Ausspeisungsräume) als auch als Unterkunft für Mitarbeiter am Berg. Durch die Nähe zur Seilbahnstation des Millennium Express und den angrenzenden Pisten, die als teilweise Übungsabfahrten angelegt sind, ist dieser Standort ideal gelegen.

Ziel des gegenständlichen Teilbebauungsplanes ist es daher für die aktuelle Planung des Neubaus des Versorgungszentrum Treßdorfer Alm ein Regelwerk außerhalb des textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See zur Verfügung zu stellen, welches auf die besondere gewachsene Situation Rücksicht nimmt und für künftige Entwicklungen Rahmenbedingungen schafft.

Gerade dort, wo vielfältige Nutzungsinteressen aufeinandertreffen, ist es daher wichtig ein Regulativ zu formulieren, das die Interessen der Öffentlichkeit und Einzelinteressen abwägt und wahrt, Entwicklungsmöglichkeiten bietet und gleichzeitig dabei hilft, Konflikte zu vermeiden.

## 1.1 ÖFFENTLICHES INTERESSE

Ein übergeordnetes Ziel ist die Stärkung der Stadtgemeinde Hermagor als größte Tourismusgemeinde Kärntens mit dem Schwerpunkttraum Schigebiet Nassfeld und dem Schwerpunkt Bergerlebnis.

Durch die Errichtung eines neuen Versorgungszentrums mit 24 Mitarbeiterwohneinheiten welche dem Schischulbetrieb dienen werden Arbeitsplätze attraktiviert, womit das allgemeine Arbeitsplatzangebot in der Region gefestigt wird. Während der Bauphase profitiert die Bauwirtschaft, es entsteht zusätzliche regionale Wertschöpfung und die Investitionen lösen Multiplikatoreffekte innerhalb der Region aus. Durch die Mitarbeiterwohneinheiten am Berg können zudem ökologische Synergien entstehen, es fällt die tägliche An- und Abreise für das Personal weg. Der angebotene Mittagsimbiss, der in der Erdgeschosszone situiert werden soll, dient zur Ausspeisung für Schulschikurse, die direkt am Berg versorgt werden können. Dies bietet eine immense Zeitersparnis und verkürzt zudem die Wege.

Die bewusste bauliche Verdichtung auf der Treßdorfer Alm nahe der Liftstation und dem direkt angrenzendem Bergrestaurant geht zudem mit dem Ziel einher, dort, wo bereits eine Ansiedelung besteht, die Nutzung zu intensivieren, um im Umkehrschluss andere Flächen, die unberührt sind, freizuhalten. Dies soll eine achtsame Landnutzung gewährleisten und eine Konzentration der Bauentwicklung herbeiführen.

Für die Ausarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt das öffentliche Interesse daneben darin, dass rechtliche Verbindlichkeiten für die vorhandenen architektonischen Entwürfe mit hoher Gestaltungsqualität geschaffen werden und so eine möglichst schonende Eingliederung der Projekte in das Orts- und Landschaftsbild geschehen kann.

## 2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

Mit diesem Teilbebauungsplan werden auch Bedingungen festgelegt, die vom Textlichen Bebauungsplan 2012 der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See abweichen. Diese werden hier genauer erläutert:

### zu § 3:

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes im „Bauland – Reines Kurgebiet“ beträgt 1.000 m<sup>2</sup> statt 500 m<sup>2</sup> bei offener Bauweise.

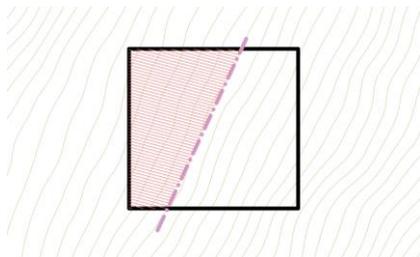
Mit der Festlegung der Mindestgröße von Baugrundstücken, welche auf das Projekt abgestimmt wurde, abweichend vom aktuell gültigen generellen Bebauungsplan der Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See soll eine weitere Teilung verhindert werden, zumal die GFZ-Berechnung auf die gesamte gewidmete Fläche ausgerichtet ist.

### zu § 4:

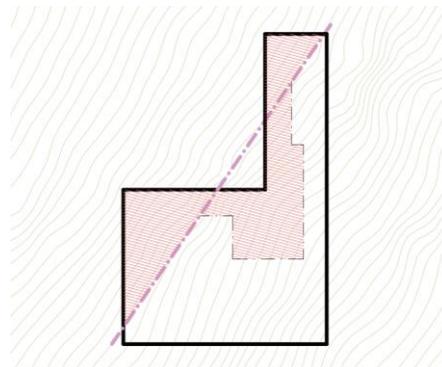
Geschoßflächenzahl GFZ:

Bei Gebäuden in Hanglage werden die jeweiligen Punkte, an denen das Geschoß um mehr als 1,75 m über das angrenzende projektierte Gelände zu liegen kommt miteinander verbunden. Die aus dem Gelände ragende Fläche ist GFZ-relevant (siehe Skizze 1).

Sollten durch diese Methode durch Rücksprünge Flächen unberücksichtigt bleiben, sind diese zumindest raumweise funktionell und belichtete Flächen ebenso zu erfassen (siehe Skizze 2).



Skizze 1



Skizze 2

### zu § 6:

Im textlichen Bebauungsplan sind für Beherbergungs- und Tourismuseinrichtungen maximal 3,5 Geschoße festgelegt.

Für den Planungsraum wird eine maximale Geschoßanzahl von 4,5 Geschoßen ermöglicht, wobei die Geschoße nicht auf einer ebenen Fläche in Erscheinung treten, sondern die Hanglage geschickt für die Nutzung des Garagengeschoßes genutzt wird. Daher gilt als Ausgangspunkt für die Berechnung die talseitig (nördlich) gelegene Erschließungsstraße.

**zu § 7:**

Gebäude dürfen die Baulinien nicht überragen, sofern in der Verordnung nichts anderes festgelegt wird. Im gegenständlichen Fall sind davon untergeordnete bauliche Anlagen z.B. wie Flugdächer, überdachte Zugänge und im konkreten Fall das eingeschüttete Hackgutlager, welches an einem Punkt nicht mehr als 1,75 m über dem projektierten Gelände zu liegen kommt, ausgenommen.

**zu § 8:**

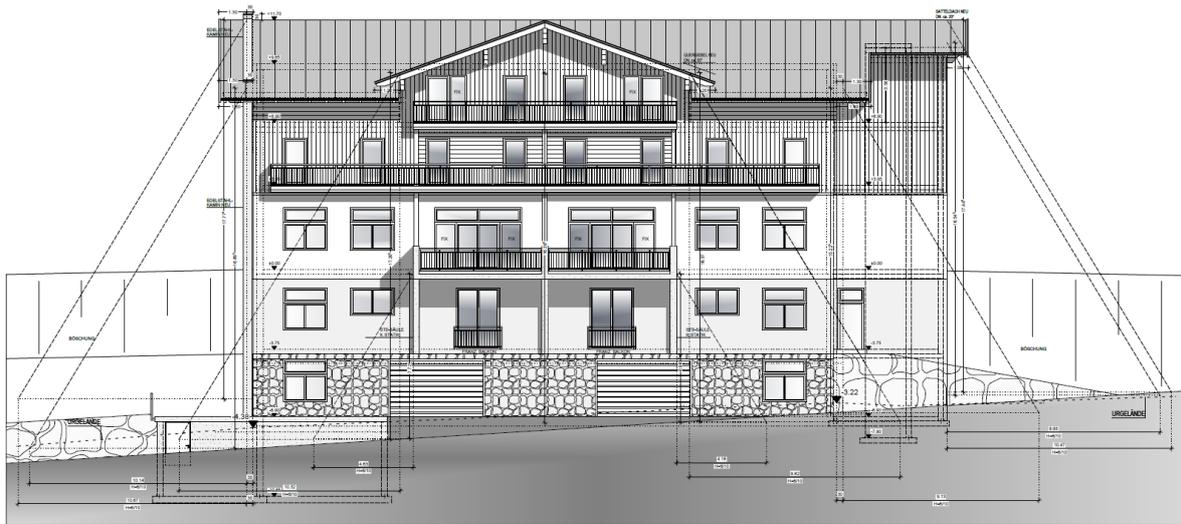
Das Objekt dient der Versorgung von Personen, welche in den Hotels des Widmungswerbers untergebracht sind. Um auszuschließen, dass hier eine andere als gewerbliche touristische Nutzung sich ansiedelt, wurde die Widmungskategorie „Bauland – Reines Kurgebiet“ gewählt. Die Beschränkung auf eine touristische Infrastruktureinrichtung geht mit folgender Zielsetzung im ÖEK einher: kein Aufreißen von weiteren Landschaftskammern für weitere Beherbergungsbetriebe, sondern Verdichtung der bestehenden Siedlungssplitter.

**zu § 9:**

Für die Anzahl der Stellplätze und Garagen wird ein nutzungs- und flächenbezogener Stellplatzschlüssel festgelegt. Dieser orientiert sich nach der speziellen Nutzung des Gebäudes als Versorgungszentrum. Die Stellplätze liegen zum einen in der Tiefgarage unter dem Gebäude. Zum anderen befinden sich weitere 5 an der Nordseite des Gebäudes entlang der Treßdorfer Almstraße. Die restlichen Parkplätze müssen in fußläufiger Entfernung (max. 200m) im Umkreis vertraglich gesichert nachgewiesen werden. Das Essen wird von den Mitarbeitern direkt mit dem Millennium Express, dessen Mittelstation - Treßdofer Alm unmittelbar westlich an das gegenständliche Planungsareal angrenzt, angeliefert, sodass für Mitarbeiterstellplätze keine Notwendigkeit besteht. Für ca. 90% der Mitarbeiterwohneinheiten stehen Stellplätze innerhalb des Planungsraumes zur Verfügung. Die restlichen können unmittelbar angrenzend an der Liftstation verwendet werden. Erfahrungsgemäß reist auch der überwiegende Teil der Schilehrer mit dem Millennium Express an.

**zu§ 10:**

Die Festlegung zur äußeren Gestaltung des Gebäudes richtet sich nach der umliegenden Bebauung, welches sich durch die gewählten Materialien dem alpinen Baustil unterordnen soll. Im 2. UG soll durch die gewählte Fassadenstruktur eine möglichst harmonische Geländeintegration geschaffen werden. Um dem Gesamtvolumen die Mächtigkeit zu nehmen, wird in den letzten Geschossen (2.OG und DG) der gesamte Baukörper mit einer Holzlattenfassade versehen. Im 1.UG und 1.OG/EG soll durch eine glatte Putzfassade eine Differenzierung zu den anderen Geschossen geschaffen werden und ähnelt dem umliegenden Gebäudebestand.



### 3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

Nach § 47 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung generelle Bebauungspläne zu beschließen. Im Sinne dessen darf der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Orts- und Landschaftsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Weiters werden in den § 47 die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs 6 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Generellen Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnützung, die Geschoßanzahl bzw. Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Laut § 48 Abs 5 sind zusätzlich dazu in den Teilbebauungsplänen die Bebauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke und die Baulinien verpflichtend.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, ...), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume, ..., die Art der Nutzung von Gebäuden und der Ausschluss bestimmter Nutzungen sowie Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann noch normiert werden, dass Gebäude an eine bestimmte Baulinie (Muss - Linie) herangerückt werden. Die alternativ aufzunehmenden Regelungen bezüglich des Verlaufes der Verkehrsflächen und der Begrenzung der Baugrundstücke sind in Planform darzustellen.

Laut § 48 Abs. 1, darf der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungsinstrumente einen Teilbebauungsplan beschließen.

Ein Teilbebauungsplan ist laut § 48 Abs. 2 u.a. zu erlassen:

- wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen abgewichen werden soll;
- für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist;

- wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes sowie der Art und des Umfangs der angestrebten Bebauung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.

Neben dem Bebauungsplan können in einem gesonderten Plan (Gestaltungsplan) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, Bestimmungen über Dachformen, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Färbelungen geregelt werden.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 51 Abs. 1 bis 5 des K-ROG 2021. Demnach ist der Entwurf des generellen Bebauungsplanes durch acht Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekannt zu geben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- dem örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht,
- einem überörtlichen Entwicklungsprogramm des Landes widerspricht,
- überörtliche Interessen insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt oder
- sonst gesetzwidrig ist.

Die Verordnung tritt nach Beschluss des Gemeinderats mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung der Landesregierung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die Regelungen nach § 50 Abs. 1 bis 4 des K-ROG 2021.

## 4 BESTANDSERHEBUNG

### 4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt in der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See, inmitten des Skigebietes Nassfeld. Konkret befindet sich dieser auf der Treßdorfer Alm in östlicher Richtung nahe der Millennium Express Station - Treßdorfer Alm. Der Planungsraum liegt auf etwa 1.576 m Seehöhe.

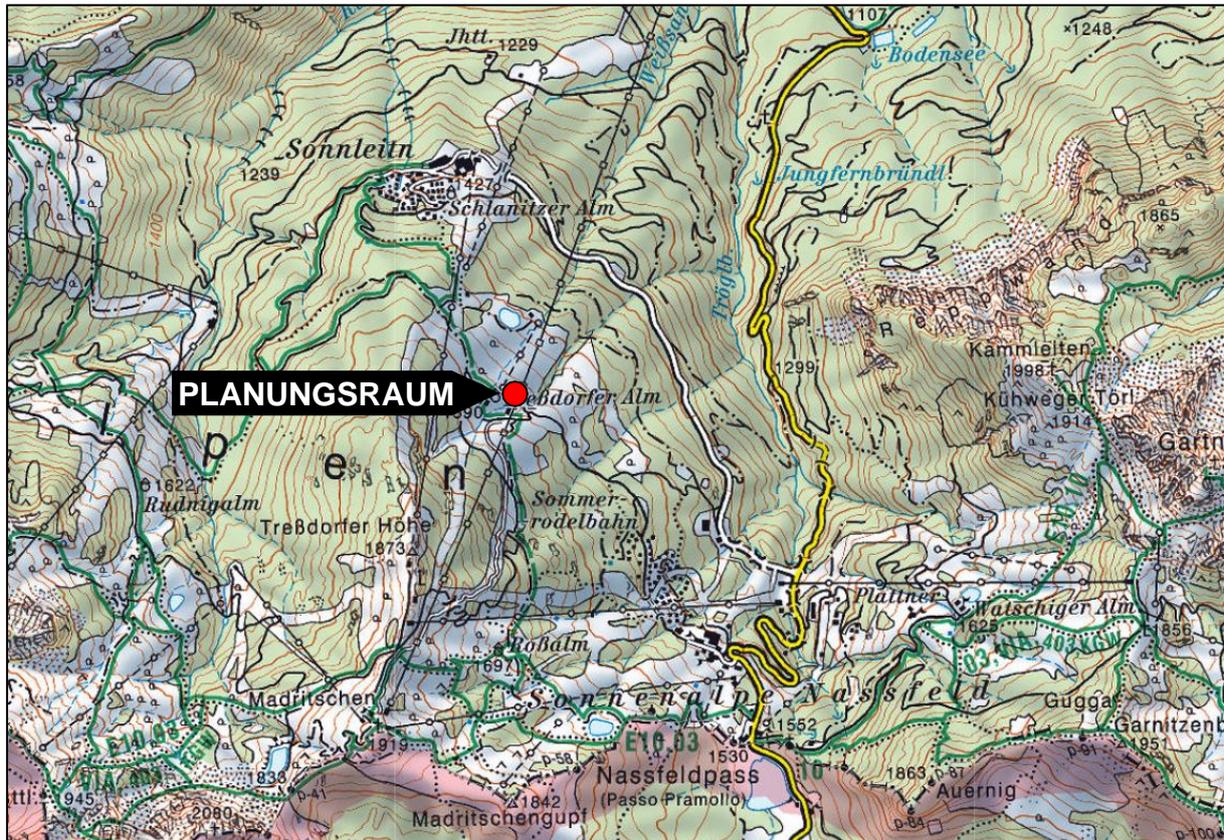


Abbildung 2: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

Die Treßdorfer Alm besteht aus der genannten Skilift-Station, einem danebenliegenden Restaurant (Bergrestaurant Kristall) mit Skiverleih, in westlicher Richtung befindet sich die Schaukäserei und das Almgasthaus Treßdorfer Alm.

Südlich und nördlich, bergaufwärts sowie bergabwärts, schließen unmittelbar weitere Skipisten und Skilifte an und wird über den Treßdorfer Almweg, der direkt an der nördlichen Planungsraumgrenze verläuft, erschlossen.



Abbildung 3: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

## 4.2 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.2.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See wurde am 27.03.2014 im Gemeinderat beschlossen.

Im ÖEK wird der Ortsteil „Sonnleitn“ als Siedlungssplitter mit rein touristischer Funktion beschrieben. Als Zielsetzungen ist unter anderem definiert: „Die Entwicklung ist auf eine touristische Nutzung beschränkt“.

Im Bereich des Planungsraumes wurde eine Signatur für einen möglichen Erweiterungsstandort für einen Tourismusbetrieb definiert.

Im Siedlungsleitbild wurden für den gegenständlichen Teilraum folgende Festlegungen getroffen:

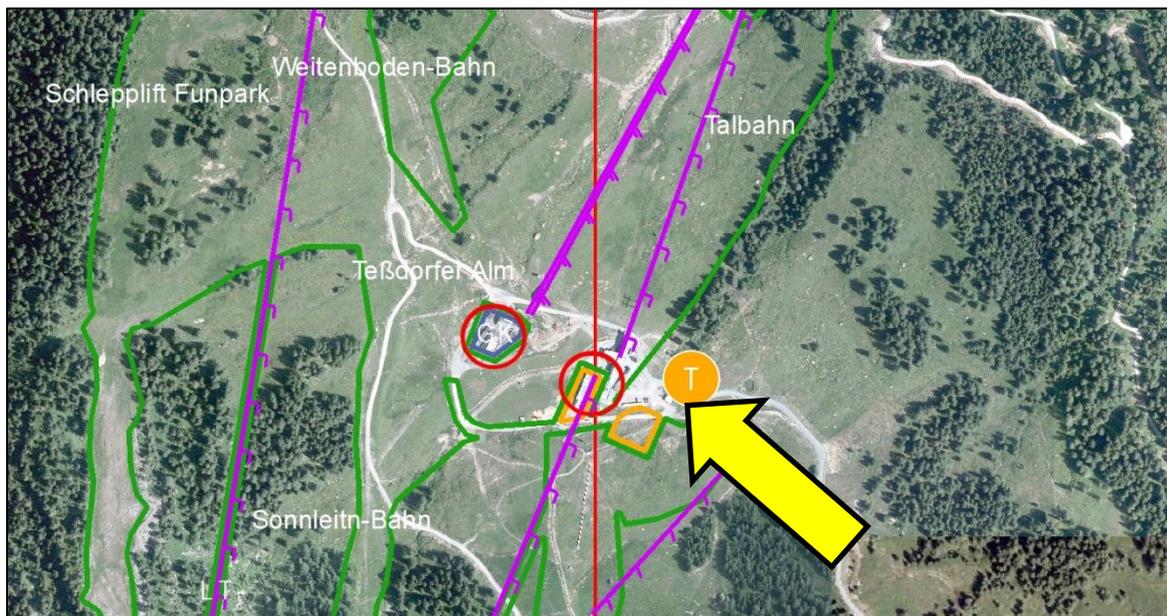
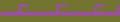


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Quelle: eigene Darstellung)

	Eignungsstandort Tourismusbetrieb
	Seilbahn
	Schlepplift
	Tourismusfunktion
	Sport- und Erholungsfunktion u. sonstige spezifische Grünraumfunktionen
	Sonderflächen
	Keine weitere Siedlungsentwicklung aufgrund von Nutzungseinschränkungen oder sonstigen Zielvorgaben
Abkürzungen	- GK = Gasthof und Käserei

#### 4.2.2 Flächenwidmungsplan

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist der größte Anteil des Planungsraumes mit der Widmung „Bauland – Reines Kurgebiet“ versehen, im Norden befindet sich der Treßdorfer Almweg, der als „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“ gewidmet ist und im Süden befinden sich Flächen mit der Widmung „Grünland - Schiabfahrt, Schipiste“.

Nördlich und östlich schließt die Widmungskategorie „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ an. Im Westen befindet sich eine Fläche mit der Widmung „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“, welche derzeit als Parkplatz genutzt wird. Darüber hinaus in westlicher Richtung, als auch im Süden sind Flächen, als „Grünland - Schiabfahrt, Schipiste“ gewidmet.

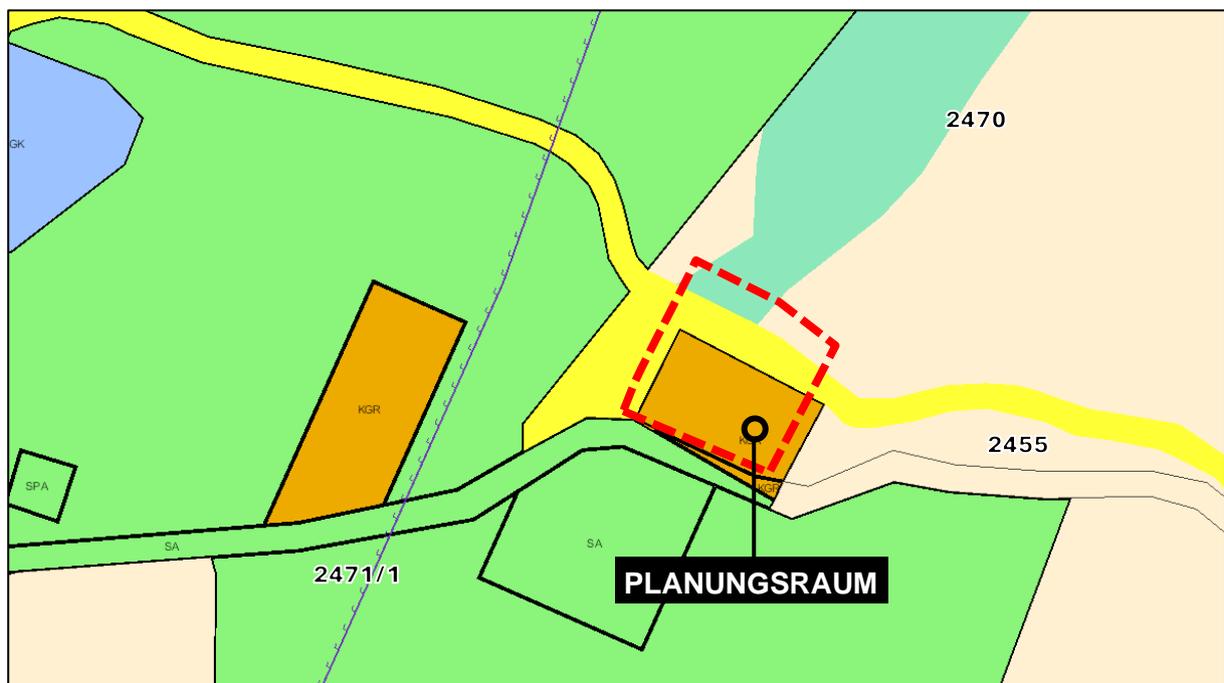


Abbildung 5: Flächenwidmungsplaninformation mit Planungsgebiet (Quelle: KAGIS)

### 4.2.3 VERKEHRERSCHLISSUNG

Das Skigebiet wird für den Individualverkehr über die B90 Nassfeldstraße erschlossen. Sie führt von der B111 Gailtalstraße über den Ortskern Tröpolach bis zur Landesgrenze. Von Süden her erreicht man die Passhöhe über die italienische Nationalstraße SP110 von Pontebba aus.

Der Planungsraum selbst wird über das kommunale Wegenetz bzw. über die Gemeindestraße „Tressdorfer Almweg“ von Osten erschlossen.

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über mehrere Buslinien, welche an der Talstation des Millenium-Express in Tröpolach halten. Auf der Passhöhe selbst verkehrt kein öffentlicher Bus.

Der Millennium-Express stellt im Sommer und Winter – neben dem Individualverkehr – die einzige Transportmöglichkeit vom Ortszentrum Tröpolach auf das Nassfeld dar.

### 4.3 BEBAUUNGSKONZEPT

Das Konzept sieht eine bewusste bauliche Agglomeration auf der Treßdorfer Alm vor. Dies soll verhindern, dass weitere Flächen außerhalb des Planungsraumes für bauliche Maßnahmen in Anspruch genommen werden.

Der Planungsraum wird über die Treßdorfer Alm Zufahrt erschlossen.

Aufgrund der Hanglage sind aus Richtung Süden nur die beiden Obergeschosse samt Dachgeschoss sichtbar, vom Norden her jedoch schauen zusätzlich 2 Tiefgeschosse zur Gänze heraus.

Das Untergeschoss bzw. das 2. Tiefgeschoss soll als Tiefgarage genutzt werden. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über den im Norden befindlichen Zufahrtsweg. An der Nordostseite soll ein Hackgutlager mit Schubboden und ein Heizraum mit Stiegenabgang errichtet werden.

In der Ebene des 1. Tiefgeschosses sollen ein Schiraum, eine Garderobe, Sanitätsräume und Lagerräume ihren Platz finden. Eine Verbindung zum restlichen Gebäude ist über zwei Stiegenhäuser und einem Lift vorgesehen.

Die Nutzung des Erdgeschosses bzw. 1. Obergeschosses ist als Ausspeisungsraum und Eingangsbereich gedacht. Im 2. Obergeschoss sollen 16 Mitarbeiterwohneinheiten untergebracht werden. Weitere 8 Mitarbeiterwohneinheiten sollen im Dachgeschoss realisiert werden.

## **5 STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ - K-UPG 2004 IDGF. LGBL. NR. 76/2022 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG FÜR DEN GEGENSTÄNDLICHEN TEILBEBAUUNGSPLAN**

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004 in der Fassung des Gesetzes LGBL Nr. 76/2022 - unterliegen Teilbebauungspläne, soweit die §§ 4 bis 6 des gleichnamigen Gesetzes nichts anderes bestimmen, einer Strategischen Umweltverträglichkeitsprüfung.

Ein Umweltprüfungsverfahren gemäß 2. Abschnitt des K-UPG 2004 ist nicht anzuwenden, wenn:

- der Teilbebauungsplan keine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt ist oder
- der Teilbebauungsplan keine voraussichtlichen Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat oder
- durch die Festlegung der zulässigen Nutzungen keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen zu erwarten sind.

Durch den Teilbebauungsplan auf der Widmungsfläche ist die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens aufgrund der restriktiven Festlegungen in der Verordnung nicht zu erwarten. Ebenso ist von der Festlegung des Teilbebauungsplanes kein Natura 2000-Gebiet von Umweltauswirkungen betroffen. Die Planungsfläche weist daneben keine Merkmale auf, die aufgrund anderer Gesetzesmaterien als schutzwürdig angesehen werden können.

Insofern sind bei der Festlegung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten. Daher ist aus raumordnungsfachlicher Sicht für das Teilbebauungsplanungsverfahren keine Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 Abs. 1 lit. c Ziff 1 des K-UPG 2004 erforderlich.

Stand: 13.08.2024