



STADTGEMEINDE HERMAGOR-PRESSEGGER SEE

TEILBEBAUUNGSPLAN HOTEL GARTNERKOFEL



zt: Kammer der
Ziviltechniker innen | Arch+ing
Tirol und Vorarlberg



OKTOBER 2026



STADTGEMEINDE HERMAGOR-PRESSEGGER SEE

Teilbebauungsplan

Hotel Gartnerkofel

**Parz. 2459, 2460, 2461 u. 2462
JE KG 75017 TRÖPOLACH**

gemäß K-ROG 2021 LGBl. Nr. 59/2021,
zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2026, §§ 48, 50 und 51

Grundparzellen Nr. 2459, 2460, 2461 und 2462 in KG 75017 Tröpolach

**Verordnung
Rechtsplan
Erläuterungen**

RAUM|SCHMIEDE
Raumschmiede ZT GmbH
Ruefenfeldweg 2b, A-9900 Lienz

Lienz, am 21.10.2026
GZl. 91RS/26

Zl.

VERORDNUNG

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

**„HOTEL GARTNERKOFEL, Parz. 2459, 2460, 2461 und 2462, je KG
75017 Tröpolach“**

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48, 50 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2026, wird verordnet:

§ 1

Inhalte der Verordnung

Integrierender Bestandteil der Verordnung bildet der Rechtsplan mit der zeichnerischen Darstellung der Bebauungsbedingungen, Plan.-Nr. 91RS/26.

§ 2

Geltungsbereich

Diese Verordnung gilt für den Bereich der Grundstücke mit der Nr. 2459, 2460, 2461 und 2462, je KG 75017 Tröpolach im Gesamtausmaß von ca. 8.957 m².

§ 3

Mindestgröße des Baugrundstückes

(1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes ist mit 350 m² festgelegt.

- (2) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder im Grundsteuernkataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (iS § 7a Abs. 1 des Vermessungsgesetzes, LGBI. 306/68 idgF.) und die im Flächenwidmungsplan die entsprechende Widmung (iS § 1 Abs. 1 dieser Verordnung) aufweisen, auch wenn sich diese Widmung nur auf einen Teil des Grundstückes bezieht.
- (3) Die festgelegte Mindestgröße gilt 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**

- (1) Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl beträgt 2,5.
- (2) Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Summen der Bruttogeschoßflächen des Planungsraumes zur Fläche des Planungsraumes (8.957 m²).
- (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, dessen fertige Deckenoberkante mehr als 1,00 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, Nebengebäude, Wintergärten, Laubengänge u.ä. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
 - d) Überdachungen von Tiefgaragenzu- und -abfahrten sowie für Müllsammel- und Fahrradabstellplätze, Terrassen u. Ä. sind nicht in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (4) 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. Bei einer Überschreitung der Regelgeschoßhöhe von 3,50 m ist die Bruttogeschoßfläche der überhöhten Bereiche für die GFZ-Berechnung zweifach zu rechnen. Ausgenommen davon sind jene Geschoße, die aufgrund ihrer Nutzung (Restaurant, Küche, Wellness, Empfang etc.) eine abweichende Geschoßhöhe benötigen. Hier ist aufgrund der technischen Erfordernisse eine Geschoßhöhe bis max. 5,00 m zulässig.

§ 5 Bebauungsweise

Als Bebauungsweise wird die halboffene Bebauungsweise festgelegt.

§ 6 Geschoßanzahl und Bauhöhe

- (1) Die maximale Geschoßanzahl und maximal mögliche Gebäudehöhe sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.
- (2) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die an einer Stelle mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen.
- (3) Der Geschoßanzahl sind Geschoße mit einer maximalen Geschoßhöhe von 3,50 m zugrunde gelegt. Die Geschoßhöhe wird von der Oberkante des fertigen Fußbodens bis zur Oberkante des fertigen Fußbodens des darüberliegenden Geschoßes bzw. bis zur Oberkante des Daches gemessen. Bei Geschoßen, deren Geschoßhöhe 3,50 m überschreitet, wird jede angefangene weitere Geschoßhöhe von 3,50 m als zusätzliches Geschoß gewertet.
- (4) Ausgenommen von Abs. 3 sind jene Geschoße, die aufgrund ihrer Nutzung (Restaurant, Küche, Wellness, Empfang u. Ä.) eine abweichende Geschoßhöhe benötigen. Hier ist aufgrund der technischen Erfordernisse eine Geschoßhöhe bis max. 5,00 m zulässig. Ungeachtet dessen können die jeweils obersten Geschoße von Gebäudeteilen bis zum First ohne Begrenzung der Geschoßhöhe offen ausgebildet werden.
- (5) Ein Dachgeschoß ist ein Vollgeschoß, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante, größer 1,00 m oder die nutzbare Geschoßfläche (gemäß § 4 Abs. 3 lit. b) größer als 75 % der darunter liegenden Bruttogeschoßfläche ist.
- (6) Ausgangspunkt für die Berechnung der maximalen relativen Gebäudehöhe ist der Höhenbezugspunkt der fertigen Fußbodenoberkante Rezeption/Foyer im Bestand mit +1.514,88 m.ü.A.
- (7) Die maximal mögliche Gebäudehöhe (Firsthöhe bzw. Attikahöhe) wird mit der absoluten Höhe in Meter über Adria und der relativen Höhe über den Höhenbezugspunkt angegeben. Allfällige baubewilligte Bestandsbauten sind davon ausgenommen.
- (8) Anlagen zur Anbringung von Werbematerial (wie z.B. Werbepylone) dürfen die max. Gesamthöhe von 6,00 m, gemessen ab projektierten Gelände, und die max. Gesamtbreite von 2,00 m nicht überschreiten.

§ 7 Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Grundstückes, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.
- (2) Allfällige baubewilligte Bestandsbauten sind von den Bestimmungen (Abs. 1) ausgenommen.
- (3) Flugdächer und Dachvorsprünge bis zu einer Ausladung von max. 1,30 m, überdachte Hotelzugänge, Fluchttiegen, Fußgängerbrücken, Müllverschlüge, Werbepylone sowie bauliche Anlagen zur Außenraumgestaltung (Stellplätze, Tiefgaragenabfahrten und -rampen, Stiegen, Stützmauern, Terrassen, Pools usw.) dürfen die Baulinien überragen oder außerhalb der Baulinien errichtet werden, wenn dadurch die praktische Nutzbarkeit angrenzender Flächen (bspw. Verkehrsflächen, Schipisten) weiterhin gegeben bleibt.

§ 8 Art der Nutzung

Der Planungsraum ist für die Errichtung von gewerblich betriebenen Tourismusbetrieben und dazugehörigen baulichen Anlagen bestimmt.

§ 9 Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich.
- (2) Als Haupteerschließungsstraße für das Hotel gilt der Tressdorfer Almweg, für die Tiefgarage der Schlosserweg.
- (3) Es sind PKW-Abstellplätze im Ausmaß der Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes 2012 der Stadtgemeinde Hermagor-Presegger See vorzusehen. Die Mindestanforderung an die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Nutzung des Bauwerkes.

Nutzung der Bauwerke	Mindeststellplätze
Gaststätten	1 je 10 m ² Nutzfläche oder 1 je 4 Arbeitsplätze
zusätzlich für Personal	1,0 je Arbeitnehmer
Hotels und Pensionen	1 je Gästezimmer oder Hotelsuite
zusätzlich für Personal	1 je 5 Gästezimmer oder 5 Hotelsuiten

Gaststätten sind nur dann separat für den Stellplatznachweis zu rechnen, wenn sie öffentlich zugänglich und nicht nur den Hotelgästen vorbehalten sind. Im nachfolgenden Bauverfahren ist ein Prozentsatz für die Doppelnutzung der Gaststätten zu berechnen bzw. zu vereinbaren.

In den Richtwerten ist der Bedarf für einspurige Kraftfahrzeuge (Krafträder, Motorroller, Mopeds u. dgl.) nicht berücksichtigt. Für derartige Fahrzeuge sind zusätzliche Stellplätze vorzusehen.

- (4) Können Stellplätze nicht am Standort der Einrichtung untergebracht werden, sind diese im Umkreis des Betriebes durch ein Konzept vertraglich sicherzustellen.

§ 10

Äußere Gestaltung

- (1) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen nur in die Dachfläche oder Fassade integriert oder unmittelbar parallel – mit einem maximalen Abstand von 30 cm – dazu montiert werden.
- (2) Tiefgaragenausfahrt und Einfahrtsbereiche sind dem Umgebungsbestand entsprechend anzupassen. Dabei ist die Verwendung ortsüblicher Materialien (Holz, ...) zu bevorzugen.
- (3) Böschungen sind in bewehrter Erde auszuführen und zu begrünen.

§ 11

Dach

- (1) Für Gebäude im Planungsraum sind folgende Dachformen zulässig: Flachdach, Satteldach und Krüppelwalmdach. Für Satteldächer ist eine Dachneigung von 16° bis 30° zulässig, die Firstrichtung hat in Falllinie zu erfolgen. Flachdächer sind begrünt auszuführen.
- (2) Ausgenommen von Abs. 1 sind rechtmäßig errichtete Bestandsgebäude, deren ursprüngliche Dachform und Neigung auch nach Umbau beibehalten werden soll.

§ 12

Inkrafttreten

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

Der Bürgermeister:
DI Leopold Astner

STADTGEMEINDE HERMAGOR-PRESSEGGER SEE

TEILBEBAUUNGSPLAN - LEGENDE:

Mindestgröße der Baugrundstücke
max. bauliche Ausnutzung
(GFZ - Geschlossflächenzahl)

350 m²	h
GFZ 2,5	Hotel, Gastronomie Wellness, Tiefgarage

Bebauungsweise
(h - halboffen)
Art der Nutzung

xG	max. Geschossanzahl
+xxxx	max. Gebäudehöhe absolut
x,xx m	max. Gebäudehöhe relativ (über Höhenbezugspunkt des jeweiligen Bebauungsbereiches)

Baulinie

Grundstücksgrenze lt. Kataster

Grenze des Planungsraumes

Grenze zwischen unterschiedlichen Bebauungsbedingungen

Verkehrsfläche (öffentliches Gut)

Interne Verkehrsfläche

Tiefgaragenzufahrt

Tiefgarage

Bestand

Höhenbezugspunkt (m. ü. A.)

Höheninformationspunkt (Naturbestand, m. ü. A.)

AUFTRAGGEBERIN:
Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See
Wulfeniplatz 1 | 9620 Hermagor



PLANBEZEICHNUNG:
HOTEL GARTNERKOFEL
Teilbebauungsplan

BETROFFENE PARZELLEN: 2459, 2460, 2461 und 2462 je KG 75017 Tröpolach
PLAN: Rechtsplan
MAßSTAB: 1:500
GESAMTFLÄCHE DES PLANUNGSGEBIETES: ca. 8.957 m²
(lt. DKM - Datenstand 01.10.2025)

Teilbebauungsplan gem. § 40d ZOB/LGB Nr. 33/2007 - steht in der
Fassung des Gesetzes GdR Nr. 11/2016 in Kraft

VERMERK DES GEMEINDERATES:

FÜR DEN GEMEINDERAT:
DER BÜRGERMEISTER:

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

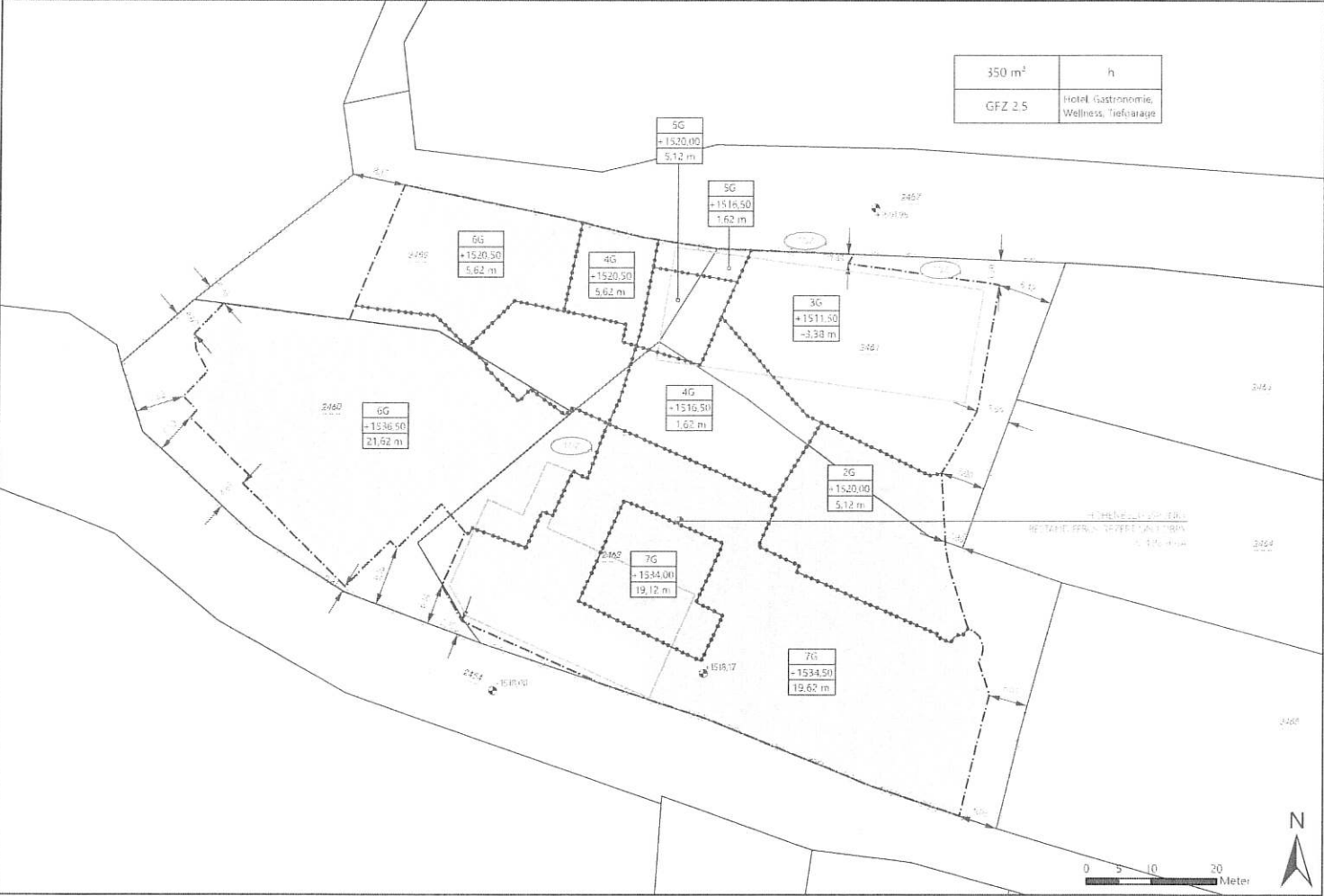
PLANVERFASSER:
RAUM|SCHMIEDE

Raumschmiede ZT GmbH

Ruefenfeldweg 2b · 9900 Lienz ·
office@raumschmiede.net ·
+43 (0) 4852 62187 20

SACHBEARBEITUNG: emi
SOFTWARE: GeoOffice Analyst 10.5.1
EDV-ZAHL: 91RS_26_beb_v4_10_5.mxd
GESCHÄFTSZAHL: 91RS/26
DATUM AUSGABE: 21.10.2026
PAPIERFORMAT: DIN A3

STADTGEMEINDE HERMAGOR-PRESSEGGER SEE



Erläuterungen zum Teilbebauungsplan

„Hotel Gartnerkofel, Parz. 2459, 2460, 2461 u. 2462, je KG 75017 Tröpolach“

1. AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNGEN DER VERORDNUNG

In der Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See bestand bis zur Überarbeitung des textlichen Bebauungsplanes im Jahr 2012 die Situation, dass für die Widmung „Bauland - Reines Kurgebiet“ keine regulierenden Festlegungen bezüglich baulicher Dichte oder Geschoßanzahl festgelegt waren. Daher wurden vor allem in jenen Bereichen im Zuge der Bauverfahren im Vergleich zu den übrigen Widmungskategorien intensivere Nutzungen ermöglicht.

In der Hotelzone Sonnenalpe haben nahezu alle ansässigen Betriebe bereits ausgebaut bzw. planen einen Ausbau. So ist unter anderem die Zimmer- und Wellnesserweiterung des Hotels Gartnerkofel geplant.

Ziel des gegenständlichen Teilbebauungsplanes ist es, für den geplanten Ausbau des Hotels Gartnerkofel ein ergänzendes Regelwerk außerhalb des textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See zu schaffen. Dabei soll an das bestehende Regelwerk der umliegenden Bestandsobjekte angeschlossen und gleichzeitig auf die historisch gewachsene Siedlungsstruktur sowie die besonderen örtlichen Gegebenheiten Rücksicht genommen werden.

Gerade in Bereichen, in denen unterschiedliche Nutzungsinteressen aufeinandertreffen, ist ein nachvollziehbares und ausgewogenes Regelwerk erforderlich. Dieses soll die öffentlichen und privaten Interessen gleichermaßen berücksichtigen, geordnete Entwicklungsmöglichkeiten schaffen und dazu beitragen, Nutzungskonflikte nachhaltig zu vermeiden.

Zielsetzungen der Verordnung:

- Sicherstellung einer geordneten und abgestimmten Bebauung zur Schaffung eines homogenen Systems.
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird.
- Schaffung von Planungssicherheit für Grundeigentümer, Behörden und Anrainer sowie Vermeidung künftiger Nutzungskonflikte.



Abb. 1: Überblick Projektgebiet (Ortophoto © KAGIS 2025)

2. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

Ad § 3 – Mindestgröße des Baugrundstückes:

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes bei halboffener Bebauung im „Bauland – Reines Kurgebiet“ entspricht der Festlegung im Textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See mit 350 m².

Ad § 3 Abs. 2:

Diese Regelung entspricht der Festlegung des Textlichen Bebauungsplanes 2012 der Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See.

Ad § 4 – Bauliche Ausnutzung

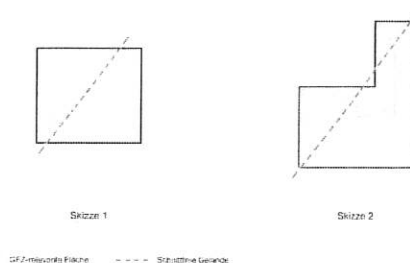
Ad § 4 Abs. 1:

Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,5 berücksichtigt die bestehende Bebauung sowie die geplante Erweiterung des Hotelbetriebes einschließlich der dafür erforderlichen Betriebsanlagen und ermöglicht darüber hinaus zukünftige bauliche Erweiterungen und betriebliche Anpassungen. Die festgelegte bauliche Ausnutzung wird unter Berücksichtigung der bestehenden Standortstruktur und der umliegenden Bebauung als raumordnungsfachlich verträglich erachtet.

Die der Planung zugrunde liegende GFZ-Berechnung ergibt unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung eine bauliche Ausnutzung von 1,7. Die Differenz zur maximal zulässigen GFZ von 2,5 verbleibt somit als baulicher Entwicklungsspielraum für den Hotelbetrieb.

Ad § 4 Abs. 3 lit a:

Bei Gebäuden in Hanglage werden die jeweiligen Punkte, an denen das Geschoß um mehr als 1,00 m über das angrenzende projektierte Gelände zu liegen kommt miteinander verbunden und die aus dem Gelände ragende Fläche ist GFZ-relevant (Skizze 1). Sollten durch diese Methode durch Rücksprünge Flächen unberücksichtigt bleiben, sind diese zumindest raumweise funktionell und belichtete Flächen ebenso zu erfassen (Skizze 2).



Ad § 6 – Geschoßzahl und Bauhöhe:

Als Höhenbezugspunkt wird die bestehende Fußbodenoberkante im Foyer gewählt.

Vom Höhenbezugspunkt aus ist die relative maximale Gebäudehöhe bis zum First bzw. zur Attika zu messen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist so festgelegt, dass der bestehende First nicht überbaut wird. Der First neu errichteter oder umgestalteter Gebäudeteile darf die Höhe des Bestandsfirstes nicht überschreiten.

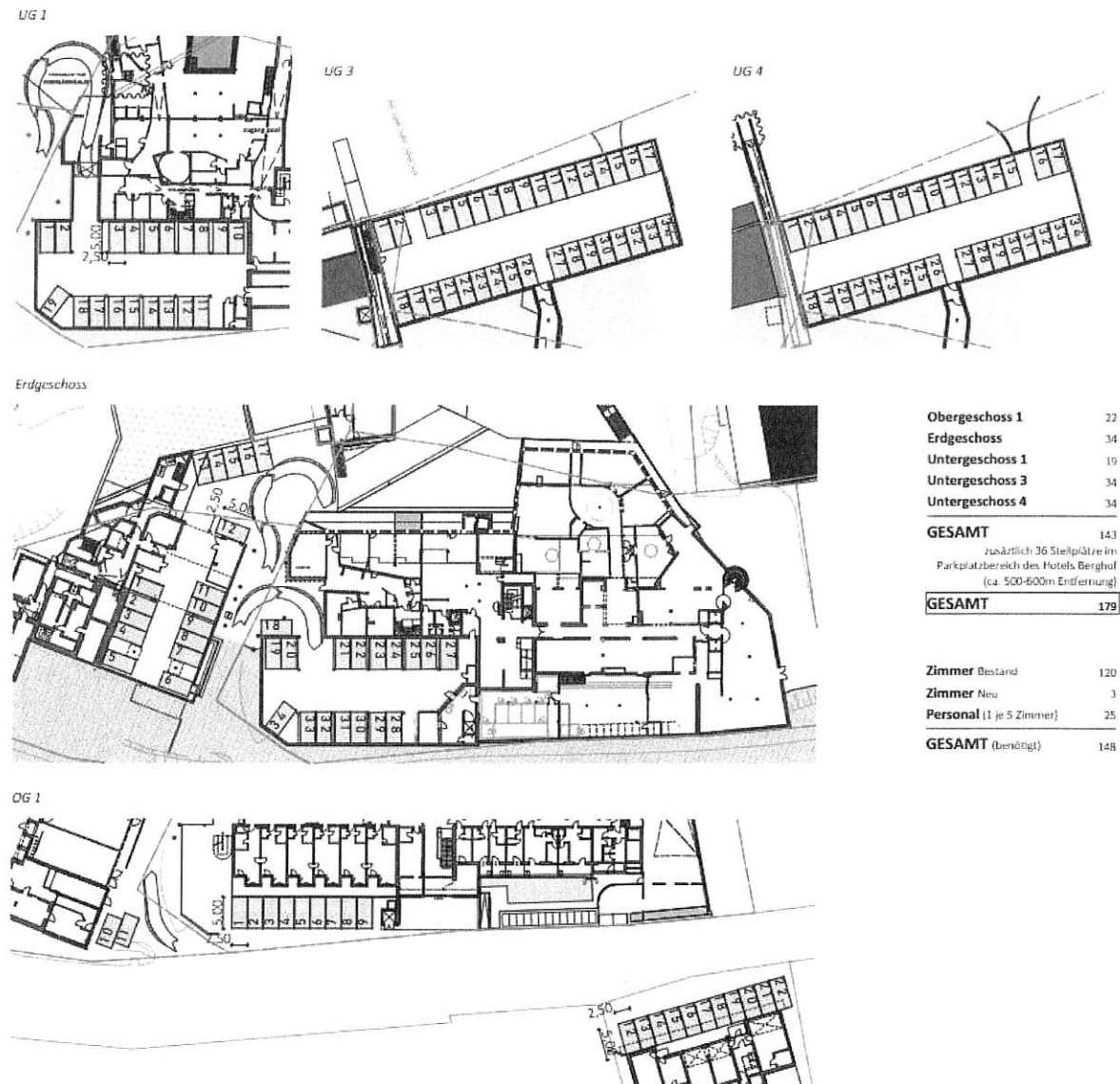
Ad § 6 – Baulinien:

Die Baulinien werden so festgelegt, dass sie sich mit den Ausmaßen der Bestandsobjekte decken, jedoch noch einen geringen Erweiterungsspielraum haben.

Ad § 9 – Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen:

Generell sind die Parkplätze laut den Festlegungen im textlichen Bebauungsplan 2012 der Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See nachzuweisen.

Anbei die konkrete Aufstellung der vorhandenen Stellplätze:



Planungsgrundlage: modul-2, 25.01.2025

Können Stellplätze nicht am Standort der Einrichtung untergebracht werden, sind sie im Umkreis des Betriebes vertraglich gesichert nachzuweisen und durch ein vom Betreiber vorzulegendes Konzept darzustellen. Die Anzahl von erforderlichen Stellplätzen für einspurige Kraftfahrzeuge ist im Bauverfahren festzulegen.

Ad § 11 – Dach:

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die extensive Dachbegrünung dient der Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswässern im Zusammenhang mit der neu vorgesehenen Einleitung der Bachverrohrung.

3. RECHTLICHE ERLÄUTERUNGEN

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2026.

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.

Weiteres werden in § 47 die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnützung, die Geschoßanzahl bzw. Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

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

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

Laut § 48 Abs. 1, darf der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungsinstrumente einen Teilbebauungsplan beschließen. Ein Teilbebauungsplan ist laut § 48 Abs. 2 u.a. zu erlassen:

- wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen abgewichen werden soll;
- für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist;
- wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes sowie der Art und des Umfangs der angestrebten Bebauung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.

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

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

Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung, wenn die Landesregierung in ihrer Stellungnahme gemäß § 51 Abs. 2 mitgeteilt hat, dass dem Entwurf des Bebauungsplanes Versagensgründe gemäß § 51 Abs. 7 entgegenstehen.

Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

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

Gemäß § 51 Abs. 10 K-ROG 2021 gelten diese Bestimmungen sinngemäß auch für das Verfahren zur Beschlussfassung über Teilbebauungspläne und Gestaltungspläne sowie für Änderungen des generellen Bebauungsplanes, des Teilbebauungsplanes und des Gestaltungsplanes.

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

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

5. BESONDERE ERLÄUTERUNGEN

5.1. Lage und Beschreibung des Projektgebietes



Abb. 2: Planungsraum (Ortphoto © KAGIS 2025)

Der Planungsraum umfasst ca. 8.957 m² und liegt inmitten des Skigebietes Nassfeld, in der Hotelzone Nassfeld. Es handelt sich dabei um den Ortsteil Sonnenalpe Nassfeld (Katastralgemeinde Tröpolach, Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See).

Das Teilbebauungsgebiet ist umgeben von touristischer Bebauung und in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße B90 Nassfeld Straße. Die Topographie des Planungsraumes ergibt sich durch die bestehenden Erschließungen (Tressdorfer Almweg im Süden und Schlosserweg im Norden) und werden durch entsprechende Höheninformationspunkte (+1518,00 m.ü.A., +1518,17 m.ü.A., +1501,98 m.ü.A.) bestimmt. Das Gelände weist eine ausgeprägte Hanglage auf und fällt vom südlich gelegenen Tressdorfer Almweg mit einem Höhenbezugspunkt von +1518,00 m ü. A. zum nördlich gelegenen Schlosserweg mit +1501,98 m ü. A. ab. Die beiden Erschließungsstraßen bilden die maßgeblichen Höhenbezüge des Planungsraumes, zwischen denen ein Höhenunterschied von rund 16,02 m besteht.

Der Planungsraum umfasst die Grundstücksparzellen mit den Nr. 2459, 2460, 2461 und 2462. Diese sind Teil des zusammenhängenden Hotel- und Wellnessareals des Hotels Gartnerkofel und werden funktional als ein gemeinsamer Baukörper genutzt.

Der Hotelkomplex erstreckt sich über die Gp. 2459, 2460, 2461 und 2462 und wurde in mehreren Baustufen realisiert. Der Hotelkomplex besteht aus den Gebäudeteilen Hotel Ost „Gartnerkofel“, Hotel West „Vonzana“ sowie dem Spiel- und Wellnessbereich. Im Rahmen des Vorhabens sind auf den genannten Parzellen die Erweiterung des Wellnessbereichs, der Abbruch und Neubau eines Hackschnitzzellagers, der Ausbau von Suiten im 2. Untergeschoss, die Errichtung von zwei Tiefgaragenebenen sowie interne Umbauarbeiten vorgesehen. Dadurch kommt es zu einer weiteren Verdichtung des bestehenden Hotel- und Betriebsstandortes durch ergänzende bauliche Maßnahmen innerhalb des bestehenden Siedlungs- bzw. Betriebsgefüges.

Das Hotel Ost auf der Gp. 2462 stellt den zentralen Hotelbereich dar und ist derzeit mit fünf oberirdischen Geschossen (EG, +4 OG) sowie einem ausgebauten Dachgeschoss bzw. Satteldach mit Dachgauben bebaut. Auch das Hotel West auf der Gp. 2460 ist dem zentralen Hotelkomplex zuzuordnen und weist ebenfalls eine Bebauung mit fünf oberirdischen Geschossen (EG, +4 OG) sowie einem Krüppelwalmdach auf. Das Gebäude auf der Gp. 2459 ist als Nebengebäude (Spielhalle) mit einem Flachdach ausgebildet baulich mit dem Hotel West verbunden. Es erstreckt sich über vier Untergeschosse sowie ein Erdgeschoß (+4 UG, EG). Die Gp. 2461 ist teilweise mit dem Hauptgebäude (Gp. 2462) überbaut und beinhaltet ergänzende Neben- und Funktionsflächen des Hotelkomplexes.

5.2. Wärme- und Energieversorgung

Das Objekt sollte nach dem neuesten Stand der Technik mit alternativen Energie- und Wärmeversorgungsanlagen, vorzugsweise mit Fernwärme, ausgestattet werden.

5.3. Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Skigebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die B90 Nassfeld Straße. Diese verbindet die B111 Gailtal Straße mit dem Ortsgebiet von Tröpolach und verläuft weiter bis zur Staatsgrenze. Aus südlicher Richtung ist die Passhöhe über die italienische Landesstraße SP110 von Pontebba aus erreichbar.

Der Planungsraum wird über das kommunale Wegenetz bzw. über die Gemeindestraße „Tressdorfer Almweg“ im Süden bzw. über den „Schlosserweg“ im Norden erschlossen.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird durch mehrere Busverbindungen sichergestellt. Während der Wintersaison bedienen diese die Talstation des Millennium-Express in Tröpolach direkt. Im Sommer endet der Busverkehr hingegen im Ortszentrum von Nassfeld, sodass die Talstation zu Fuß erreicht werden muss. Im Winter besteht zusätzlich die Möglichkeit, die Hotelzone mit Skiern zu erreichen.

5.4. Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist bereits aufgeschlossen und die erforderliche Infrastruktur ist im Teilbebauungsgebiet vorhanden. Die entsprechende Einrichtung zur Abwasserentsorgung, Wasser- und Löschwasserversorgung ist zu gewährleisten.

5.5. Örtliche Planungsvorgaben

5.5.1. Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See wird derzeit fortgeschrieben (Stand: 30.09.2026).

Im Themenbereich Wirtschaft werden unter anderem folgende (Teil-)Ziele festgelegt:

- „Raumverträgliche Steuerung touristischer Bau- und Investitionsprojekte“

Im ÖEK wird der Ortsteil „Sonnenalpe Nassfeld“ als Vorrangstandort mit gewerblicher Tourismusfunktion bzw. Sport- und Erholungsfunktion festgelegt. Als Zielsetzungen sind definiert:

- Der Bereich des eigentlichen Zentrums am Nassfeld soll durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen eine Aufwertung erfahren:
 - Beidhüftige Bebauung mit Beherbergungsbetrieben bis zur Ferienhaussiedlung (räumlich getrennt durch den Dollingergraben).
 - Gestaltung des Dorfzentrums mit einem Dorfplatz (Raum für Veranstaltungen usw.)
 - Temporeduzierende Maßnahmen.

Im Siedlungsleitbild sind für den betroffenen Teilraum folgende Festlegungen getroffen:

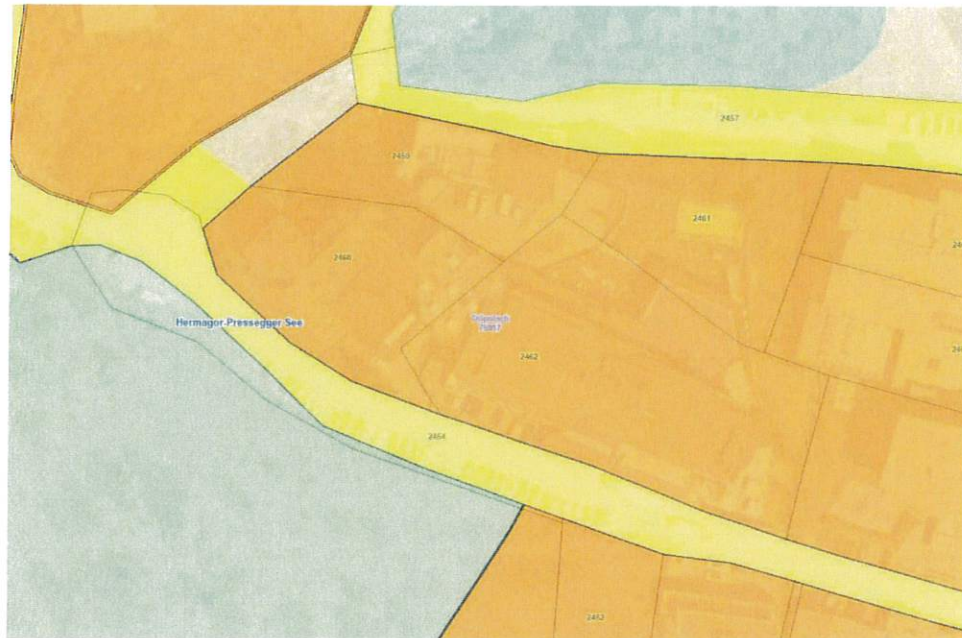


Abb. 3: Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2026

Die geplante Nutzung entspricht folgend den Intentionen des ÖEKs.

5.5.2. Flächenwidmungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See sind die Parzellen 2459, 2460, 2461 sowie 2462 als „Bauland - Reines Kurgebiet“ gewidmet. Die für den Planungsraum südlich gelegene, verbindliche Erschließungsstraße „Sonnenalpe Nassfeld“ sowie die nördliche Verbindungsstraße „Schlosserweg“ sind als „Verkehrsfläche - allgemeine Verkehrsfläche“ festgelegt.



WIDCODE	WIDMUNG	BESCHEID	UMWIDMUNG	RECHTSWIRKSAM
C101	Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche	3Ro-48-1/2-2003	neuer Flächenwidmungsplan	18.04.2003
A7	Bauland - Reines Kurgebiet	3Ro-48-1/2-2003	neuer Flächenwidmungsplan	18.04.2003

Abb. 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS 2026)

5.6. Nutzungseinschränkungen

5.6.1. Schutzgebiete

Der Planungsraum befindet sich in keinem Schutzgebiet.

5.6.2. Gefahrenzonenplan

Der Planungsraum berührt auf der Gp. 2459, KG 75017 Tröpolach eine gelbe und rote Wildbachgefahrenzone. Auf dieser Parzelle befindet sich die Spielehalle sowie das Heizhaus mit Hackschnitzelanlage.

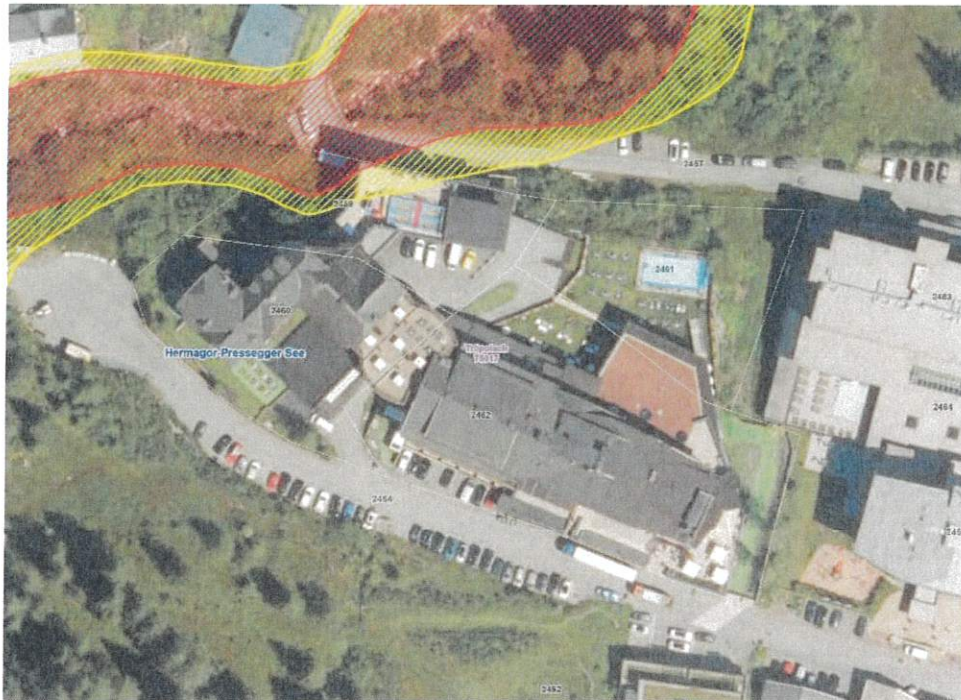


Abb. 5: Gefahrenzonenplan Wildbach- und Lawinverbauung (Quelle: KAGIS 2026)

5.6.3. Oberflächenabfluss

Der Planungsraum berührt von Norden nach Süden eine Abflussschneise. Der spezifische Abfluss führt überwiegend mit geringen Werten durch den Planungsraum ($> 50 \text{ l/sm}$).

Der spezifische Abfluss ergibt sich aus der Wassertiefe multipliziert mit der Fließgeschwindigkeit. Es wird der maximale Wert für den zugrunde gelegten 30-minütigen Regen dargestellt.

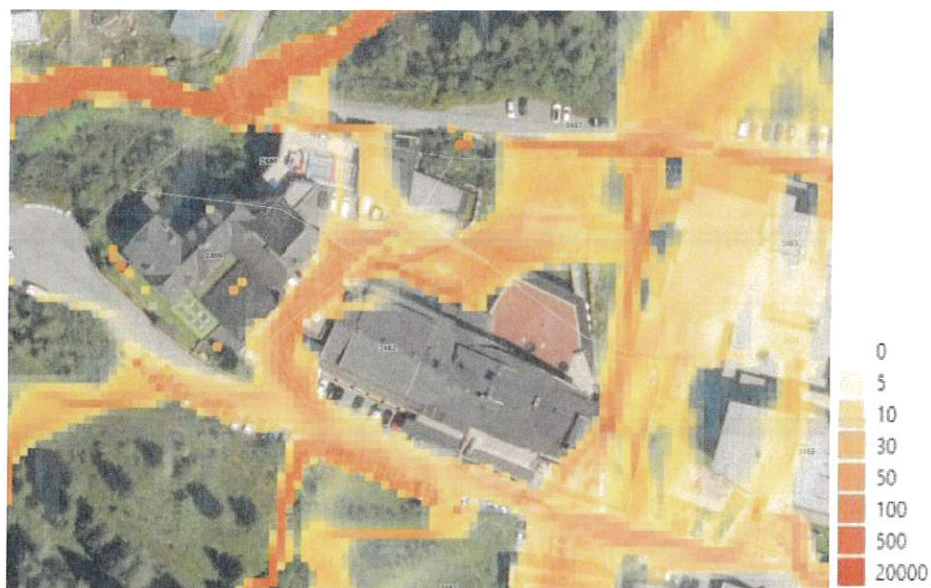


Abb. 6: Auszug aus dem Oberflächenabflussplan - Maximal spezifischer Abfluss [l/sm] (Quelle: KAGIS 2026)

5.6.4. Biotope

Der Planungsraum liegt in keinem Kartiergebiet. Es scheinen somit keine schützenswerten Flächen betroffen zu sein.

5.7. Bebauungskonzept

Projektinformationen modul-2 planungs-bauleitungs-gmbh

1. Allgemeine Situation und Zielsetzung

Das gegenständliche Areal befindet sich auf den Grundstückspartzen Gp. 2459 bis 2462, KG Tröpolach, auf der Sonnenalpe Nassfeld. Die Hotel Gartnerkofel Betriebs GmbH betreibt am Standort ein Gastgewerbe in der Betriebsart Hotel.

Mit dem gegenständlichen Vorhaben soll der bestehende Hotelstandort baulich und funktional weiterentwickelt und insbesondere das bestehende Wellnessangebot erweitert werden. Die geplanten Maßnahmen erfolgen überwiegend durch Umbau und Erweiterung des bestehenden Gebäudebestandes. Ziel ist eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Hotelbetriebes unter Nutzung des bereits bestehenden Standortes und der vorhandenen Infrastruktur.

2. Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen

Im bestehenden Haupthaus sind interne Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss und im Untergeschoss 1 vorgesehen. Im Erdgeschoss wird die bestehende Rezeption verlegt und die Lobby vergrößert. Darüber hinaus werden die bestehenden Sauna- und Ruheräumlichkeiten neu gestaltet.

Im Untergeschoss 1 erfolgt eine Neugestaltung der bestehenden Hallenbad-, Sauna- und Ruheräumlichkeiten. Dadurch sollen die bestehenden Wellnessbereiche funktional und gestalterisch weiterentwickelt und an die zukünftigen Anforderungen des Hotelbetriebes angepasst werden.

3. Erweiterung des Wellnessbereiches

Ein wesentlicher Bestandteil des Bauvorhabens ist die Erweiterung des Wellnessbereiches über mehrere Geschoße vom Erdgeschoss bis zum Untergeschoss 4.

Im Erdgeschoss ist die Errichtung eines Sky-Infinitypools mit angeschlossenem Zugangs- und Ruhebereich für den „Adults only“-Bereich vorgesehen. Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt unter anderem über einen neu vorgesehenen Aufzug sowie über eine 1-läufige Stiege.

Im Untergeschoss 1 wird ein neuer Hallenbadbereich für Familien mit einem Innen- und Außenpool sowie den dazugehörigen Ruheräumlichkeiten geschaffen. Die Ruheräumlichkeiten stehen dabei auch dem „Adults only“-Bereich zur Verfügung. Im Zuge der Erweiterung erfolgt zudem eine Neugestaltung der Außenanlagen.

Im Untergeschoss 2 werden die erforderlichen Technik- und Lagerräume untergebracht. Darüber hinaus sind im nördlichen Bereich vier neue Suiten sowie zusätzliche Ruhe- und Gymnastik-/Yogaräumlichkeiten vorgesehen.

Die Erweiterung des Wellnessbereiches ermöglicht eine funktionale Neuordnung und qualitative Verbesserung des bestehenden Angebotes und trägt zur zeitgemäßen Weiterentwicklung des Hotelstandortes bei.

4. Tiefgarage und Stellplätze

In den Untergeschossen 3 und 4 werden zwei neue Tiefgaragenebenen mit insgesamt 68 Stellplätzen errichtet. Die Erschließung der Tiefgarage sowie die interne Verbindung mit dem Hotel erfolgt über Stiegen und einen Aufzug mit Anbindung an die Rezeption im Erdgeschoss.

5. Technische und infrastrukturelle Maßnahmen

Im Zuge der Baumaßnahmen ist auch eine Verlegung der bestehenden Bachverrohrung vorgesehen. Die erforderlichen technischen Maßnahmen werden in die Gesamtplanung integriert. Darüber hinaus wird die Gebäudehülle der bestehenden Hackschnitzelheizung im Untergeschoss 1 erneuert. Damit wird die bestehende technische Infrastruktur des Hotelbetriebes baulich weiterentwickelt und an die zukünftigen Anforderungen angepasst.

6. Bauliche und gestalterische Zielsetzung

Das Bauvorhaben dient der qualitativen Weiterentwicklung des bestehenden Hotelstandortes. Durch die Kombination aus Umbau, funktionaler Neuordnung und Erweiterung der bestehenden Nutzungen soll der Standort zeitgemäß weiterentwickelt werden.

Die Erweiterung des Baukörpers wird dabei entsprechend der bestehenden topografischen Situation entwickelt. Die erforderlichen Funktionen werden auf mehrere Geschoße verteilt, wodurch die vorhandene Geländesituation für die bauliche Entwicklung genutzt werden kann. Insbesondere die Unterbringung der Tiefgarage und wesentlicher technischer bzw. funktionaler Bereiche in den Untergeschossen trägt dazu bei, die oberirdisch in Erscheinung tretende Bebauung möglichst verträglich in das bestehende Gelände und die Umgebung einzufügen.

Hinsichtlich der Gestaltung bleibt die bestehende Böschungssituation entlang des nördlich angrenzenden Schlosserweges unverändert. Die erforderliche Böschungssicherung wird ab der Grundstücksgrenze auf Eigengrund mittels bewehrter Erde hergestellt. Der Verlauf des Böschungsansatzes auf dem eigenen Grundstück ist im Lageplan dargestellt; die geplante Ausbildung ist den zugehörigen Böschungsschnitten zu entnehmen.

Die geplanten Maßnahmen stellen insgesamt eine Weiterentwicklung des bestehenden Hotelbetriebes am bereits etablierten Standort dar. Dabei werden bestehende Gebäudestrukturen und Infrastrukturen soweit wie möglich weitergenutzt und durch gezielte bauliche Maßnahmen ergänzt.



Abb. 7: Lageplan Bestand (grau) – Neubau (rot) (Quelle: modul-2, 21.10.2026)

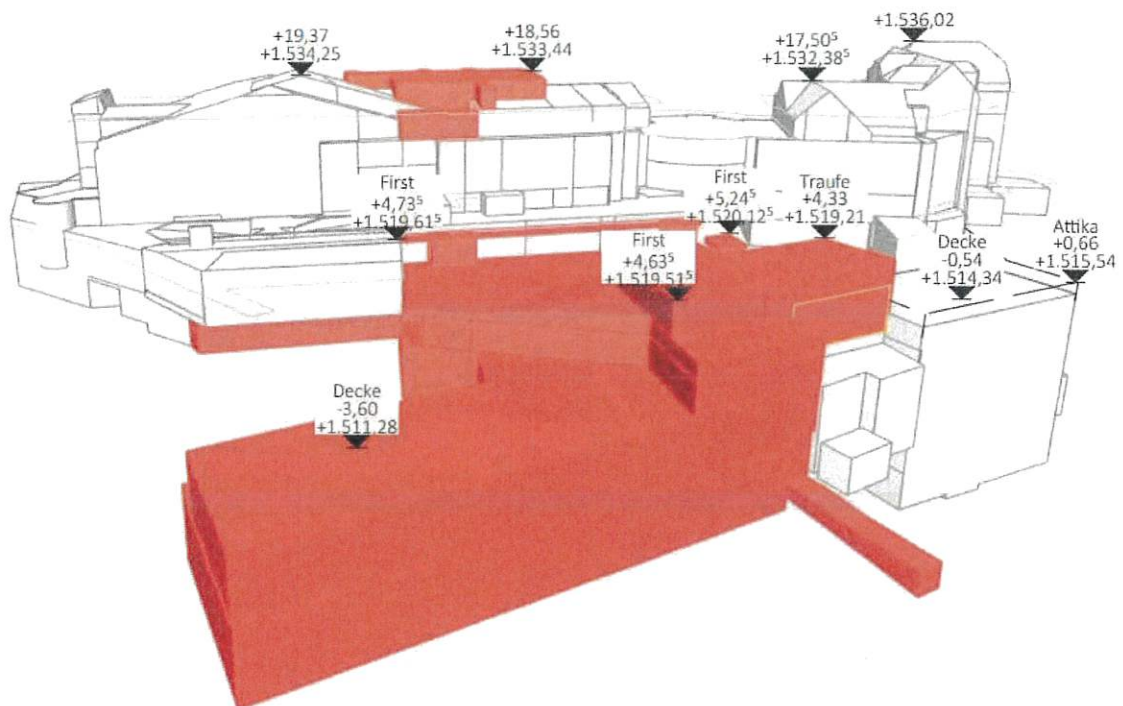


Abb. 8: Volumenmodell mit Firsthöhen, Nordansicht (Quelle: modul-2, 30.09.2026)

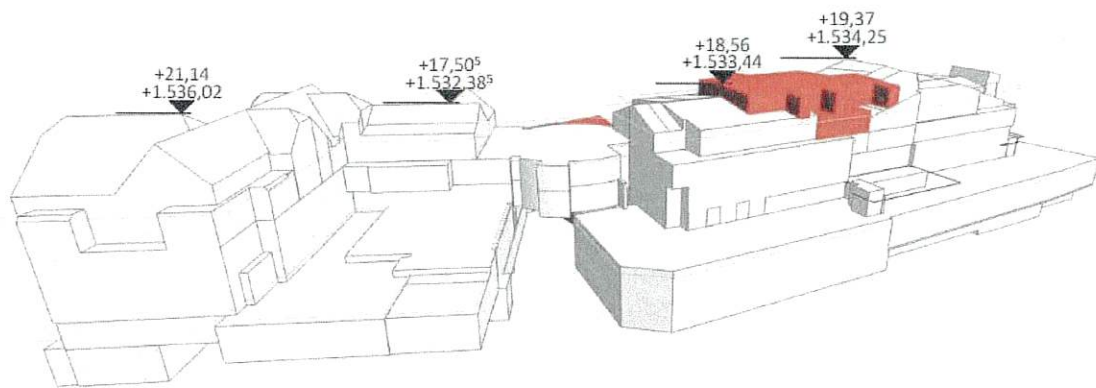


Abb. 9: Volumenmodell mit Firsthöhen, Südansicht (Quelle: modul-2, 30.09.2026)

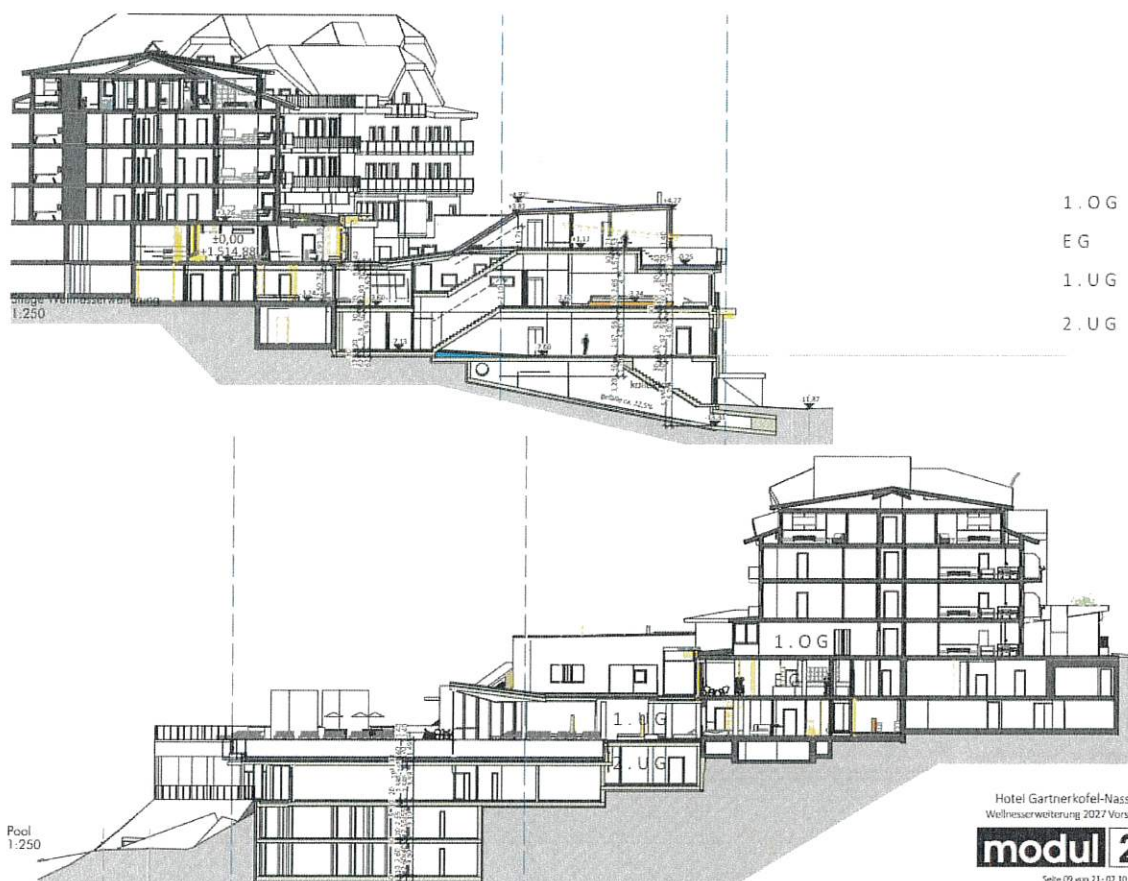


Abb. 10: Querschnitt der Wellnesserweiterung (Quelle: modul-2, 01.10.2026)

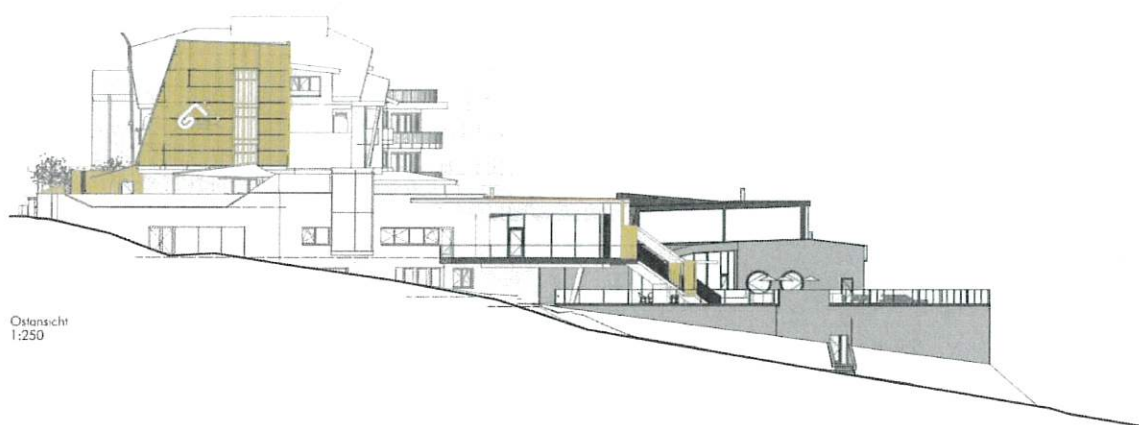


Abb. 11: Ostansicht (Quelle: modul-2, 01.10.2026)



Abb. 12: Südansicht (Quelle: modul-2, 01.10.2026)

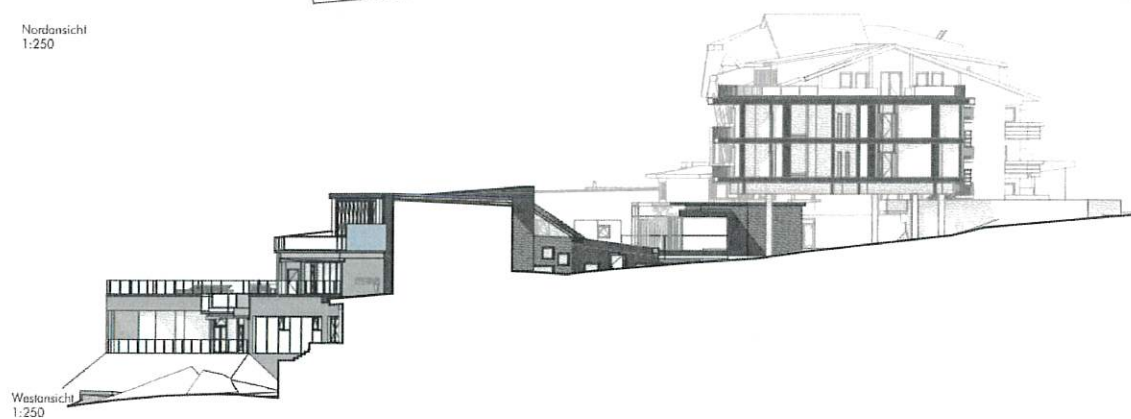


Abb. 13: Nord- und Südansicht (Quelle: modul-2, 01.10.2026)

Kollektor neu
1:200

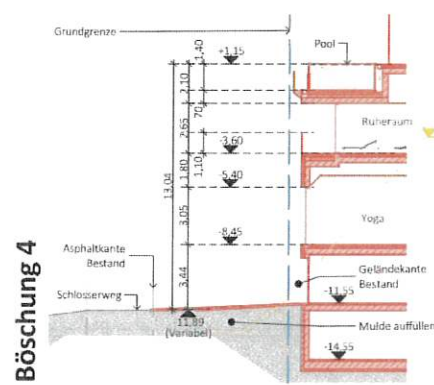
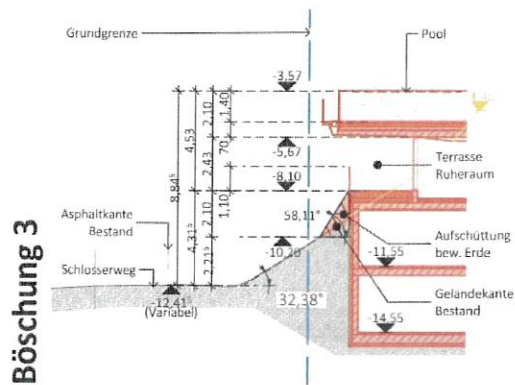
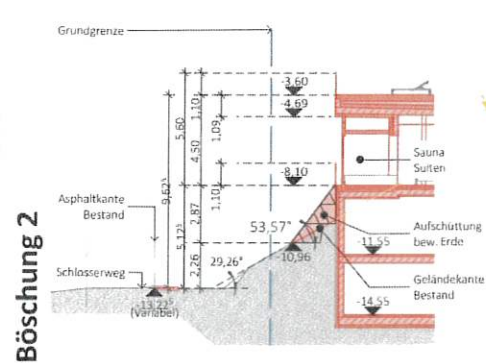
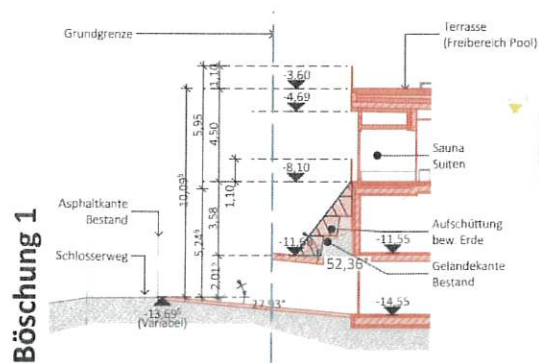
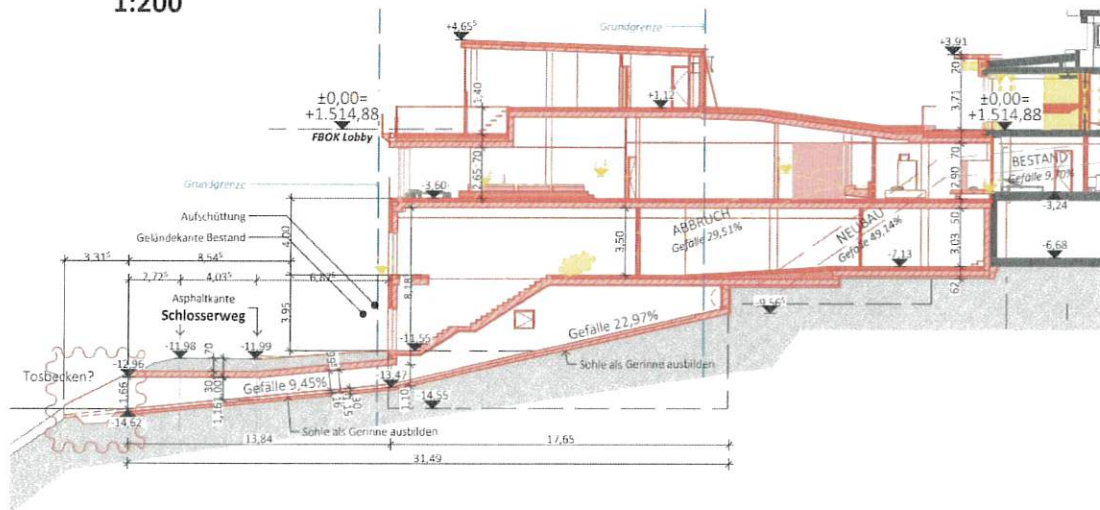


Abb. 14: Schnittdarstellungen Kollektor und Böschungen (Quelle: modul-2, 14.10.2026)

Fotos aus dem Planungsgebiet (Fotoaufnahmen am 22.10.2025)





	Unterzeichner	Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See
	Datum/Zeit-UTC	2026-10-22T08:36:40+02:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	1015815420
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.	