

# STADTGEMEINDE HERMAGOR - PRESSEGGER SEE

3.000 m <sup>2</sup>	o	BEBAUUNGSWEISE (o...offen)
GFZ 4,00	Hotel, Dienstleistung	ART DER NUTZUNG
7	-	

MAXIMALE GESCHOSSANZAHL  
GFZ...BAULICHE AUSNUTZUNG  
(max. Geschoßflächenzahl)  
MINDESTGRÖSSE DES  
BAUGRUNDSTÜCKES


- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- · — · — BAULINIE
- UG3 - OG2  
— · — · — GESTAFFELTE BAULINIE NACH GESCHOSSEBENEN
- ✦ TRENNELEMENT DER STAFFELUNG INNERHALB DER BAULINIE
- STRASSENACHSE
- VERKEHRSFLÄCHE

## VERMERK DES GEMEINDERATES:

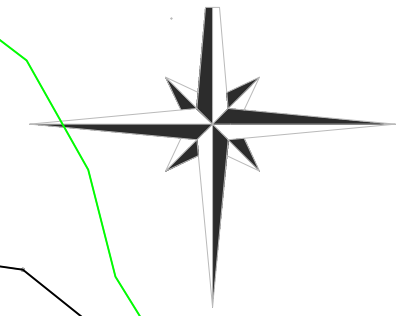
Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See vom 26.09.2022, Zahl 010/2022-AI-Rb/Eth

## VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

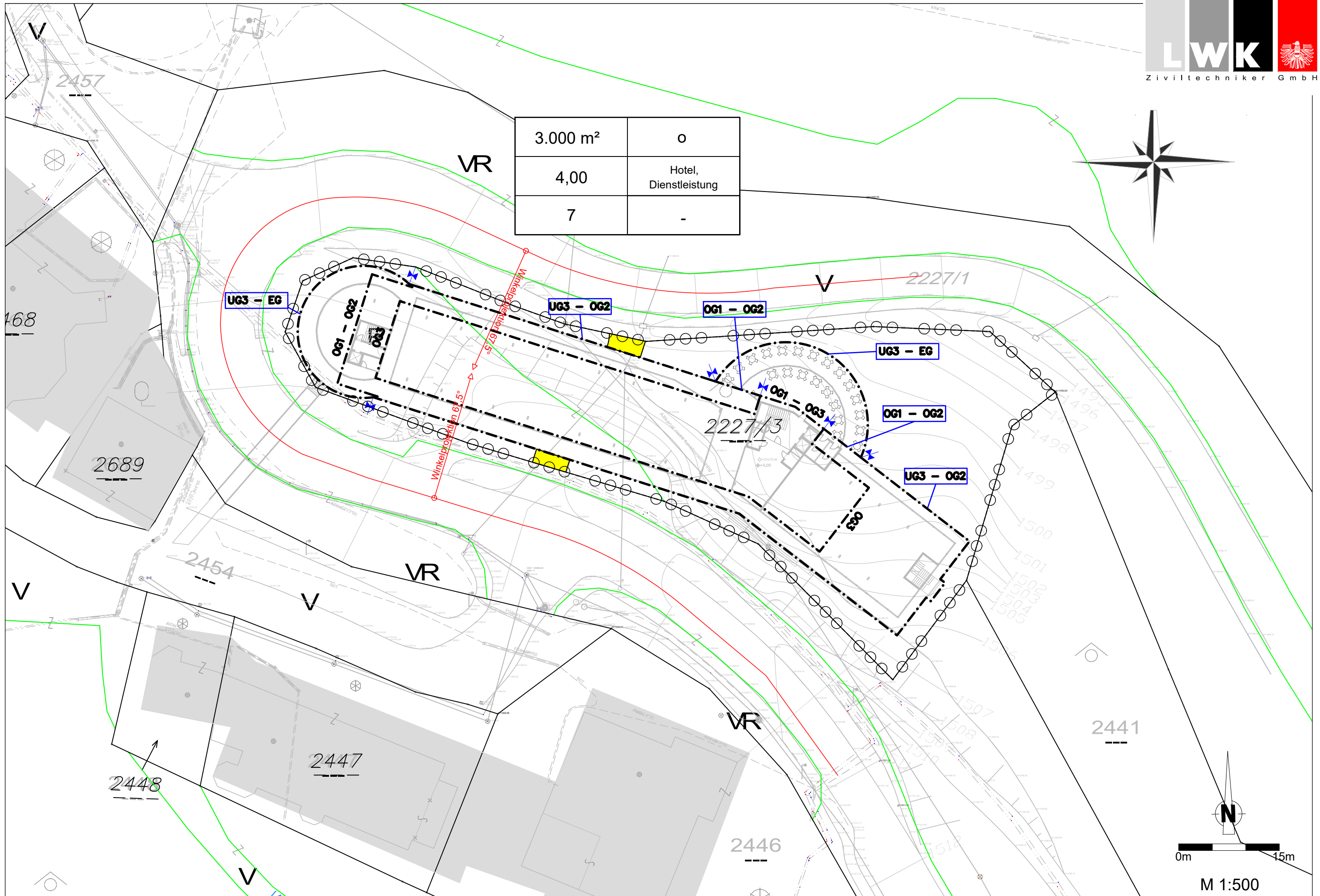
## PLANER:

 <b>Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege</b> <small>9524 Villach, Europastraße 8 Telefon: 04242/23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at</small> <small>Ziviltechniker GmbH</small>	<b>MAG. H. WURZER</b> DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH DIPL. ING. D. SCHALLER B. GRITZNER
	Plan Nr.: 0305-0354 Maßstab: 1:500 Gezeichnet: SCHALLER
Stadtgemeinde <b>HERMAGOR - PRESSEGGER SEE</b>	Bezeichnung: ANLAGE 1 Quelle: EIGENE ERHEBUNG Stand: 09.06.2021
Projekt <b>"PARKHOTEL NASSFELD"</b>	
Plan <b>RECHTSPLAN</b>	

STADTGEMEINDE HERMAGOR - PRESSEGGER SEE



3.000 m <sup>2</sup>	o
4,00	Hotel, Dienstleistung
7	-



# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## „PARKHOTEL NASSFELD“

### 1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 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.

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 Bauweise, 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. 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.



## 2 ZIELSETZUNGEN

Die Zielsetzungen des vorliegenden Teilbebauungsplanes sind:

- Die geordnete ortsbildgerechte Verbauung
- Die sparsame Nutzung von Grund und Boden
- Eine zweckmäßige und wirtschaftliche Erschließung, Ver- und Entsorgung für das gesamte Planungsgebiet
- Die Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative und juristische Umsetzung des Projektes gewährleistet wird

## 3 BESTANDSERHEBUNG

### 3.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt in der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See, inmitten des Schigebietes Nassfeld. Konkret handelt es sich um den Ortsteil Sonnenalpe Nassfeld, der sich als Hauptort des Schigebietes definiert. Das „Parkhotel“ liegt auf etwa 1.505 m Seehöhe.

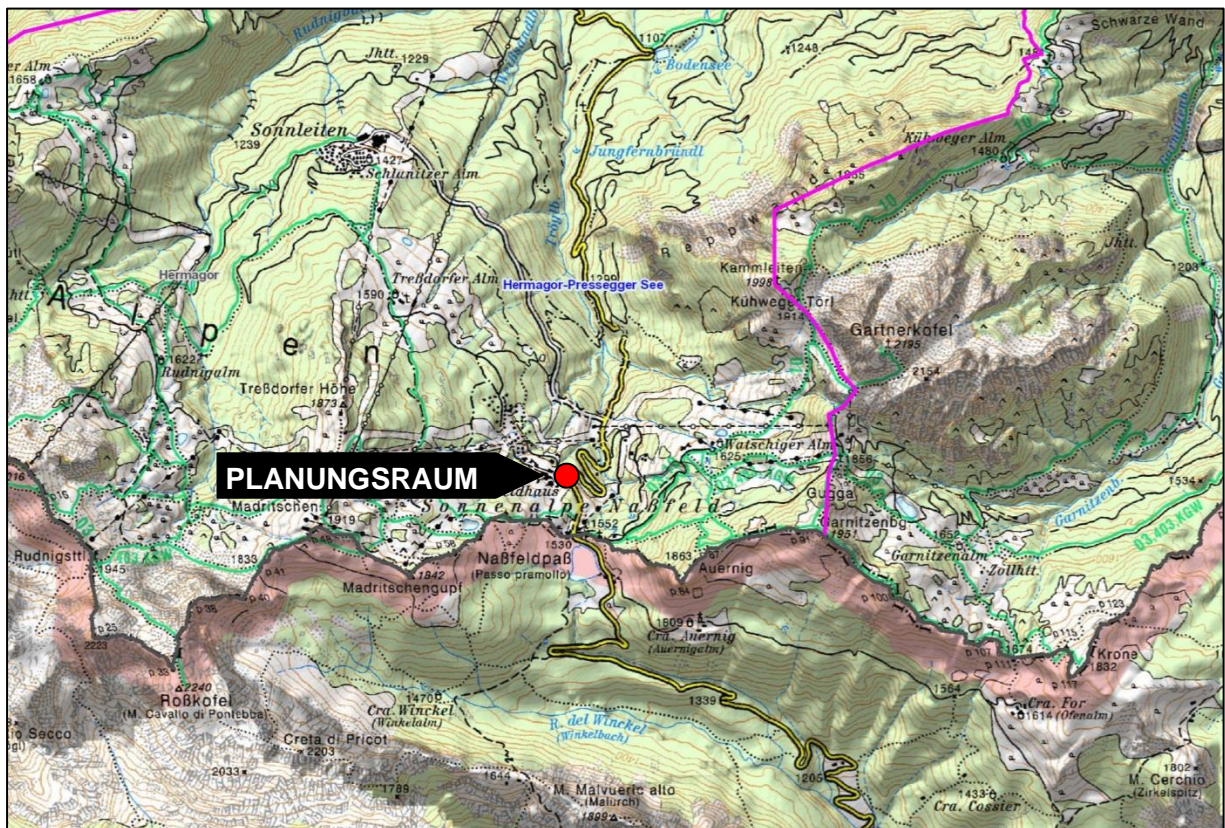


Abbildung 1: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)



Die Sonnenalpe Nassfeld besteht aus einer Agglomeration von Hotelbetrieben. Der Planungsraum befindet sich im Kurvenbereich der B90 Nassfeldstraße.

Derzeit wird der Planungsraum teilweise als Parkplatz genutzt. Südlich, westlich und nördlich umschließt die B90 Nassfeldstraße die Parzelle, im Osten grenzt eine teilweise bestockte Wiesenfläche an.

Im Westen haben sich bereits einige Hotelbetriebe angesiedelt.



Abbildung 2: Die betroffenen Parzellen am Luftbild (Quelle: KAGIS)

## 3.2 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 3.2.1 Örtliches Entwicklungskonzept

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

Im Themenbereich Tourismus wurde unter anderem folgende Zielsetzung festgelegt: „Erhaltung und Ausbau der Stadtgemeinde Hermagor als größte Tourismusgemeinde Kärntens mit den Schwerpunkträumen Schigebiet Nassfeld und Pressegger See, aber auch mit verstärkt mit Schwerpunkt Bergerlebnis“.

Im ÖEK wird der Ortsteil „Sonnenalpe Nassfeld“ als Siedlungssplitter mit rein touristischer Funktion beschrieben. Als Zielsetzungen ist unter anderem 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 Graben)
- Gestaltung des Dorfzentrums mit einem Dorfplatz (Raum für Veranstaltungen usw.)
- Temporeduzierende Maßnahmen

Im Siedlungsleitbild wurden für den gegenständlichen Teilraum folgende Festlegungen getroffen:



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Quelle: LWK)

	Eignungsstandort Tourismusbetrieb
	Siedlungsgrenze absolut: Raumplanerische Zielsetzung
	Siedlungsgrenze absolut: Naturraum oder Ortsbild
	Seilbahn
	Schlepplift
	Temporeduzierende Gestaltungsmaßnahmen
	Schaffung oder Gestaltung eines Ortszentrums
	Planungsziel Beibehaltung der Tourismusfunktion
	Planungsziel Beibehaltung Sport- und Erholungsfunktion
	Entwicklungsrichtung Tourismusfunktion
	Bebauungskonzept/Bebauungsplan
	Entwicklungspotenzial für Tourismusprojekte nach Abklärung der Standortbedingungen (Geologie, Forst, Naturschutz, Gefahrenzonen).
	Die nördlich anschließenden Grundstücke, die von der Bundesstraße umschlossen sind, eignen sich im Kurvenbereich für <ul style="list-style-type: none"> <li>- zentralörtliche Einrichtungen</li> <li>- Mitarbeiterwohnungen bis zur ev.</li> <li>- Überplattung/Dorfplatz/Tiefgarage</li> </ul>
Abkürzungen	FZW = Freizeitwohnsitz; SA = Skiabfahrt, QU = Quellschutzgebiet



### 3.2.2 Flächenwidmungsplan

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan sind die Flächen des Planungsraumes mit der Widmung „Bauland - Reines Kurgebiet“ versehen.

Umgeben wird der Planungsraum im Norden, Süden und Westen von „Ersichtlichmachungen - Bundesstraße - Bestand“. Im Osten schließt die Widmung „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ an.

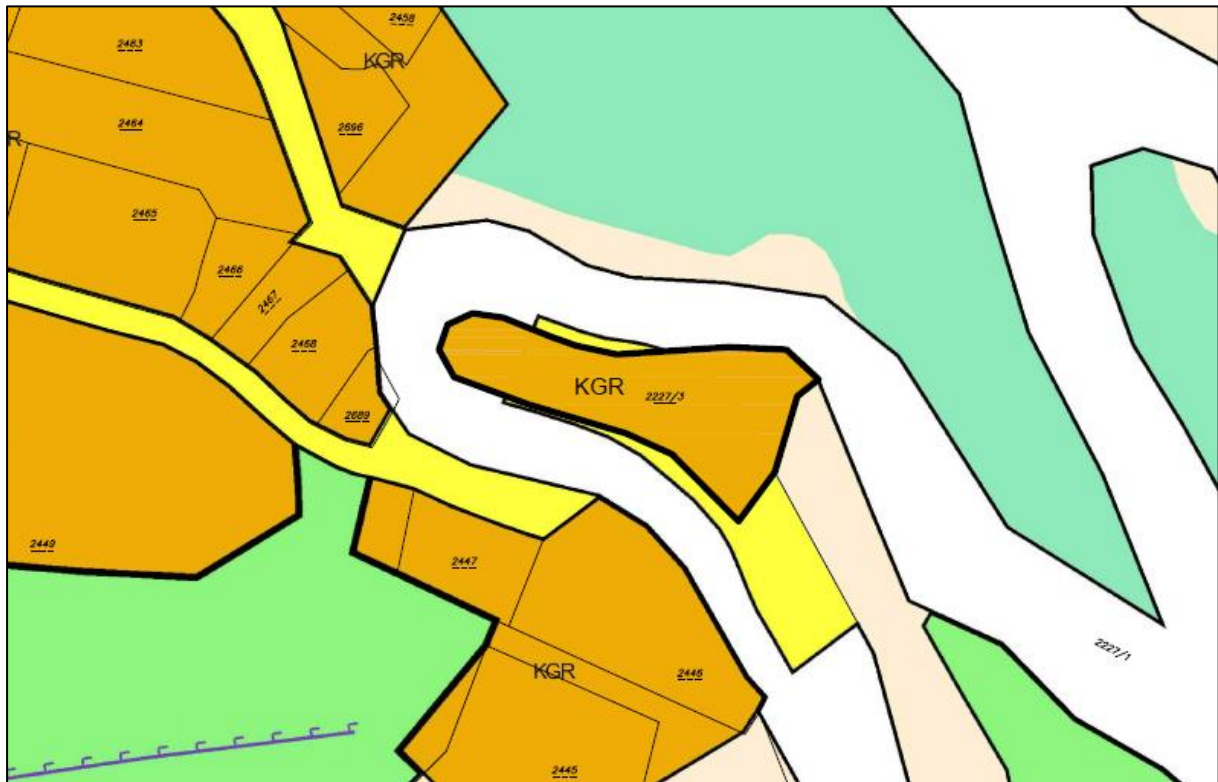


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: LWK)

### 3.2.3 Masterplan

Im August 2017 wurde für die Hotelzone Sonnenalpe Nassfeld ein Masterplan als Zukunftsperspektive erarbeitet.

Mit dem Masterplan sollen planerische Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung festgelegt werden, um Planungsintentionen auszuschließen, die einer geordneten, konfliktarmen und standortgemäßen Entwicklung des Areals entgegenstehen. Der Masterplan „Hotelzone Sonnenalpe Nassfeld“ hat die Aufgabe, auf der Grundlage einer umfassenden Raumanalyse eine klare raumordnerische Orientierung und Nutzungsgliederung festzulegen. Dabei liegt ein besonderes Augenmerk auf dem Potenzial der Standortqualität, um die Bedürfnisse aus den Bereichen Tourismus, Freizeit und Verkehr aufeinander abzustimmen.

Der Analyse zu verschiedensten Themen wie „Wichtige Orte“, „Erschließung / Öffentliche Parkplätze“ usw. folgend wurde eine Detailplanung mit bestehenden und geplanten Gebäuden visualisiert.

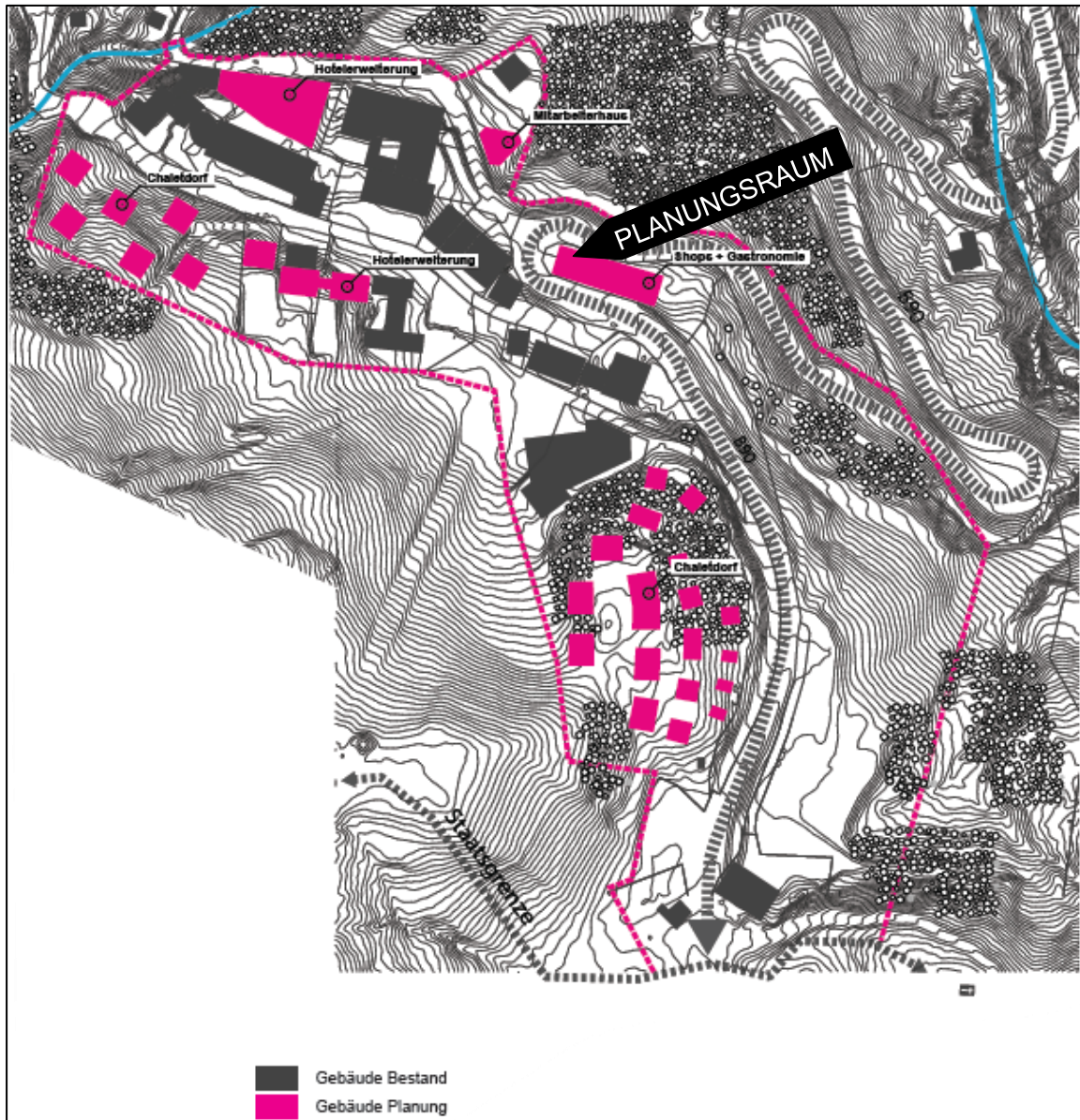


Abbildung 5: Ausschnitt Masterplan - Gebäude - Planung (Quelle: LWK)

Für den Planungsraum wurde ein Gebäude mit den Nutzungen „Shops + Gastronomie“ festgelegt. Im Osten des geplanten Gebäudes soll ein öffentlicher Parkplatz errichtet werden.



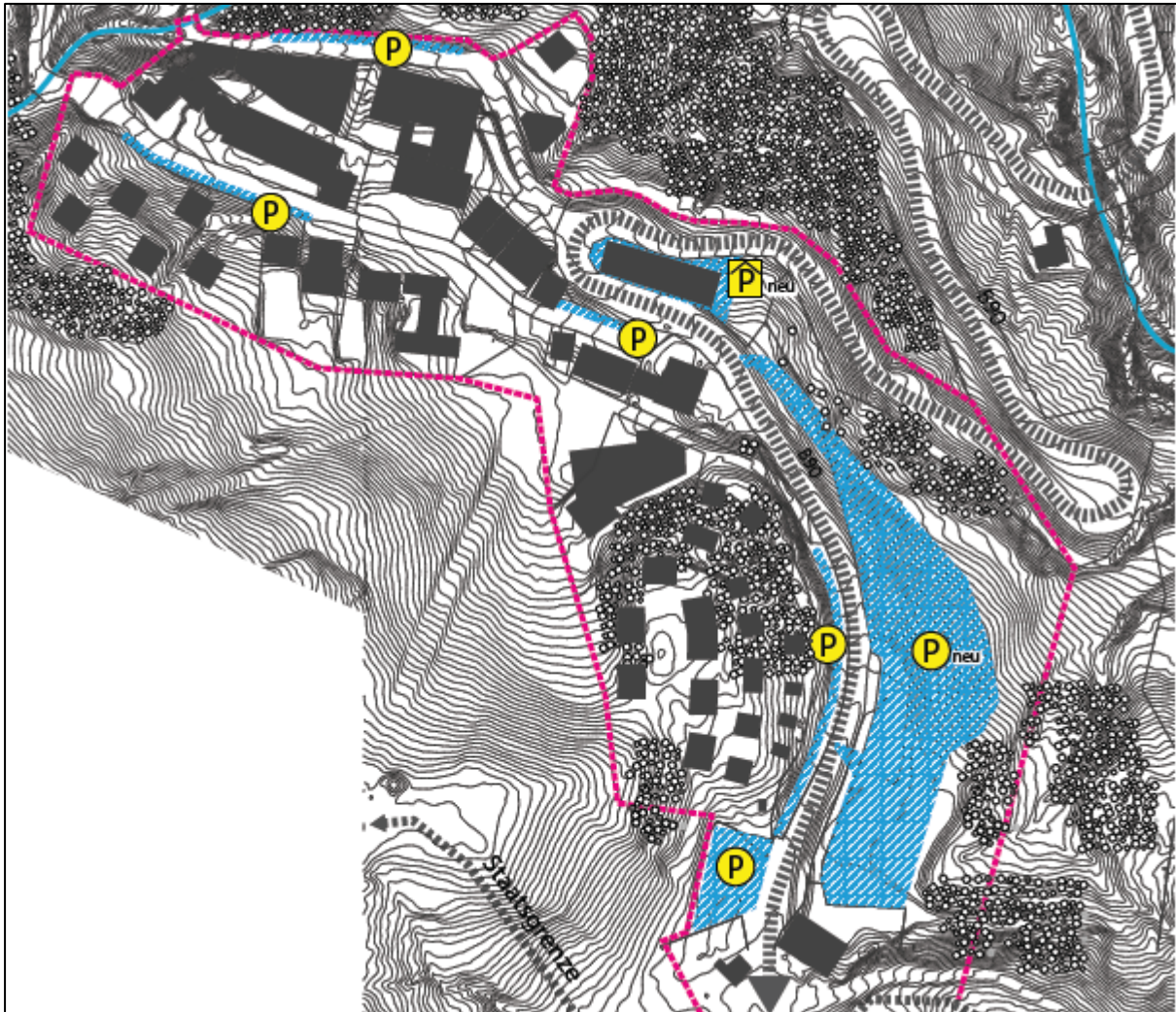


Abbildung 6: Ausschnitt Masterplan - Öffentliche KFZ-Stellplätze (Quelle: LWK)

### 3.3 ERSCHLIESSUNG

#### 3.3.1 Verkehrserschließung

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

Der Planungsraum selbst wird über die B90 Nassfeldstraße erschlossen.

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über mehrere Buslinien, welche in Tröpolach in einer Entfernung von ca. 10,0 km halten. Auf die/der Passhöhe selbst verkehrt kein öffentlicher Bus. Im Sommer sind einige Lifte und Gondeln in Betrieb, mit denen man von Tröpolach auf das Nassfeld gelangen kann.

Im Nahbereich befindet sich zudem ein Hubschrauberlandeplatz „LOMN – Nassfeld Sonnleiten“.



#### **4 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

In der Stadtgemeinde Hermagor 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 Geschosßanzahl festgelegt waren. Daher wurden vor allem in jenen Bereichen im Vergleich intensivere Nutzungen ermöglicht.

In der Hotelzone Sonnenalpe haben nahezu alle ansässigen Betriebe bereits ausgebaut bzw. planen einen Ausbau. So ist unter anderem die Errichtung des Parkhotels Nassfeld geplant.

Durch den stetigen Neubau von Hotel- und Chaletbetten in Tröpolach/Rattendorf bzw. am Nassfeld ist zudem ein Zuwachs an Tagesgästen zu erwarten. Um dem gerecht werden zu können, wird in Zukunft auch ein Ausbau an Gastronomiebetrieben und Nahversorgungseinrichtungen bzw. Shops (Bekleidung, Sport, Schmuck,...), die unabhängig von den Hotelbetrieben betrieben werden, notwendig sein.

Ziel des gegenständlichen Teilbebauungsplanes ist es, sich dem gemeinsamen Regelwerk (außerhalb des textlichen Bebauungsplanes) der Bestandsobjekte anzuschließen.

Gerade dort, wo vielfältige Nutzungsinteressen aufeinander treffen, ist es daher wichtig ein Regulativ zu formulieren, das gleiche Entwicklungsmöglichkeiten für alle Beteiligten bereitstellt und gleichzeitig dabei hilft, Konflikte zu vermeiden.

#### 4.1 ÖFFENTLICHES INTERESSE

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

Aufgrund des Ausbaus der Beherbergungsbetriebe entstehen langfristig neue Arbeitsplätze, womit das allgemeine Arbeitsplatzangebot in der Region erweitert wird. Während der Bauphase profitiert die Bauwirtschaft, es entsteht zusätzliche regionale Wertschöpfung und die Investitionen lösen Multiplikatoreffekte innerhalb der Region aus. Während des Betriebes profitieren lokale Unternehmen, die zum Erhalt und Betrieb der Hotels beitragen. Durch die Ausweitung des touristischen Angebotes profitiert zudem das gesamte Tourismusgebiet – die Auslastung des Schigebietes und der Infrastruktur wird erhöht.

Durch eine verstärkte Zweisaisonalität entsteht zudem die Situation, dass den Betrieben die Mitarbeiter über das gesamte Jahr hinweg erhalten bleiben und sich dauerhaft in der Stadtgemeinde ansiedeln. Dies führt wiederum dazu, dass ein Zuzug generiert werden kann, der die Auswirkungen der Landflucht reduziert.

Die bewusste bauliche Verdichtung innerhalb der Hotelzone Sonnenalpe 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.

## 4.2 BEBAUUNGSKONZEPT

Die Zukunftsperspektive sieht vor, dass in der Hotelzone Sonnenalpe die Baulücken aufgefüllt werden und die Agglomeration Richtung Staatsgrenze erweitert wird. Auch im Masterplan wurde für den Planungsraum in der sogenannten Nassfeldkurve ein Gebäude vorgesehen. Die Konzentration führt zudem zu einem Wandel in der Wahrnehmung des Ortes: Von einem wenig attraktiven Raum, ohne viel Aufenthaltsqualität, zu einem erlebbaren Raum besonders außerhalb des Schibetriebes.

Der Planungsraum wird von der B90 Nassfeld Straße nahezu umschlungen, sodass die notwendigen Schattenflächen (Abstandsflächen gemäß Kärntner Bauvorschriften) auch Teile der Straße in Anspruch nehmen können. Dadurch kann trotz der geringen Grundstücksgröße und beengten Platzverhältnisse trotzdem eine optimale Ausnutzung des Planungsraumes erfolgen und relativ nahe an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden. Um eine ortsverträgliche Bebauung und Höhenentwicklung zu gewährleisten, wurde im Bereich der Hotelzone wie auch beim gegenständlichen Projekt ein Winkel von  $67,5^\circ$  ausgehend von der Straßenachse festgelegt, innerhalb dessen das geplante Gebäude zu errichten ist.

Aufgrund der Hanglage ist aus Richtung Süden das 1. Tiefgeschoß nur zum Teil sichtbar, vom Norden her jedoch schauen alle 3 Tiefgeschoße zur Gänze heraus.

Die 3 Untergeschoße werden als Tiefgarage genutzt, wobei die Einfahrten aus Richtung Süden im 1. Untergeschoß erfolgt, die Einfahrt von Norden aus dem 3. Untergeschoß. Eine Fußgängerbrücke im 1. Obergeschoß führt über die B90 aus der Hotelzone direkt in die Geschäftszone, ohne die B90 queren zu müssen.

Das Erdgeschoß soll für diverse öffentliche Nutzungen (z.B. Foyer, Bar, Restaurant, Geschäfts- oder Ausstellungsflächen etc.) gemäß des Masterplanes dienen, wobei in den Obergeschoßen 1 bis 4 Zimmer und Apartments untergebracht werden.



Abbildung 7: Rendering, Ansicht Nord-Ost (Quelle: Architekten Ronacher)



## 5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

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

**zu § 4:** Geschoßflächenzahl GFZ:

Mit einer GFZ von 4,0 soll eine verdichtete Bebauung außerhalb der Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes ermöglicht werden. Da das öffentliche Interesse und die Wirtschaftlichkeit des Projektes von großer Bedeutung sind, ist diese vergleichsweise hohe GFZ notwendig.

**zu § 6:** Es wird eine maximale Geschoßanzahl von 7,0 Geschoßen ermöglicht, wobei die Geschoße nicht auf einer ebenen Fläche in Erscheinung treten, sondern die Hanglage geschickt für die Nutzung der Garagengeschoße genutzt wird. Daher gilt als Ausgangspunkt für die Berechnung die talseitig (nördlich) gelegene Haupteinfahrtsstraße.

Für die Ermittlung der Winkelprojektion gilt für die an die B90 Nassfelder Straße angrenzenden Gebäude ein Winkel von 67,5°, ausgehend von der jeweiligen Straßenmitte. In der Beilage sind beispielhafte Schnitte angelegt. Dieser Winkel bestimmt die Baulinien sowie die maximale Nutzung der Obergeschoße.

**zu § 7:** Die Festsetzung der Baulinien orientiert sich an dem Korsett, welches durch die Grundstückskonfiguration und die notwendigen Abstandsflächen innerhalb der Winkelprojektion von 67,5° gegeben ist.

**zu § 8:** Personalunterkünfte und Verkaufsflächen zur Versorgung der Hotelgäste (Souveniershops, Sportartikelhandel, Gemischtwarengeschäft uÄ) sind innerhalb der Hotelzone zulässig.

**zu § 9:** Generell sind die Parkplätze laut den Festlegungen im textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See nachzuweisen.

Stand: 10.06.2021

Beilage

