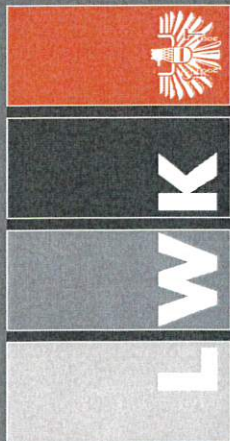


# Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

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



## STADTGEMEINDE HERMAGOR - PRESSEGGER SEE TEILBEBAUUNGSPLAN

„RIEDERGARTEN -  
NEUERORDNUNG“





**STADTGEMEINDE  
HERMAGOR – PRESSEGGER SEE**

**TEILBEBAUUNGSPLAN**

**„RIEDERGARTEN - NEUVERORDNUNG“**

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,  
§§ 48 – 51

Parzellen Nr. 117/1 und 673/2  
alle KG Hermagor (75005)

**VERORDNUNG  
RECHTSPLAN  
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER  
**LWK ZIVILTECHNIKER-GMBH**  
EUROPASTRASSE 8  
9524 VILLACH

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

**JULI 2023**

**Planungsreferat**

Datum:
--------

Zahl:
-------

(Bei Eingaben bitte die Geschäftszahl anführen!)

Auskünfte:
------------

Telefon :	+43(0)4282 2333 238
-----------	---------------------

Fax :	+43(0)4282 2333 224
-------	---------------------

e-mail :	bau@hermagor.at
----------	-----------------

**ENTWURF  
EINER  
VERORDNUNG**

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

**„RIEDERGARTEN - NEUVERORDNUNG“**

erlassen wird

Soweit in diesem Teilbebauungsplan Regelungen nicht getroffen werden, gelten die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See vom 01.06.2012, Zahl: 610-01/07-2012, subsidiär.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

## **§ 1**

### **Inhalt der Verordnung**

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
  - a. Der Verordnungstext vom 27.07.2023
  - b. Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0305-0372 vom 27.06.2023
  - c. Der Erläuterungsbericht vom 27.07.2023

## **§ 2**

### **Geltungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 117/1 und 673/2, KG 75005 Hermagor, mit einer Gesamtfläche von 2.830 m<sup>2</sup>.

## **§ 3**

### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes beträgt 2.000 m<sup>2</sup>.
- (2) Als Baugrundstück gelten jene Flächen, die entweder überbaut sind oder im Eigentum des Bauwerbers stehen.
- (3) Die Bestimmung des Abs. 1 gilt nicht für Baugrundstücke auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche öffentlichen Interessen dienen, wie z. B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Kanalisationsanlage, der Energieversorgung, Objekte für die Feuerwehren und ähnliches. Diese Bestimmung gilt auch für bereits errichtete Objekte oder sonstige bauliche Anlagen.

## **§ 4**

### **Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt. Dieser Wert ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Nicht überbaute Grundstücke innerhalb des Planungsraumes können nur dann für die GFZ-Berechnung herangezogen werden, wenn diese im Besitz des Bauwerbers stehen.
- (3) Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der Bruttogeschoßfläche

hat entsprechend der ÖNORM B 1800 idgF. zu erfolgen. Beispielsweise sind die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien u. Ä. in die Geschoßfläche einzurechnen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.

- (4) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes beträgt bei offener Bauungsweise: 1,55.
- (5) Bei Kellergeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Bruttogeschoßfläche einzurechnen, welcher mehr als 1,00 m – gemessen vom projektierten Gelände bis zur fertigen Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes – über dem projektierten Gelände hervorragt.
- (6) Bei ausgebauten Dachgeschoßen (gem. § 17 Abs. 2 der Kärntner Bauvorschriften idgF. – K-BV) ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt. Dies gilt nur dann, wenn die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnen im Sinne der §§ 47 bis 49 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) idgF. gegeben sind.
- (7) Anlagen von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. Ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

## **§ 5**

### **Bauungsweise**

- (1) Die Bauungsweise ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) ersichtlich gemacht.

## **§ 6**

### **Geschoßanzahl**

- (1) Die Anzahl der Geschoße darf maximal ein Kellergeschoß (KG) + 3,0 Geschoße zuzüglich Dachgeschoß betragen.
- (2) Aufbauten auf Flachdächern gelten als Halbgewölbe (Dachgeschoß), wenn sie innerhalb einer ideellen Umhüllenden von 40 Grad, gemessen ab der Rohdeckenoberkante (RDOK), liegen.
- (3) Auf die Geschoßzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die mehr als 1,00 m – gemessen bis zur fertigen Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes – über das projektierte Gelände herausragen.
- (4) Jener Bereich des Kellergeschoßes in welchem sich die Tiefgaragenabfahrt befindet, ist von Abs. 3 ausgenommen.

- (5) Durch das Anbringen untergeordneter Bauteile, wie nicht raumbildende Absturzsicherungen in transparenter Bauweise bis zu einer Höhe von max. 1,10 m, wird die Geschoßanzahl nicht erhöht.
- (6) Die maximal zulässige Bauhöhe kann für betriebsnotwendige und großemäßig untergeordnete Anlagen (Lichtkuppel, Klima- und Photovoltaikanlagen, Liftüberfahrten u. Ä.) um maximal 2,50 m erhöht werden, sofern sie innerhalb einer vertikalen 40°-Linie ab Kante Attika positioniert werden. Die Erhöhung für Lifttürme und Vertikalerschließungen ist von der Rückversetzung ausgenommen.

## **§ 7**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) ersichtlich gemacht.
- (2) Dachvorsprünge, Vordächer, Sonnenblenden, Erker, Loggien, Wetterdächer u. Ä. dürfen die Baulinie bis zu einer maximalen Ausladung von 1,30 m überragen.
- (3) Überdachte Stellplätze, deren Ausfahrt unmittelbar einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist und rechtwinkelig zur Straße erfolgt, sowie Einfahrtstore und Schrankenanlagen sind straßenseitig mindestens 5,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Eine Verringerung kann erfolgen, wenn die Leichtigkeit, Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs gewährleistet ist.

## **§ 8**

### **Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Der Planungsraum wird über das kommunale Wegenetz (Riedergasse) und die B87 Weissensee Straße erschlossen.
- (2) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.
- (3) Die notwendige Anzahl von Stellplätzen ist gemäß den Vorgaben des textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See in der geltenden Fassung nachzuweisen.

## **§ 9**

### **Inkrafttreten**

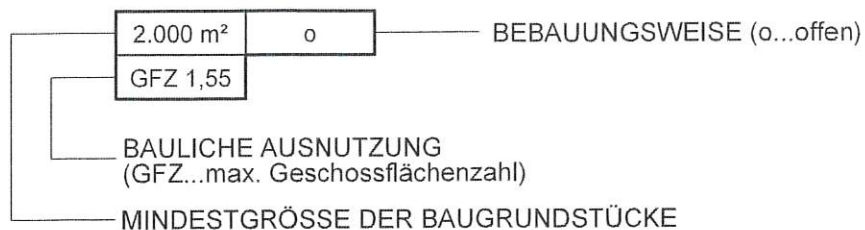
- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Teilbebauungsplan „Riedergarten Hermagor“ vom 06.07.1995, Zl. 610-1/1993/B, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Hermagor vom 26.09.1995, Zl. 3-786/2/95, außer Kraft.

Der Bürgermeister

LAbg. DI Leopold Astner

Stand: 27.07.2023

### LEGENDE



○ ○○○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

— · — · — BAULINIE

———— GRUNDSTÜCKSGRENZE

----- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES

 BEPFLANZUNGSGEBOT

 FUSSWEG

 KELLERGESCHOSS + 3 GESCHOSSE + DACHGESCHOSS

 KELLERGESCHOSS + 3 GESCHOSSE

 KELLERGESCHOSS + 2 GESCHOSSE





# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## “RIEDERGARTEN - NEUVERORDNUNG“

### 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die bauliche Entwicklung der gegenständlichen Fläche geht mit der Weiterentwicklung des Ortskerns von Hermagor einher. Aus raumplanerischer Sicht stellt das vorliegende Projekt eine logische Entwicklungsstufe und bauliche Verdichtung im Zentrum der Bezirkshauptstadt dar. Der Bebauungsplan als Planungsinstrument soll in diesem Bereich eine geordnete Bebauung des Areals gewährleisten.

Der Bezirk Hermagor ist seit Jahrzehnten eine Abwanderungsregion. Dies betrifft nicht nur einzelne Gemeinden, sondern auch die Bezirkshauptstadt selbst. Während die Gemeinde zu den touristischen Hot-Spots in Kärnten gehört und bezüglich der Nächtigungszahl (gerade in der Wintersaison) im Spitzenfeld rangiert, gibt es in anderen Branchen durchaus Aufholbedarf. Das gegenständliche Projekt der Erweiterung der Steuerberatungskanzlei kann mit der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze im Zentrum von Hermagor einen Beitrag leisten dies zu kompensieren. Außerdem wird so ein Schritt zum Ausbau ganzzjähriger Arbeitsstellen außerhalb des Tourismus gelegt.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit der erzielten Nachverdichtung den Vorgaben der Ziele und Grundsätze der Raumordnung (K-ROG 2021 § 2 Abs. 6). Es ist eine möglichst sparsame Verwendung von Grund und Boden anzustreben – im gegenständlichen Fall ist jegliche benötigte Infrastruktur bereits im Bestand vorhanden, ein Betrieb kann sich am bestehenden Standort weiterentwickeln, Arbeitsplätze können in der Stadt gehalten werden anstelle eines Neubaus im Grünen und eventuellem Leerstand im Zentrum.

Im Mittelpunkt des Entwurfes steht die Aufstockung eines bestehenden Gebäudes und dessen Eingliederung in die bestehende Ortsstruktur von Hermagor. Aufgestockt wird jener Gebäudeteil im Osten, welcher derzeit nur eingeschößig ausgeführt ist.

Im Vergleich zum Urgelände wurde die Tiefgaragenabfahrt und die Querlüftung der Tiefgarage im Osten um ca. 80 cm abgegraben, wodurch das Gelände in diesem Bereich eine Höhensprung nach unten macht. Daraus resultiert eine höhere Gebäudehöhe, die vom Urgelände ausgehend jedoch keine nachteilige Verschattung der östlichen Nachbarparzelle erzeugt. Diese ist mit dem Bezirksgericht Hermagor bebaut, welches entlang der gegenständlichen Grundgrenze ein Nebengebäude sowie Stellplätze situiert hat. In diesem Bereich ist die zahlenmäßige geringfügige Unterschreitung der Abstandsflächen vertretbar und nicht unverhältnismäßig.

Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanung ist es, für die aktuellen Planungen ein Regelwerk außerhalb des textlichen Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen, welches auf die örtliche Situation Rücksicht nimmt und gleichzeitig eine bauliche Verdichtung des Standortes ermöglicht. Es wird damit eine Rechtsnorm geschaffen, mit der

einerseits die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet wird und andererseits genügend planerischer Spielraum für die weitere Planung gewährt wird, damit Projektfeinabstimmungen noch möglich sind.

Zudem werden mit diesem Teilbebauungsplan auch Bedingungen festgelegt, die vom allgemeinen textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Hermagor – Pressegger See abweichen. Diese werden im Abschnitt 2 genauer erläutert.

## 1.1 ÖFFENTLICHES INTERESSE

Die Gemeinde Hermagor gilt als stärkste Tourismusgemeinden Kärntens. Aus diesem Grund finden sich eine Vielzahl an Arbeitsplätzen in dieser Branche. Im Dienstleistungssektor hat die Gemeinde jedoch Aufholbedarf. Hier finden sich nur wenige größere Betriebe und öffentliche Einrichtungen (Gemeinde, Bezirksgericht) in der Region, weshalb durch die genannte Erweiterung der Steuerberatungskanzlei wertvolle Arbeitsplätze in dieser Branche entstehen würden. Noch dazu wäre die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums von Hermagor, nahe der B111 „Gailtal Straße“ und der B87 „Weißensee Straße“, sowie der fußläufigen Erreichbarkeit des Bahnhofs Hermagor („Gailtalbahn“) prädestiniert für eine solches Vorhaben. Im Umkreis des beabsichtigten Projektes können alle zentralörtlichen Funktionen abgedeckt werden.

Der Fokus liegt auch darin, durch die Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze einen weiteren Brain-Drain aus dem Gailtal zu verhindern, um das Know-how möglichst in der Region zu halten und der Abwanderung von Fachkräften gegenzusteuern, welche nicht in der Tourismusbranche tätig sind. Im besten Fall führt ein solche Erweiterung wiederum dazu, dass ein Zuzug generiert werden kann, der die Auswirkungen der Landflucht reduziert. Eine Verhinderung der Abwanderung von Personen im erwerbstätigen Alter wird auch als eines der Leitziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes von Hermagor festgelegt.

Die bewusste bauliche Verdichtung (in diesem Fall die Aufstockung des Gebäudes) innerhalb des Ortskernes hat ein weiteres Ziel: Wo bereits eine Ansiedelung besteht wird die Nutzung intensiviert, die Kundenfrequenz zu den benachbarten Geschäften gestärkt, im Umkehrschluss werden unberührte Flächen aber weiterhin freigehalten. Dies soll eine achtsame Landnutzung gewährleisten und eine Konzentration der Bauentwicklung herbeiführen.

Für die Ausarbeitung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes liegt das öffentliche Interesse daneben darin, das Ortszentrum von Hermagor zu fördern, jedoch gleichzeitig eine möglichst schonende Eingliederung des Projektes in das Ortsbild geschehen kann. Wie im ÖEK von Hermagor festgelegt, ist aufgrund der Bedeutung der Gemeinde als Tourismusdestination auf eine diskrete Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild zu achten.

Aufgrund der zentralen Lage des Gebäudes, der Gebäudehöhe und der guten Einsehbarkeit auf das Objekt mit seiner markanten Form und Silhouette ist ein baulicher Eingriff mit besonderer Sorgfalt zu planen und auf die achtsame Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild Wert zu legen.

## 2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

Abweichungen zum Textlichem Bebauungsplan 2012 der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See:

### zu § 3

- **Mindestgröße der Baugrundstücke:**

2.000 m<sup>2</sup> statt  
500 m<sup>2</sup> bei offener Bauungsweise

Mit der Festlegung der Mindestgröße von Baugrundstücken abweichend vom Allg. Textlichen Bebauungsplan soll eine jegliche Teilung untersagt werden, zumal die GFZ-Berechnung auf die gesamte Grundstücksfläche ausgerichtet ist.

### zu § 4

- **Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken**

1,55 statt  
1,00 bei offener Bauungsweise im Geschäftsgebiet

Die laut derzeitigem gültigen Bebauungsplan maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) ist mit dem baulichen Bestand bereits ausgeschöpft. Aufgrund der Ziele und Grundsätze der Raumordnung lt. K-ROG 2021 wird hier für Hermagor im Innenstadtbereich eine nachträgliche Verdichtung angestrebt.

Im zentralen Bereich der Stadt, wo Infrastruktur und Erschließung bereits vorhanden ist, soll mit einer möglichen Aufstockung von Gebäuden, unter Rücksichtnahme auf Nachbarn, sodass diese nicht beeinträchtigt werden, in sinnvollem Maße nachverdichtet werden.

Für eine Verträglichkeit mit dem Ortsbild wurden hierzu im nahen Umfeld des Planungsraumes die bestehenden Dichten (basierend auf den Hausgrenzen der Katasterinformation sowie der Geschoßanzahl) untersucht (siehe Abbildung 1).

Abweichend von der Berechnungsweise der GFZ lt. derzeitigem gültigem Bebauungsplan wird in der vorliegenden Bebauungsplanung die Berechnung der GFZ wie folgt vorgenommen:

- Definition Untergeschoß gemäß § 4 Abs. 5
- Verkleinerung des Planungsraumes entlang der Riedergasse  
(Gegenüber der ursprünglichen Bebauungsplanung wurde ein Teil der Parzelle 117/1 entlang der Grenze zur Riedergasse im öffentlichen Interesse abgetrennt und zur Straßenverbreiterung der Riedergasse hinzugefügt. Damit konnte eine flüssige Verkehrsanbindung an die B87 Weißensee Straße, die als Umfahrung des Ortskernes im Süden des Planungsraumes vorbeigeführt wurde,



gewährleistet werden. Diese abgetretene Straßenfläche wird bei der GFZ-Berechnung nicht mehr einbezogen.)

- Parzelle 673/2 wird aufgrund einer geänderten Eigentümerstruktur nicht mehr für die Bemessungsgrundlage der GFZ herangezogen.

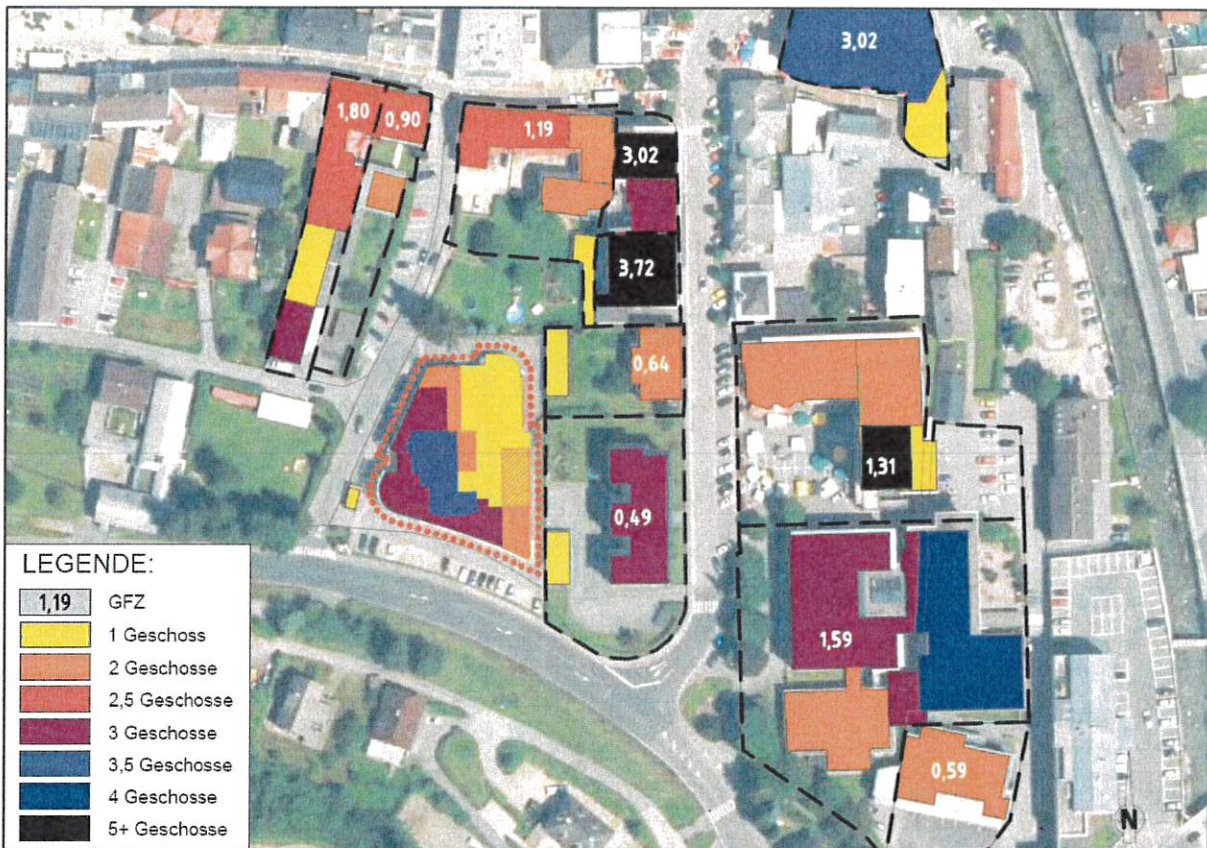


Abbildung 1: Übersicht der Umgebung mit bestehenden Geschosßflächenzahlen (Quelle: LWK)

Auf dieser Basis wird für den neuen Planungsraum mit geänderter Berechnungsmethode die folgende GFZ ermittelt:

GFZ Bestand mit Loggien	BGF Bestand	Parzelle 117/1	<b>GFZ</b>
	3 731 m <sup>2</sup>	2 723 m <sup>2</sup>	<b>1,38</b>
GFZ inkl. Zubau u. Loggien	BGF inkl. Zubau	Parzelle 117/1	<b>GFZ</b>
	3 844 m <sup>2</sup>	2 723 m <sup>2</sup>	<b>1,42</b>

Um eine gewisse Flexibilität in Zukunft zu erhalten und den geplanten Zubau zu ermöglichen, wird eine GFZ für das Areal von **1,55** für raumplanerisch vertretbar erachtet.

Mit dem verbleibenden Spielraum der GFZ von 0,13 ist eine zusätzliche potentielle Bebauung von ca. 350 m<sup>2</sup> möglich.



## zu § 6

- **Maximal zulässige Geschoßanzahl**

Im textlichen Bebauungsplan ist die maximale Geschoßanzahl mit 3,5 festgelegt. Das Bestandsobjekt entspricht diesbezüglich dem vorgegebenen Parameter. Mit der Erweiterung des 2. Obergeschoßes tritt keine Veränderung der maximalen Gebäudehöhe ein. Das beabsichtigte Bauvorhaben wird keinen signifikanten Einfluss auf das Ortsbild der Stadt haben.

Der nachfolgende Plan zeigt eine Übersicht der umliegenden Gebäude in Bezug auf die unterschiedlichen Bauhöhen. Das bestehende Objekt fügt sich nahtlos in die bestehende Struktur ein.

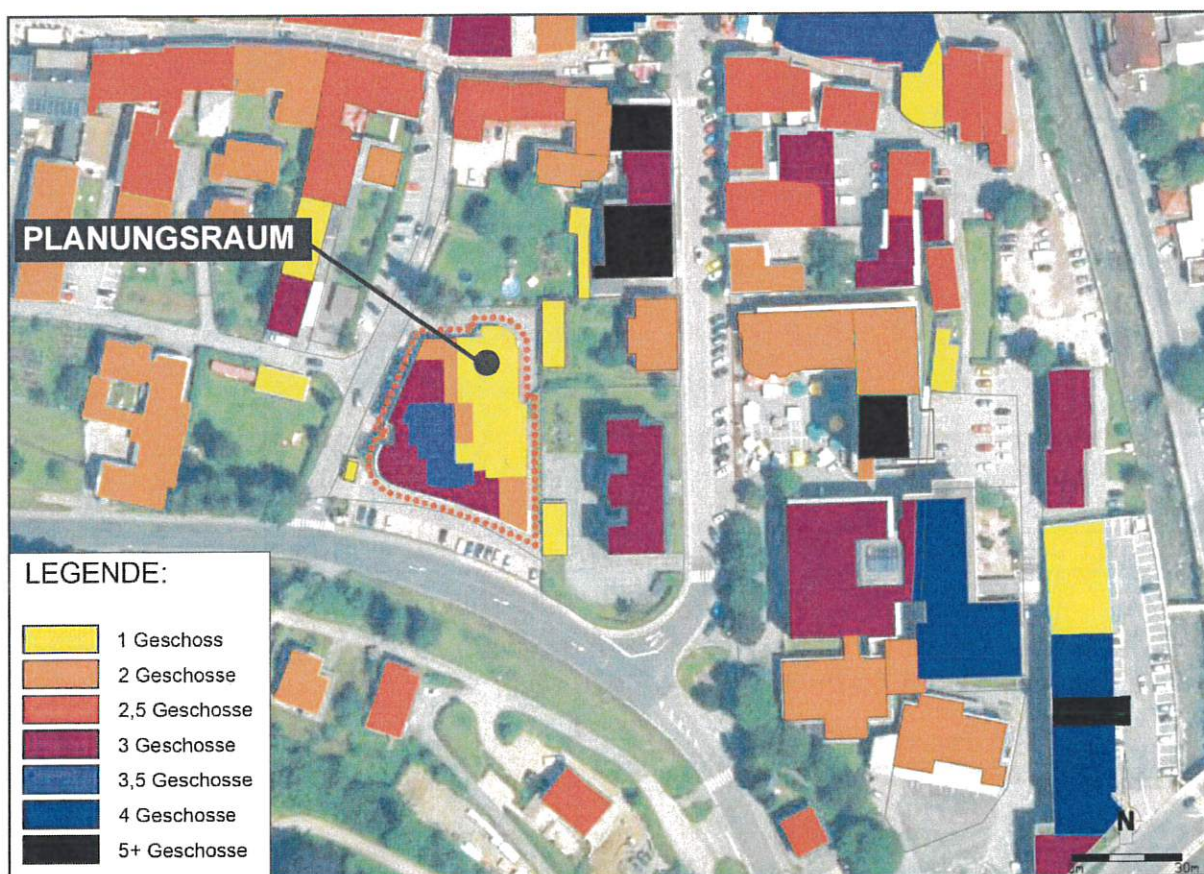


Abbildung 2: Übersicht Geschossanzahl der Bestandsbebauung und Umgebung (Quelle: LWK)

In der folgenden Darstellung wird die Auswirkung des Zubaus von ca. 113 m<sup>2</sup>, aber auch die noch theoretisch mögliche zukünftige Bebauung von ca. 350 m<sup>2</sup> in ihrem flächenmäßigen Potential dargestellt.



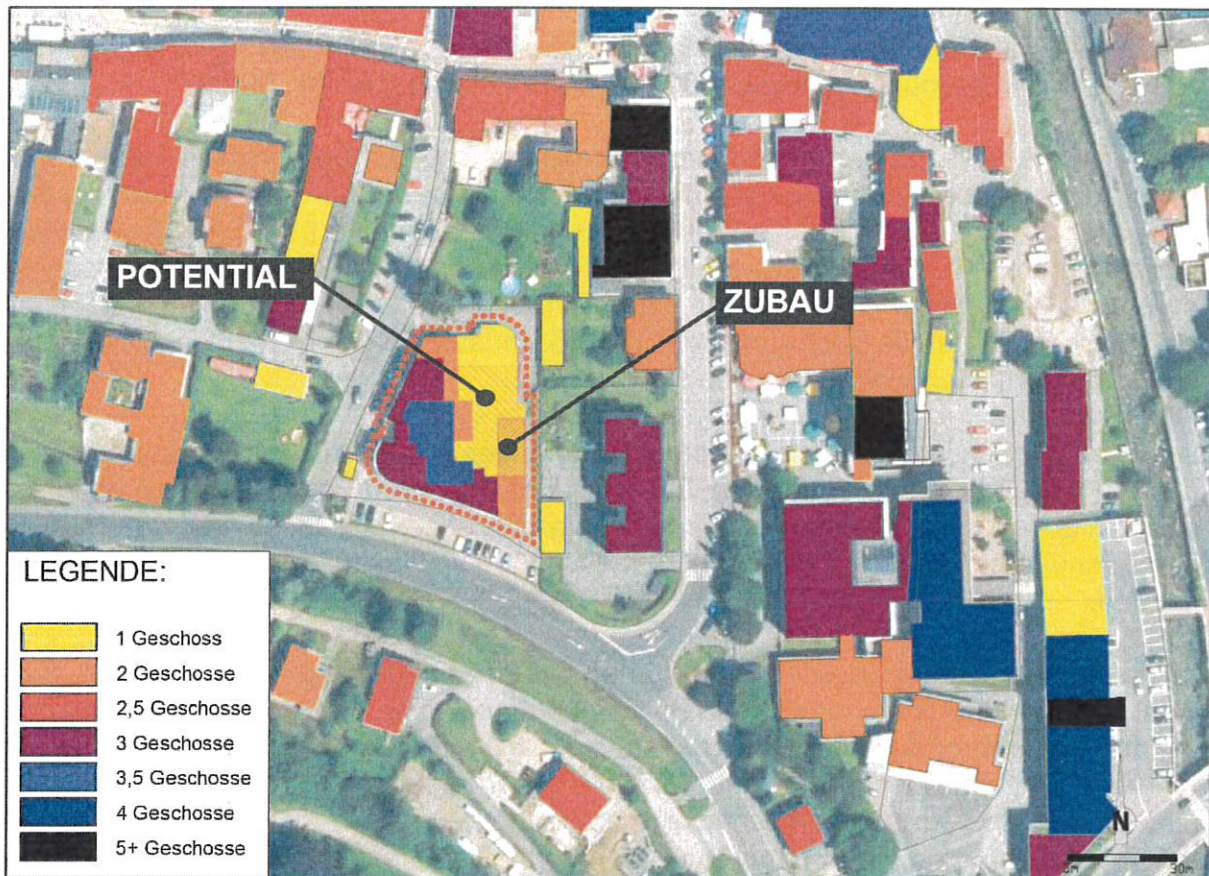


Abbildung 3: Übersicht Geschossanzahl der geplanten und theoretisch möglichen Bebauung und Umgebung (Quelle: LWK)

**zu § 6 Abs. 2**

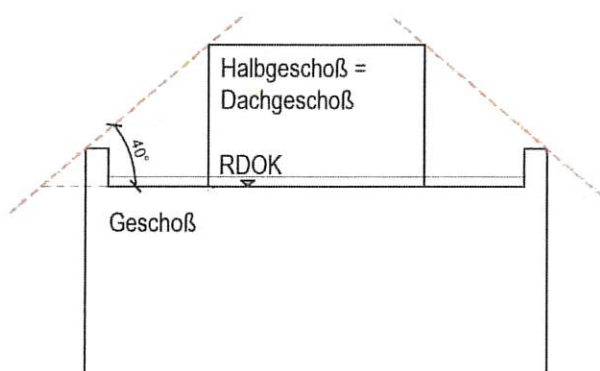


Abbildung 4: Skizze zur Festlegung des Dachgeschoßes

**zu § 7 Baulinien**

Die im Rechtsplan ersichtlichen Baulinien werden geschoßweise festgelegt.

### 3 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 Bauungsweise, 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.

#### 4 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt in der Gemeinde Hermagor, im Bereich des südlichen Ortszentrums des Gemeindehauptortes, an der Einmündung des Gitschtals in das Gailtal.

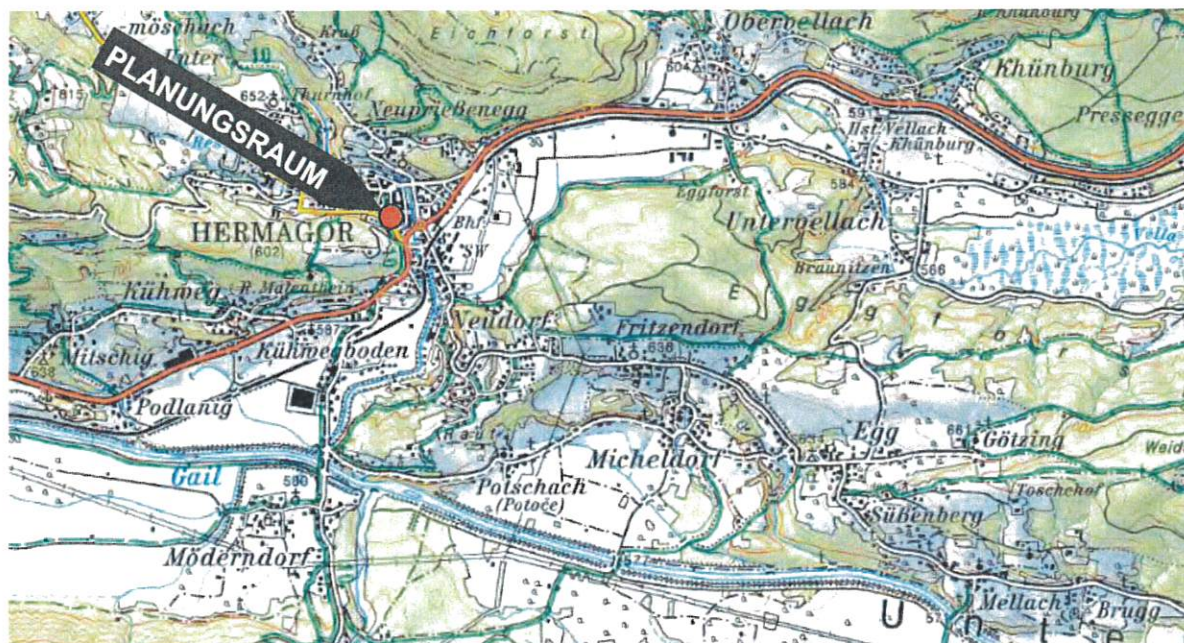


Abbildung 5: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum wird im Süden durch die B87 „Weißensee-Straße“ bzw. der vom Bestandsobjekt genutzten Parkflächen, im Westen durch die Riedergasse und im Osten durch das Bezirksgericht Hermagor begrenzt. Im Norden schließt ein Garten bzw. der Zulieferungsbereich des Spar-Supermarktes an. Im Erdgeschoß des Bestandsobjektes auf Parzelle 117/1 befinden sich mehrere Dienstleistungsbetriebe, dazu ein Schuhgeschäft und ein Lebensmittelmarkt. Südlich des Objektes schließen die dazugehörigen Parkflächen (Gst. Nr. 673/1, 673/2) an.

Im nördlichen Anschluss an den Planungsraum erstreckt sich das historische Ortszentrum von Hermagor mit Einkaufs- und Verweilmöglichkeiten. Hier befinden sich mehrere Gasthäuser und die Kirche, östlich des Planungsraumes befindet sich in unmittelbarer Nähe das Rathaus sowie Bildungseinrichtungen.



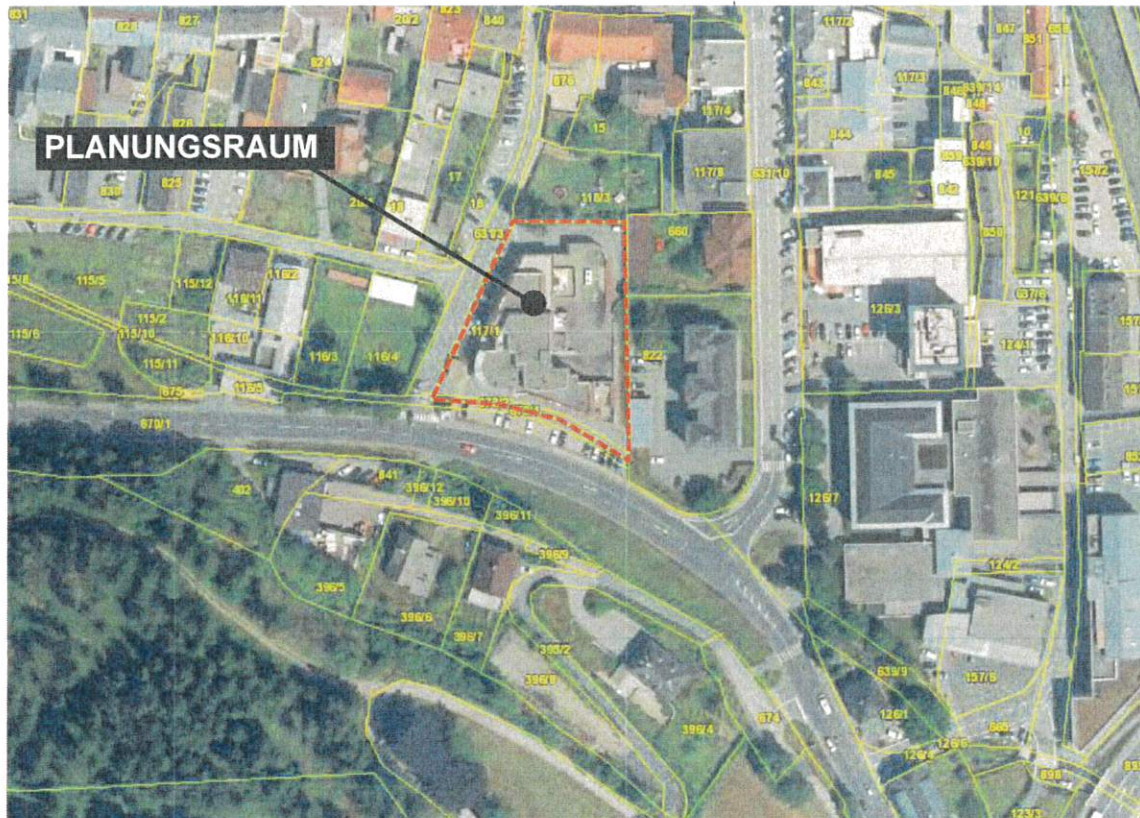


Abbildung 6: Die betroffenen Parzellen am Luftbild (Quelle: KAGIS)

#### 4.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Hermagor wird regional und überregional durch die B111 „Gailtal Straße“ erschlossen, welche ca. 200 Meter östlich des Projektes verläuft. Mit der B87 „Weißensee Straße“ existiert eine weitere regionale Verkehrsader, welche das Gail-, Drautal und den Weißensee miteinander verbindet. Die B87 verläuft unmittelbar südlich des Planungsraumes, während im Norden über die „Riedergasse“ der historische Ortskern anschließt. Öffentlich ist das Gebiet auch an die Eisenbahn angeschlossen, der Bahnhof Hermagor liegt ca. 400 Meter östlich.

#### 4.2 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Der bis zu viergeschoßige Bestandsbau befindet sich an seiner nordwestlichen Baugrenze in der gelben bis roten Gefahrenzone für Hochwasser des Zitterbachs und der Gössering, auch Gefahren durch Oberflächenwasser werden angenommen. Schutz- oder Schongebiete und dgl. sind nicht zu erkennen.



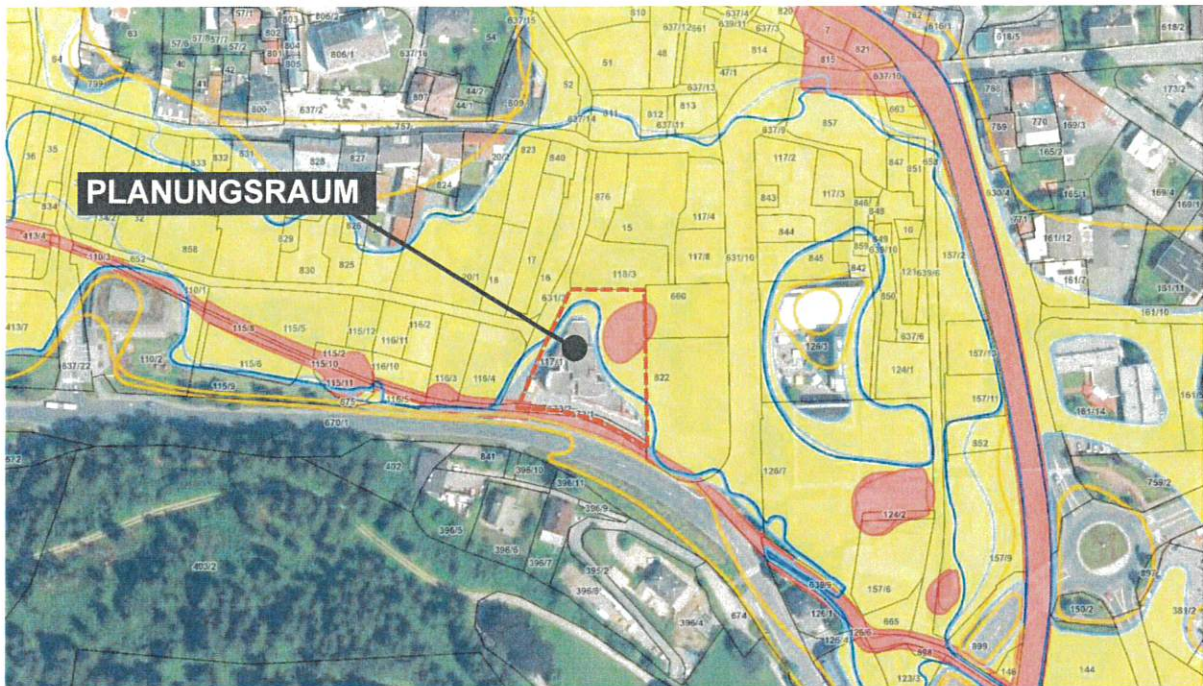


Abbildung 7: Gefahrenzonenplan (Quelle: KAGIS)

### 4.3 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 4.3.1 Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Gemeinde Hermagor stammt aus dem Jahr 2014. Der Planungsraum liegt innerhalb der Siedlungsgrenzen (zentralörtliche Funktion) von Hermagor. Für den Bereich wird eine Gefahrenzone für Hochwasser (Zitterbach, Gössering) festgelegt (Punktraster). 100 Meter nördlich des Vorhabens ist gemäß ÖEK ein Parkplatz gelegen.

Der Erhalt und Ausbau der Altstadt von Hermagor hat gemäß ÖEK oberste Priorität, in welcher Geschäftstreibende gefunden und gehalten werden sollen. Eine Belebung der Innenstadt und Schaffung einer attraktiven Wohnumfeldqualität für Einheimische und Touristen ist nicht minder relevant.



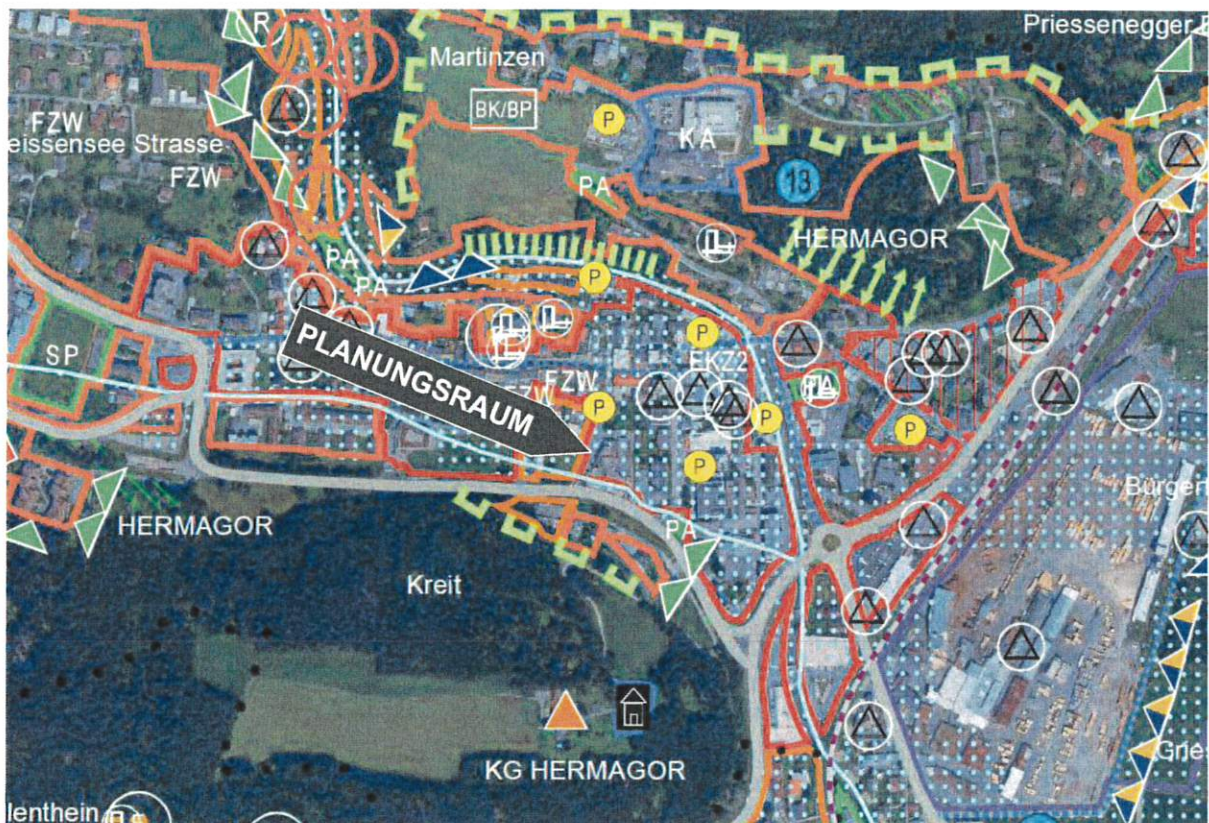


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2014

Für die Ortschaft Hermagor wird im ÖEK als Funktion ein „Hauptort – Vorrangstandort für öffentliche und Gemeinschaftseinrichtungen, Handels-, Kleingewerbe und Wohnfunktion“ beschrieben. Als Hauptzielsetzungen werden der Erhalt des historischen Zentrums, die Umsetzung der geplanten Begegnungszone, die Einführung eines Park- bzw. Verkehrsleit- und Fußgängersystems und die Schaffung eines Einkaufszentrums in den historischen Gebäuden der Innenstadt genannt.

Im Siedlungsleitbild wird für den Planungsraum als Planungsziel die zentralörtliche Funktion festgelegt, welchem das genannte Vorhaben entspricht. Aufgrund der Lage in der Bezirkshauptstadt ist ein Siedlungsschwerpunkt eindeutig gegeben und die Schaffung von Dienstleistungsfunktionen erwünscht.



## 4.3.2 Flächenwidmungsplan

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist das umliegende Areal mit der Widmung „Bauland – Geschäftsgebiet“ versehen. Die Riedergasse ist als Verkehrsfläche festgelegt. Westlich schließt „Bauland – Dorfgebiet“ an. Die Parzelle selbst ist als „Bauland – Geschäftsgebiet – Sonderwidmung – Einkaufszentrum der Kategorie I“ gewidmet, wobei die zwei unmittelbar südlich anschließenden Grundstücke, welche als Parkflächen genutzt sind, mittels einer „Ersichtlichmachung - Gewässer, See“ versehen wurden. Grund dafür ist der in diesem Bereich unter den Verkehrsflächen fließende Zitterbach, weshalb auch eine rote Gefahrenzone ausgewiesen wird.

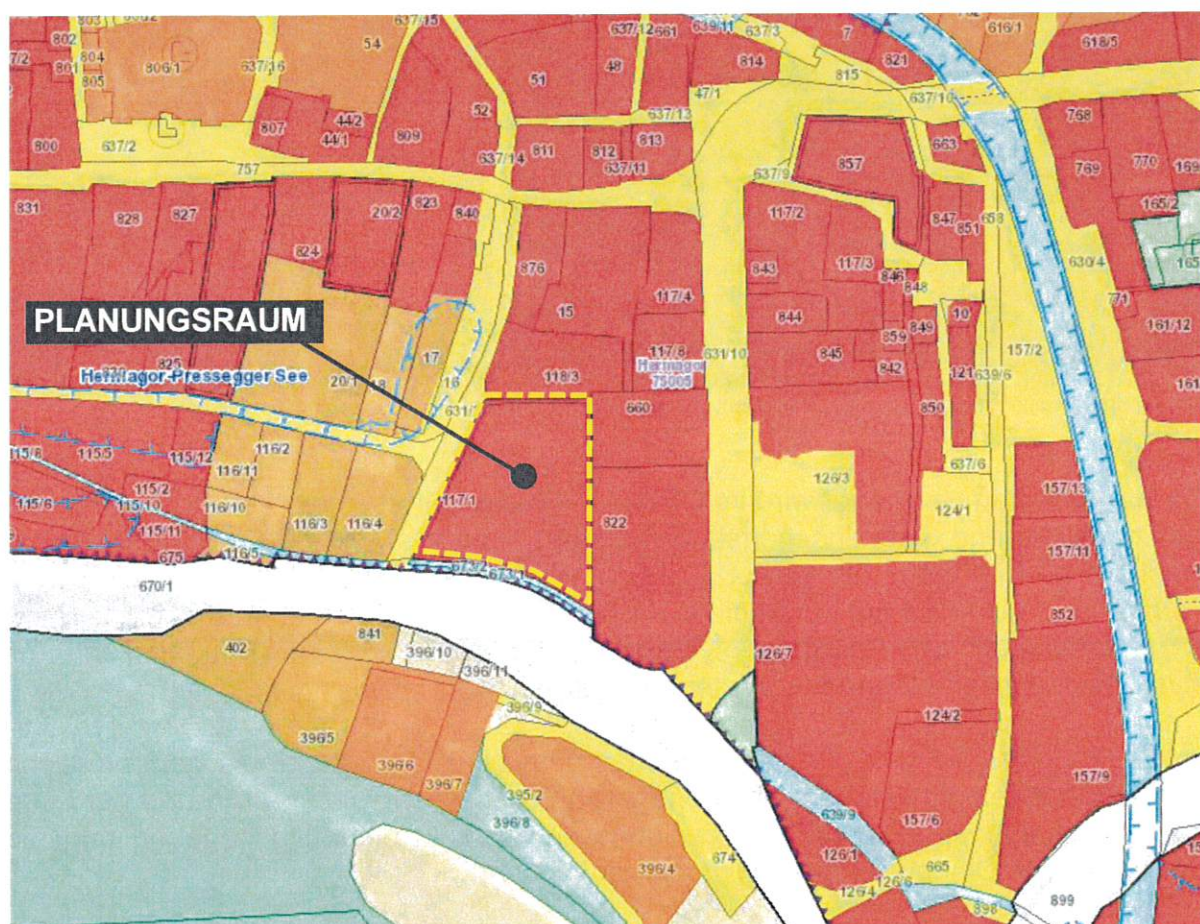


Abbildung 9: Flächenwidmungsplan mit Planungsraum (Quelle: KAGIS)



## 5 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

### 5.1 WICHTIGE EINRICHTUNGEN

Sämtliche wichtige Funktionen der Gemeinde Hermagor, wie das Gemeindeamt, Supermärkte, Bildungseinrichtungen, Ärzte & Apotheke, Restaurants und Banken, wie auch der Bahnhof Hermagor befinden sich in fußläufiger Distanz zum Projektgebiet.



Abbildung 10: Luftbild (Quelle: google maps)

### 5.2 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Bereits im Franziszeischen Kataster (Beginn 19. Jahrhundert) war ein Teil des Projektgebietes bebaut. In den 1950er Jahren (Abbildung 10) zeigen sich die Gebäudegrundrisse bereits nahe ihrer heutigen Ausdehnung, speziell das nördlich gelegene Ortszentrum von Hermagor ist nahezu vollständig entwickelt. 11 der 39 historischen Gebäude stammen aus dem 16. und 17. Jahrhundert. Das Bestandsgebäude wurde jedoch erst gegen Ende des 20. Jahrhunderts errichtet.



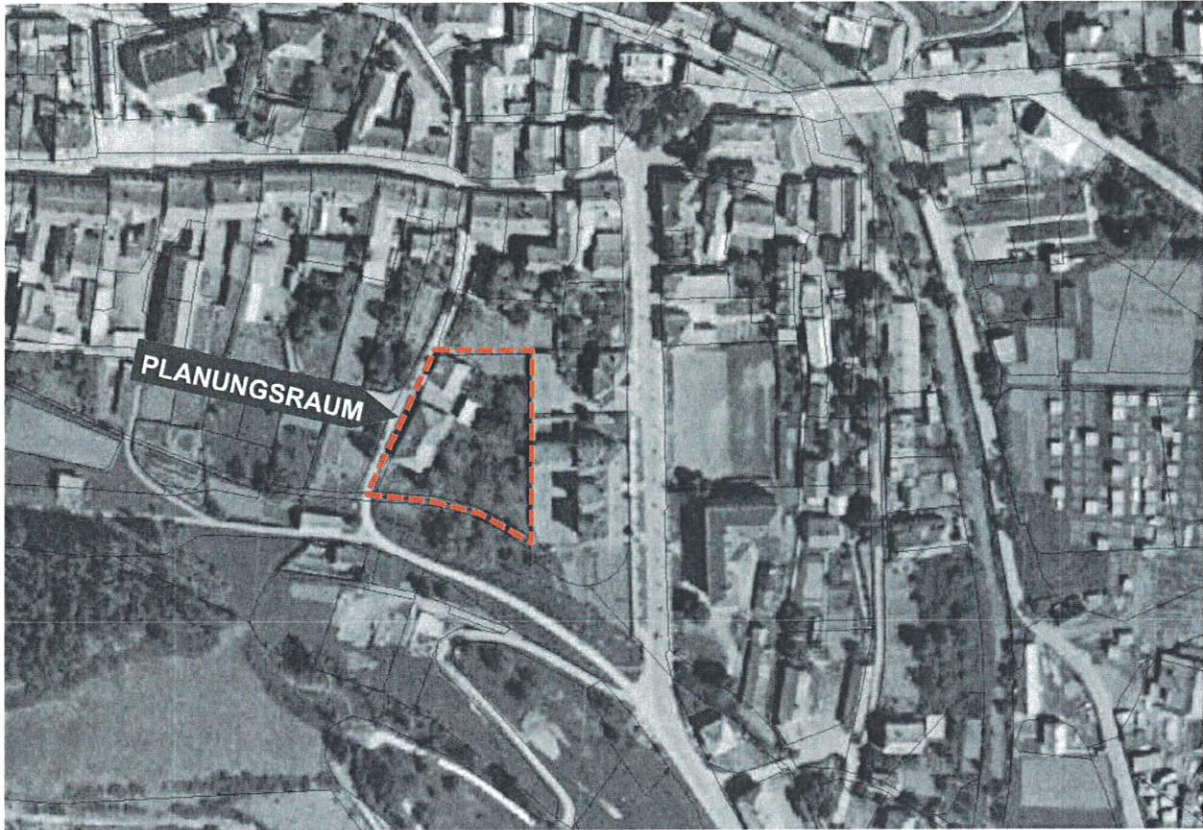


Abbildung 11: Orthobild Planungsraum 1953 (Quelle: KAGIS)

Das Erscheinungsbild von Hermagor hat sich in diesem Bereich seit den 1950er Jahren kaum verändert. Wie im ÖEK skizziert, entspricht der Entwicklungsstand der Innenstadt noch heute jenem der 1980er Jahre. Lediglich das Projektgebiet selbst war damals noch von Vegetation bedeckt und es befanden sich Gebäude an der westlichen Grundstücksgrenze. Die südlich situierten Parkflächen, sowie die B87 „Weißensee Straße“ gab es damals noch nicht, sie verläuft noch durch das Ortszentrum.



### 5.3 SIEDLUNGSSTRUKTUR

Im erweiterten Planungsraum ist eine lockere offene bis halboffene Bebauung ersichtlich. Weiter im Norden, im historischen Ortszentrum, ist zum Teil auch eine geschlossene Bauweise vorherrschend. Die größten Gebäudekubaturen werden hierbei vom Projektgebiet selbst und vom östlich gelegenen Rathaus, vor allem aber vom Bildungscampus gebildet. Deutlich erkennbar im Schwarzplan ist die Hauptstraße mit den aneinandergereihten Bürgerhäusern.

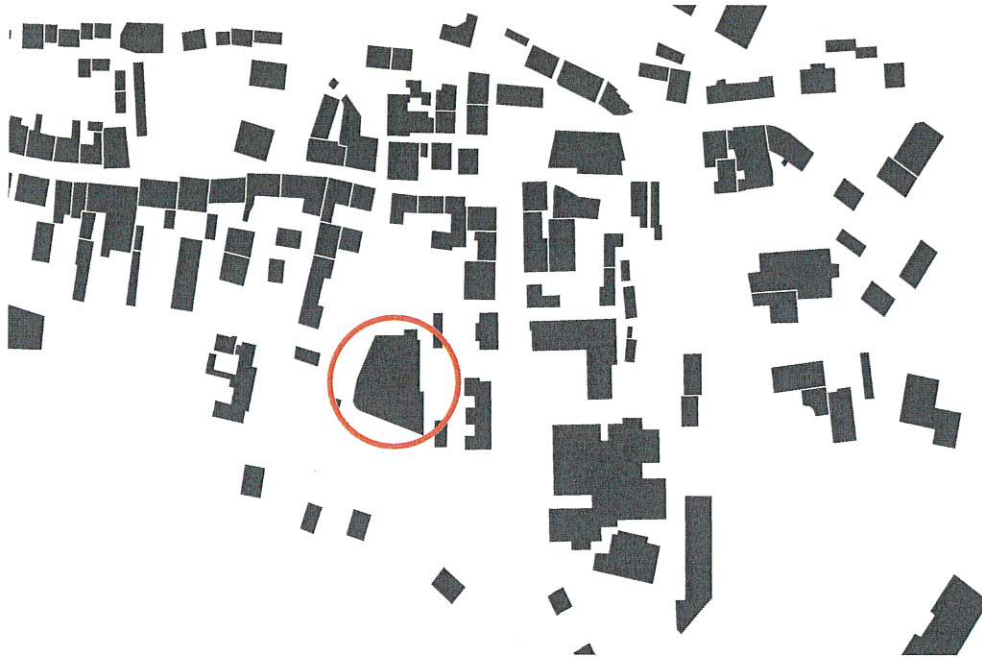


Abbildung 12: Schwarzplan mit Siedlungsstruktur Bestand (Quelle: LWK auf Basis OpenStreetMap)

Der in Abbildung 11 dargestellte und südseitig aus bis zu 4 Geschossen bestehende Gebäudekomplex soll im Osten auf einer Teilfläche im 1.Obergeschoß aufgestockt werden. Im genannten Bereich existiert derzeit nur das Erdgeschoß, weshalb trotz der geplanten Aufstockung eine maximale Gebäudehöhe von 2 Geschossen nicht überschritten wird. Das Vorhaben wird stark vereinfacht in Abbildung 12 dargestellt, die Aufstockung ist aus dieser Perspektive kaum ersichtlich, da das Gebäude nach Süden ohnehin deutlich höher emporragt. Gemäß Abbildung 12 soll visualisiert werden, dass durch das Vorhaben nahezu keine optischen Einflüsse auf das Ortsbild gegeben sind.



Abbildung 13: Bestand und Skizze der geplanten Aufstockung (Quelle: Google Street View)

Für eine harmonische Eingliederung in das Gesamterscheinungsbild wird bei der Planung des gegenständlichen Projektes darauf geachtet, dass die jetzt bestehende Maximalhöhe nicht überschritten wird.

## 6 BEBAUUNGSKONZEPT

Geplant ist die Erweiterung der bestehenden Steuerberatungskanzlei im Ausmaß von ca. 113 m<sup>2</sup>, damit wird einer Erweiterung der Nutzfläche um ca. 100 m<sup>2</sup> Rechnung getragen. Zusätzlich ist beabsichtigt, anschließend zum Zubau eine Sitzterrasse im Ausmaß von ca. 3 x 7 Metern anzulegen. Durch die beabsichtigte Erweiterung vergrößert sich die gesamte Bruttogeschoßfläche des 1. Obergeschoßes des Bestandsgebäudes von 926 m<sup>2</sup> auf 1039 m<sup>2</sup>, die Aufstockung findet (genaue Verortung siehe Abb. 13) an der östlichen Kubatur des Gebäudes statt. Die GFZ erhöht sich dadurch von 1,38 auf 1,42.

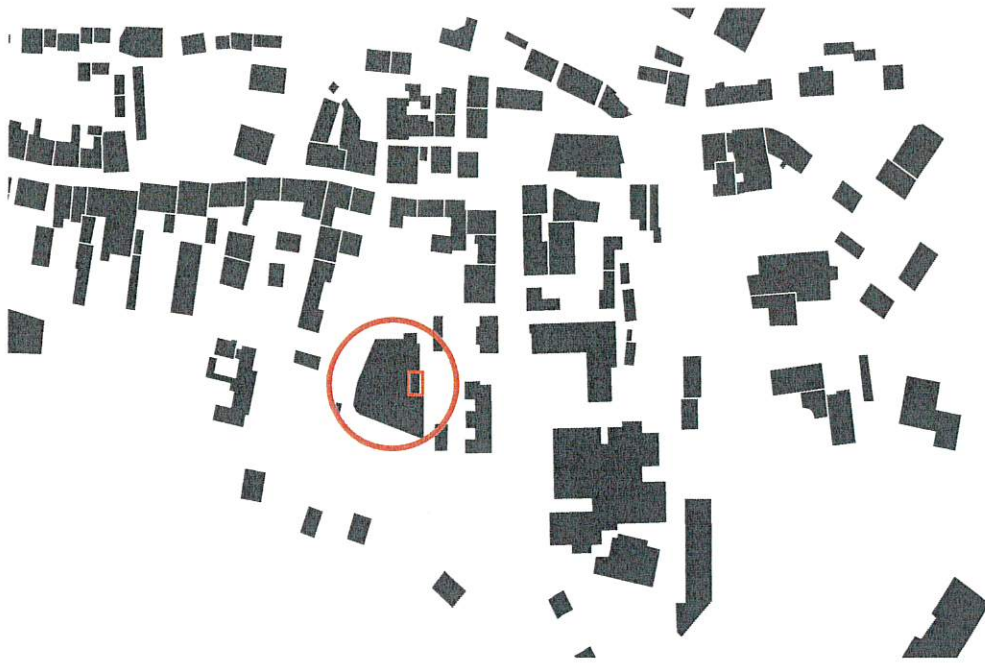


Abbildung 14: Schwarzplan mit Skizze der geringfügigen Aufstockung (Quelle: LWK auf Basis OpenStreetMap)

Stand: 27.07.2023

