

STADTGEMEINDE HERMAGOR - PRESSEGGER SEE

500 m <sup>2</sup>	o, h, g	BEBAUUNGSWEISE (o...offen, h...halboffen, g...geschlossen)
0,50	max. 2,5	MAXIMALE GESCHOSSANZAHL
SD, WD	20° - 40°	zulässige DACHNEIGUNG

DACHFORM  
(SD...Satteldach, WD...Walmdach, ZD...Zeltdach)

BAULICHE AUSNUTZUNG  
(GFZ... Geschößflächenzahl)

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

- ○○○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- · - · - BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER
- - - - BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- STRASSE BEGRENZUNG VON STRASSEN
- FREIHALTEFLÄCHEN
- GELBE GEFAHRENZONE (WLV)
- ROTE GEFAHRENZONE (WLV)

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See vom 09.11.2022, Zl.: 010/2022-AL-Rb/Eth

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

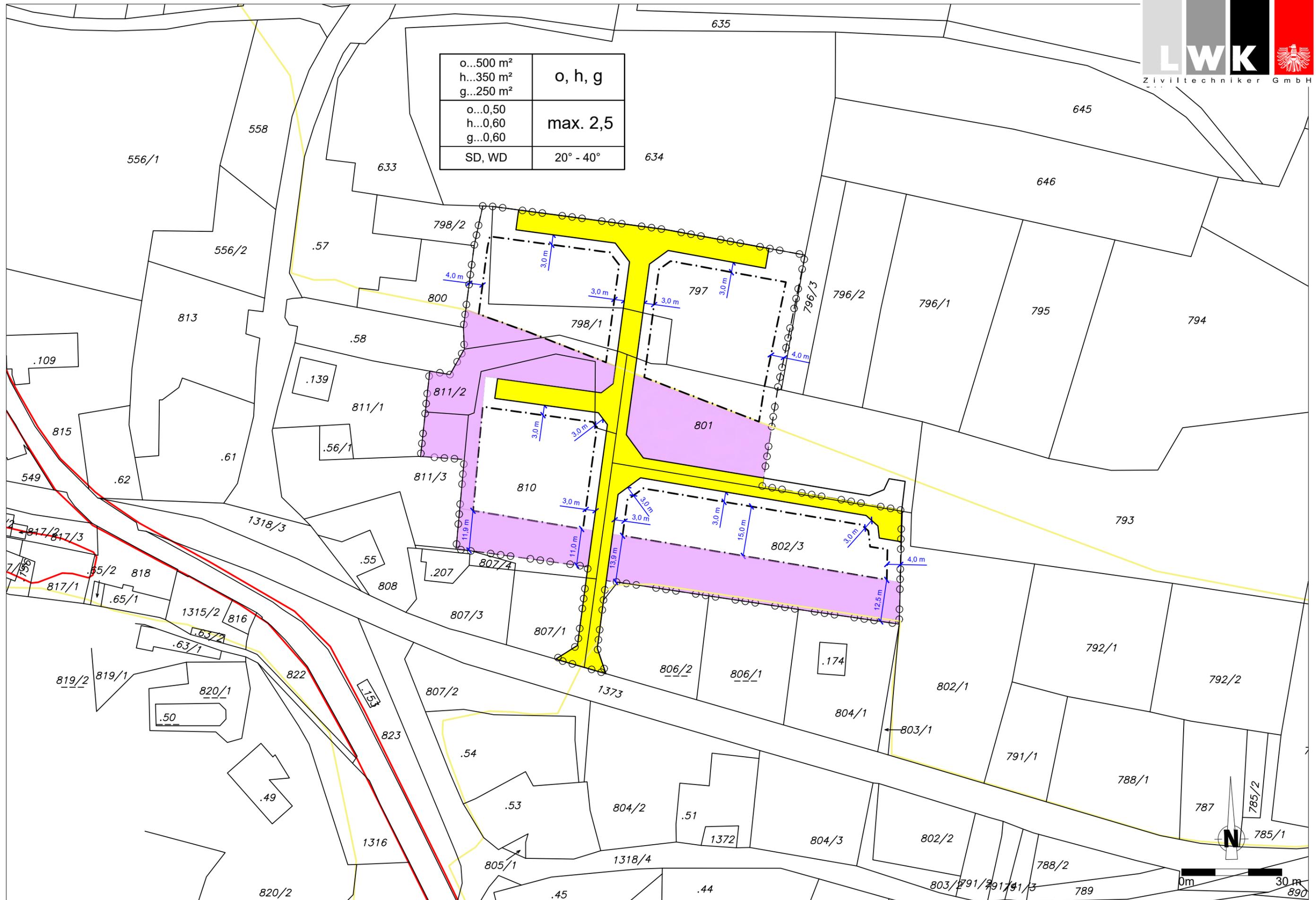
 <b>LWK</b> Ziviltechniker GmbH	Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	MAG. H. WURZER DIPL.-ING. J. KNAPPINGER DIPL.-ING. A. MAITISCH DIPL.-ING S. PACHER B. GRITZNER
	Stadtgemeinde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

Plan Nr.:	0305-0367										
Maßstab:	1:1000										
Gezeichnet:	SP										
Bezeichnung:	ANLAGE 1										
Quelle:	EIGENE ERHEBUNG										
Stand:	01.06.2022										
Änderungshinweis:	<table border="1"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></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>	<input checked="" type="checkbox"/>	1	2	3	4	5	6	7	8	9
<input checked="" type="checkbox"/>	1	2	3	4	5	6	7	8	9		

# STADTGEMEINDE HERMAGOR - PRESSEGGER SEE



o...500 m <sup>2</sup> h...350 m <sup>2</sup> g...250 m <sup>2</sup>	o, h, g
o...0,50 h...0,60 g...0,60	max. 2,5
SD, WD	20° - 40°



# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## „UNTERVELLACH“

### 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 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.

Bebauungspläne bedürfen 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 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Geplant ist die Erweiterung des Dorfgebietes Untervellach auf den derzeit mit einem Aufschließungsgebiet belegten Flächen.

Das Aufschließungsgebiet wurde ursprünglich verordnet, da sich diese Flächen im Hochwasserabflussbereich des Vellacherbaches (Gelbe Zone - WLW) befinden. In Abstimmung mit der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLW) wurden für den Standort Bauungsbedingungen und Schutzmaßnahmen fixiert, die eine weitestgehend sichere Bauung der Flächen gewährleisten. Diese Festlegungen sind grafisch im Rechtsplan dargestellt, bzw. textlich im Verordnungsteil beschrieben. Für die GFZ wurde aus diesem Grund in Abweichung zum allgemeinen textlichen Bauungsplan eine restriktivere Festlegung getroffen, um einem eventuellen Hochwasserereignis vermehrten Abflussraum zur Verfügung zu stellen.

Mit dem Teilbebauungsplan wird eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet und andererseits planerischer Spielraum für die weitere Planung gewährt wird.

## 3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

### zu § 3:

Als Baugrundstück gilt ein Katastergrundstück bzw. eine Teilfläche eines Katastergrundstückes, das innerhalb des Planungsraumes und innerhalb eines festgelegten Bauungsbereiches liegt, als Bauland oder spezifisches Grünland gewidmet ist.

Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung sind zusammenhängende Grundstücke desselben Eigentümers innerhalb eines Bauungsbereiches, sofern die Grundgrenzen überbaut sind, als ein Baugrundstück anzurechnen.

Mit der Reduktion der Mindestgrundstücksgröße auf 500 m<sup>2</sup>, 350 m<sup>2</sup> und 250 m<sup>2</sup> in Abhängigkeit von der Bauungsweise wurde bereits im Textlichen Bauungsplan 2012 dem Trend zu einer baulichen Verdichtung und bodensparenden Bauung Rechnung getragen.

### zu § 4:

Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) wird im Gegensatz zur Festlegung im Textlichen Bauungsplan 2012 reduziert, je nach Bauungsweise:

- |                |     |           |     |           |
|----------------|-----|-----------|-----|-----------|
| - offen:       | von | max. 0,70 | auf | max. 0,50 |
| - halboffen:   | von | max. 0,80 | auf | max. 0,60 |
| - geschlossen: | von | max. 0,90 | auf | max. 0,60 |

Damit wird einerseits ein gutes Einfügen in das bestehende Ortsbild ermöglicht, andererseits auch dem Wasser bei einem eventuellen Hochwasserereignis vermehrter Abflussraum zur Verfügung gestellt.

**zu § 5:**

Mit einer offenen, halboffenen oder geschlossenen Bauungsweise soll eine den Erfordernissen entsprechende Bebauung bzw. Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht werden. Dass die halboffene oder geschlossene Bebauung an bestimmte Regeln gebunden ist, soll eventuelle Zwistigkeiten, Nutzungseinschränkung und Grundstücksentwertungen hintanhalt.

**zu § 6:**

Die festgelegte maximale Geschoßanzahl orientiert sich am Textlichen Bebauungsplan für das Gebiet der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See aus dem Jahr 2012.

**zu § 8:**

Die Bestimmungen zum Hochwasserschutz sollen die zukünftige Bebauung vor den Auswirkungen bei einem Hochwasserereignis möglichst schützen und Schäden so gering wie möglich halten. Durch die Bebauung soll es auch zu keiner Erhöhung der Gefährdung für die Nachbargrundstücke bzw. die bereits bestehende Bebauung kommen.

Grundsätzlich werden im Planungsraum Freihalteflächen definiert, die zur Schaffung von Wasserabzugskorridoren geeignet sind und im Hochwasserfall das Wasser gezielt ableiten. Pro Bauparzelle ist der höchste Punkt des natürlichen Geländes als Niveau des Wasserabzugskorridors zusätzlich einer Höhe von 50 cm als maßgebliche Mindesthöhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante heranzuziehen.

**zu § 9:**

Die Bestimmungen zu Dachform, Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung orientiert sich am Bestand Ortskerns von Untervellach und sollen eine harmonische Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen.

**zu § 10:**

Die ausgeschiedenen Freihalteflächen sind Flächen, die im Hochwasserfall beaufschlagt werden können und der schadlosen Wasserableitung dienen. Die Freihaltezonen ermöglichen einen Wasserdurchfluss von West nach Ost über den Planungsraum.

## 4 BESTANDSERHEBUNG

### 4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt östlich von Hermagor, westlich des Pressegger Sees, in der Ortschaft Untervellach. Weiter nördlich des Planungsraumes verläuft die B111, Gailtal Bundesstraße und die Bahnstrecke „Gailtalbahn“ der ÖBB.

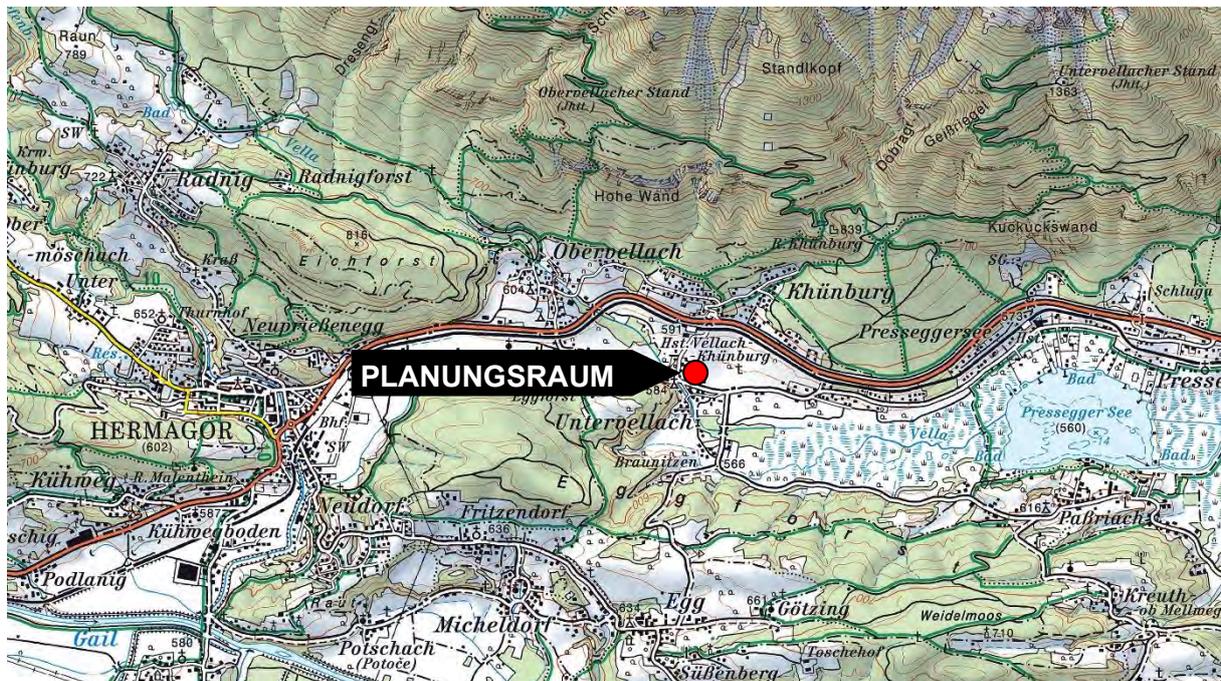


Abbildung 1: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

Der großflächige Landschaftsraum wurde geprägt durch die Gail; der Flußlauf änderte sich stetig durch Schutteinträge und Schwemmkegel von einmündenden Wildbächen. Durch Aufschüttungen von Muren sowie Massenbewegungen aus der Gebirgszone, und Karstwässer, die im Tal austraten, fand eine umfangreiche Moorbildung statt und entwickelten sich schlecht entwässerte Talbereiche. Die landwirtschaftliche Nutzung ist im Talraum bereichsweise von der schlechten Bewirtschaftbarkeit geprägt, über weite Strecken dominiert die Grünlandwirtschaft, der Ackerbau spielt eine untergeordnete Rolle.

Der Planungsraum wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und stellt eine annähernd ebene Fläche dar. Im Westen und Süden grenzt die Wohnbebauung der Ortschaft Untervellach an, im Norden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Planungsraum an. Das Planungsgebiet wird von Süden über öffentliches Gut erschlossen.

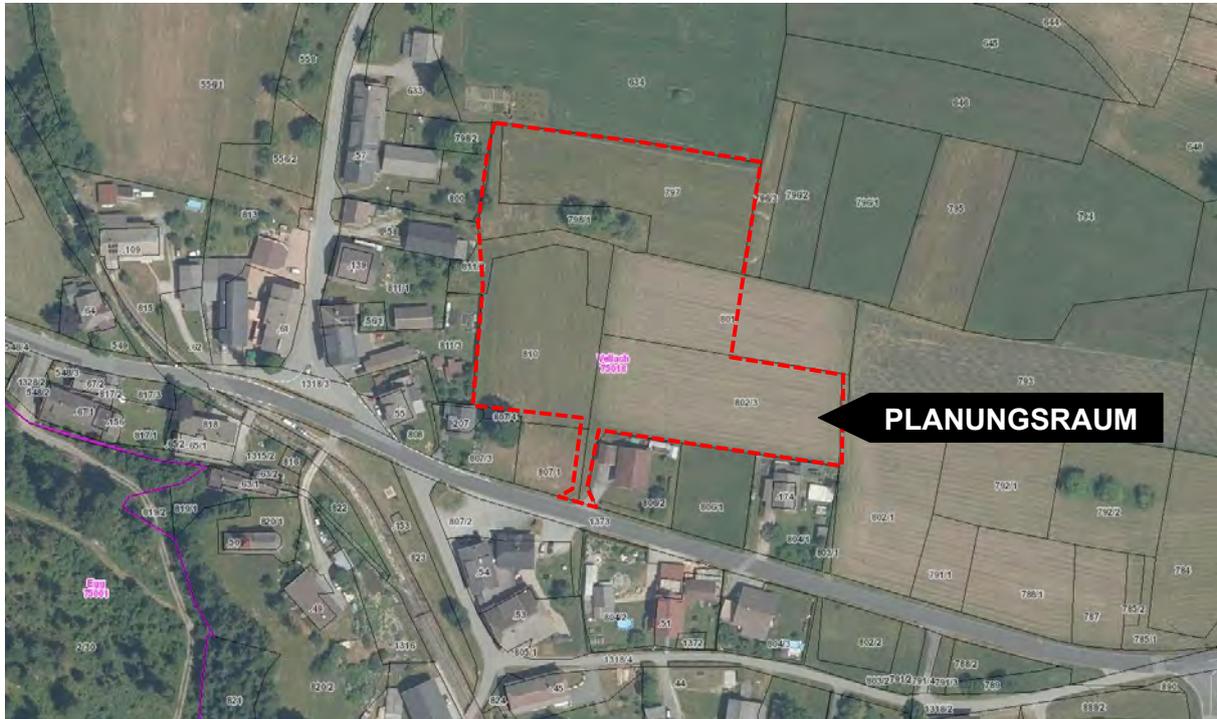


Abbildung 2: Die betroffenen Parzellen am Luftbild (Quelle: KAGIS)

## 4.2 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Untervellach wird regional über die von West nach Ost verlaufene Straße des kommunalen Wegenetzes erschlossen, die in die L26, Paßriacher Straße, mündet.

Innerhalb des Planungsraumes wird eine Erschließung mit Stichstraßen und z.T. mit Wendemöglichkeit vorgesehen.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt über die Buslinie 8572 von Hermagor nach Villach, deren Haltestelle „Untervellach an der Gail Ort“ in einer fußläufigen Entfernung von ca. 200 m liegt.

Der Bahnhof „Vellach Khünburg“ befindet sich in ca. 500 m fußläufiger Entfernung. Südlich des Planungsraumes verläuft die Strecke des R3a, des Pressegger See Radwegs.

## 4.3 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.3.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See stammt aus dem Jahr 2014. Der Planungsraum befindet sich innerhalb der Siedlungsgrenzen. Der Siedlung wurde die dörfliche Mischfunktion zugewiesen. Es wird für die Ortschaft eine bedingte Entwicklungsfähigkeit und die Eignung als Standort für Wohn- und landwirtschaftliche Funktion beschrieben.

Untervellach ist eine Streusiedlung, denn im Osten und Westen befinden sich einige Siedlungssplitter oder Einzelbebauungen. Unter anderem gibt es aufgrund der Nähe zum Pressegger See im Süden einen Siedlungssplitter mit einigen Freizeitwohnsitzen. Der ursprüngliche Ort jedoch hat einen geschlossenen und von der Landwirtschaft geprägten Charakter, der erhalten bleiben soll.

Als Zielsetzung wurden zu den umliegenden Ortschaften Eggforst und Braunitzen siedlungstrennende Freihaltezonen vorgesehen, um ein Zusammenwachsen der Ortschaften zu vermeiden. Der breite Grünkorridor zum Pressegger See soll erhalten bleiben.

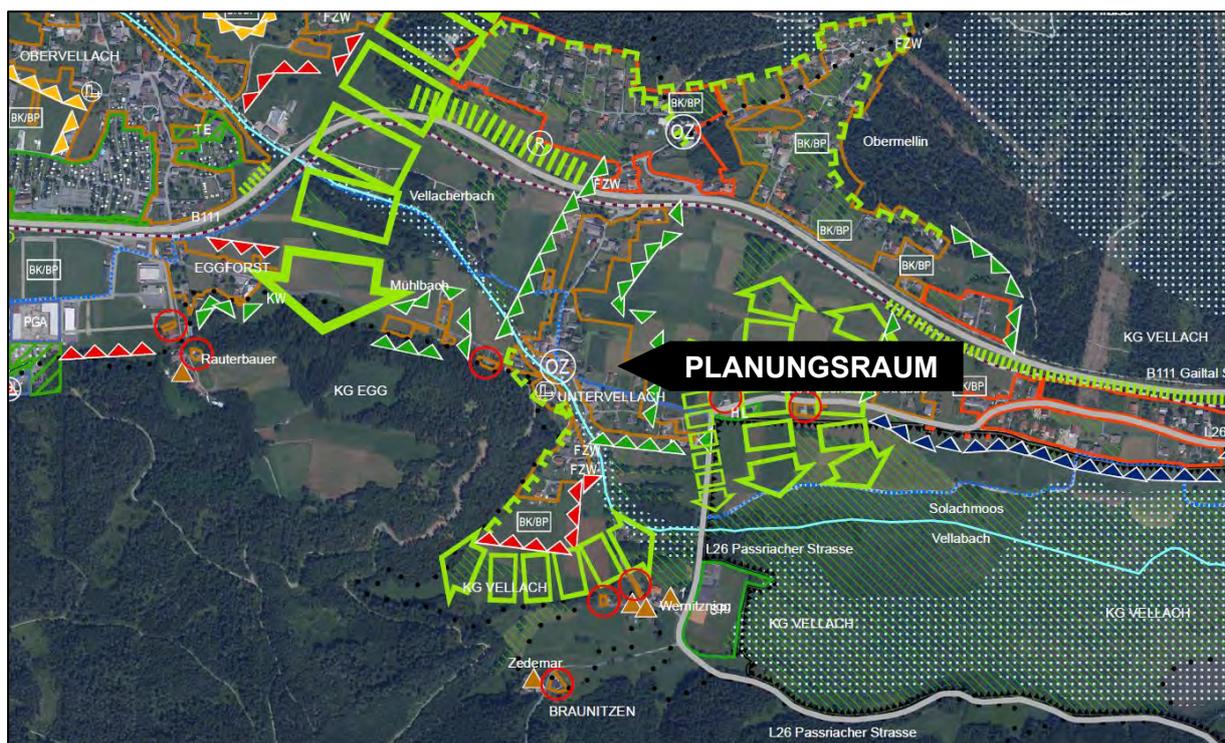


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2014

### 4.3.2 Flächenwidmungsplan

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist das Areal mit der Widmung „Bauland – Dorfgebiet“ ausgewiesen. Der Planungsraum ist derzeit als Aufschließungsgebiet ersichtlich gemacht. Im Westen und Osten schließen „Bauland – Dorfgebiet“, in Norden und Osten „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ an. Die neu errichtete Stichstraße im Süden kommt bereits innerhalb der gewidmeten Fläche „Bauland – Dorfgebiet“ zu liegen.

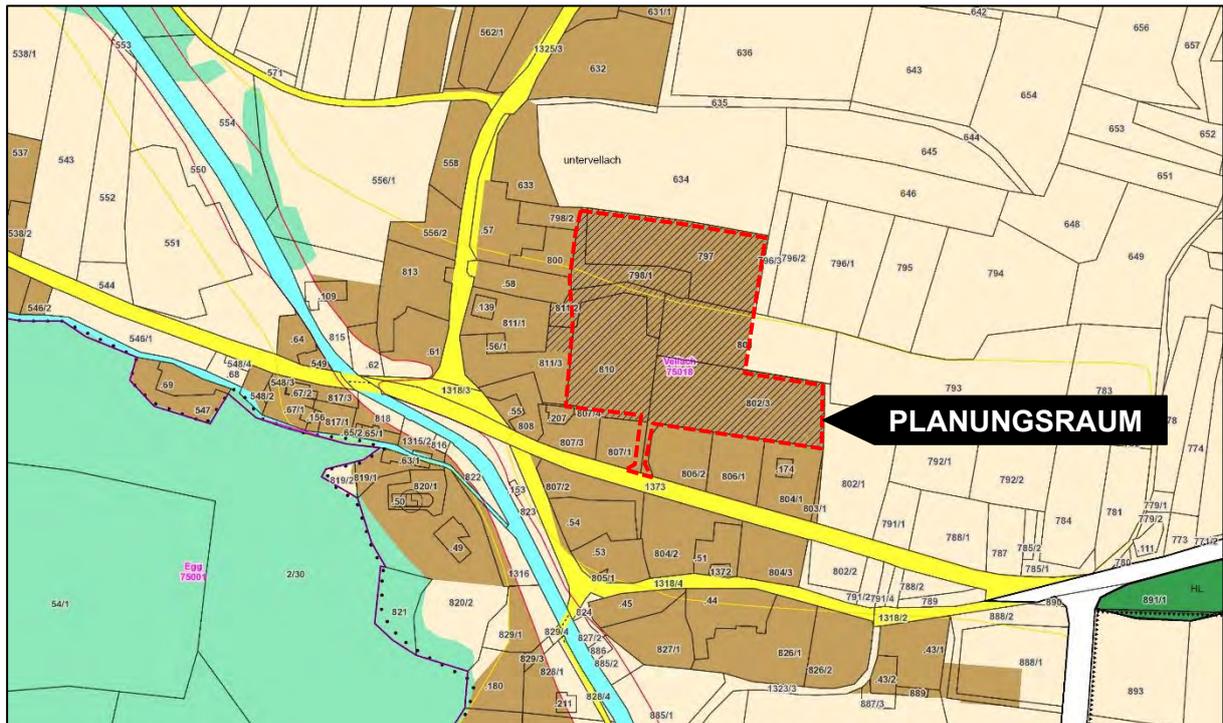


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

#### 4.4 GEFAHRENZONENPLAN

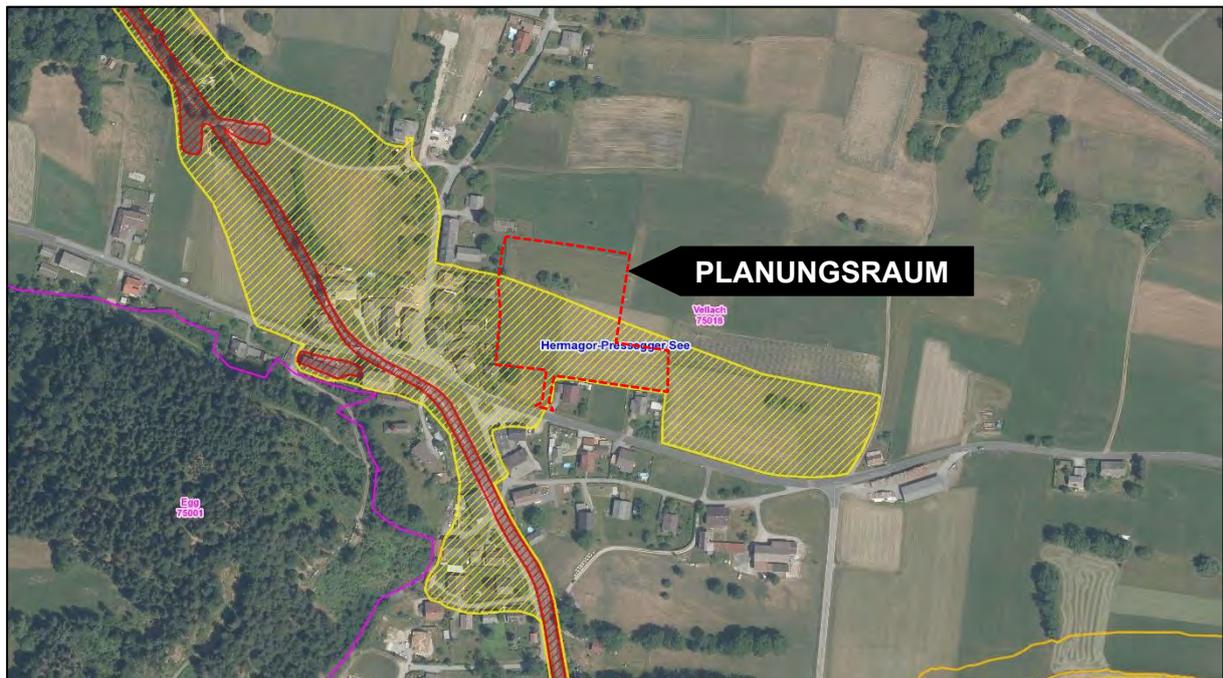


Abbildung 5: Auszug aus dem Gefahrenzonenplan (Quelle: KAGIS)

Der südliche Bereich des Planungsraumes liegt laut Gefahrenzonenplan innerhalb einer Gelben Gefahrenzone des Vellacherbaches.

Es liegt eine Stellungnahme der Wildbach- und Lawinverbauung (WLV) vor:

*„Die Grundstückspartellen Nr 801 und 811/2 befinden sich zum Teil in der Gelben Gefahrenzone, die Partellen Nr. 802/3, 811/3, 807/4 und 810 zur Gänze in der Gelben Gefahrenzone des Vellacherbaches. Im Bereich der Gelben Gefahrenzone ist beim Bemessungsereignis ( $HQ_{100}$  inkl. Geschiebe) mit Überflutungen, Geschiebe- bzw. Schlammablagerungen und Erosion zu rechnen, wobei Abflußhöhen von bis zu 40 cm möglich sind.“*

Um die Gefährdung von ausgeführten Bauvorhaben auf ein vertretbares Maß zu verringern, werden Schutzmaßnahmen angeführt, die in den § 8 (Hochwasserschutz) des vorliegenden Teilbebauungsplanes eingeflossen sind.

Ebenso werden Freihalteflächen ausgeschieden, die im Hochwasserfall beaufschlagt werden können und die der schadlosen Wasserableitung dienen. Diese Flächen wurden im Teilbebauungsplan mit als Freihaltefläche ausgewiesen belegt.

Bei den jeweiligen Bauvorhaben ist auf die Einhaltung der Schutzmaßnahmen dezidiert Augenmerk zu legen.

## 4.5 STÄDTEBAULICHE BESTANDSERHEBUNG

### 4.5.1 Siedlungsentwicklung

Die Ortschaft ist in ihrer Form und räumlichen Ausbreitung nahezu ident wie in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts.



Abbildung 6: Untervellach 1829-1835 (Quelle: maps.arcanum.com)

Charakteristisch ist die Orientierung entlang der Verkehrsachsen (Nord-Süd und Ost-West), die sich bis heute erhalten hat. Das Siedlungswachstum fiel (zumindest räumlich betrachtet) in den vergangenen 150 Jahren sehr gering aus. nur entlang der Nordachse hin zur B 111 (Gailtal Straße) kam es zur teilweisen Bebauung entlang des Straßenkörpers.

### 4.5.2 Einrichtungen und Nutzungen

Die Ortschaft Untervellach besteht hauptsächlich aus Einfamilienhäusern. Diese dienen überwiegend der Wohnnutzung, es gibt aber auch kleinere Beherbergungsbetriebe, welche familiär geführt werden, wie zum Beispiel der Gasthof „Zum Feierabend“. Ebenfalls im Dorfgebiet, auf einer kleinen Anhöhe, befindet sich die barocke Kirche zur Hl. Magdalena. Es gibt keine Nahversorger, Ärzte oder andere lokale Dienstleistungen.

#### 4.5.3 Schwarzplan und Bebauungsstruktur



Abbildung 7: Schwarzplan Untervellach Bestand (Quelle: LWK - Eigene Darstellung)

Der Schwarzplan zeigt den Ausschnitt des Ortszentrums, wobei die Durchwegung von Ost nach West gut erkennbar ist. Typisch für eine natürlich gewachsene Siedlung sind die ungeordneten Strukturen in welchen sich die Baukörper entlang der Straßen anordnen. Grundsätzlich lässt sich eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern bzw. alten Bauernhäusern feststellen.



Abbildung 8: Schwarzplan Untervellach mit Planungsraum und fiktiver Bebauung (Quelle: LWK - Eigene Darstellung)

Folgender Ausschnitt zeigt den Projektraum in Orange mit einer mögliche Bebauung. Es ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern zu erwarten. Es wird erkennbar wie sich diese neuen Kubaturen im Ausmaß und Proportion in das restliche Ortsbild einfügen.

## **5 STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ - K-UPG 2004 IDGF. LGBL. NR. 24/2016 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG FÜR DEN GEGENSTÄNDLICHEN TEILBEBAUUNGSPLAN**

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004 in der Fassung des Gesetzes LGBI Nr. 24/2016 - 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: 11.08.2022