

# Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

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



Quelle Visualisierung: Architekten Ronacher ZT GmbH

STADTGEMEINDE  
HERMAGOR - PRESSEGGER SEE

TEILBEBAUUNGSPLAN

„MITARBEITERHAUS -  
HOTEL WULFENIA“

**STADTGEMEINDE  
HERMAGOR – PRESSEGGER SEE**

**TEILBEBAUUNGSPLAN**

**„MITARBEITERHAUS - HOTEL WULFENIA“**

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

Parzelle Nr. 2696  
KG Tröpolach (75017)

**VERORDNUNG  
RECHTSPLAN  
ERLÄUTERUNGEN**

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

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

**JULI 2022**

## 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

### „MITARBEITERHAUS – HOTEL WULFENIA“

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 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

## **§ 1**

### **Inhalt der Verordnung**

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
  - a. Der Verordnungstext vom 04.07.2022
  - b. Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0305-0371 vom 31.05.2022
  - c. Der Koordinatenplan (Anlage 2), Plan-Nr. 0305-0371 vom 31.05.2022
  - d. Der Erläuterungsbericht vom 06.07.2022

## **§ 2**

### **Wirkungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzelle Nr. 2696, KG 75017 Tröpolach, mit einer Gesamtfläche von ca. 845 m<sup>2</sup>.

## **§ 3**

### **Mindestgröße eines Baugrundstückes**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.

## **§ 4**

### **Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl angegeben.
- (2) Die Geschoßflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen zur Baugrundstücksgröße, ist mit 2,50 festgelegt und in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich.
- (3) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die Berechnung der Bruttogeschoßfläche hat entsprechend der ÖNORM B 1800 idGF. zu erfolgen. Beispielsweise sind die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien und Terrassen u. Ä. in die Geschoßfläche einzurechnen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
  - a) Keller- und Tiefgeschoße sind zu jenem Teil in die GFZ einzurechnen, deren Rohdeckenoberkante mehr als 1,75 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt. Eine Ausnahme dieser Regel bilden Lichtschächte bzw. die erforderliche Breite von direkten Zugängen von außen für das Kellergeschoß.

- b) Bei Dachgeschossen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe (gemessen ab der Rohdeckenoberkante) mehr als 2,00 m beträgt.
  - c) Garagen, Loggien und Nebengebäude sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
  - d) Überdachungen von Tiefgaragenzu- und -abfahrten sowie für Müllsammel- und Fahrradabstellplätze, Terrassen u. Ä. sind nicht in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (4) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. Ä.), sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.
- (5) Bei Baulichkeiten, die ohne Geschosunterteilung eine lichte Raumhöhe von über 3,50 m aufweisen, wird als Grundlage für die Ermittlung der Geschosflächenzahl eine ideelle Geschosshöhe von 3,50 m herangezogen. Ausgenommen davon ist das Dachgeschos mit einer maximalen Raumhöhe von 5,00 m.

## **§ 5**

### **Bebauungsweise**

- (1) Die Bebauungsweise wird in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Aus mehreren Parzellen zusammengesetzte Baugrundstücke, die in einem Besitzstand stehen, sind für die Festlegung der Bebauungsweise als eine Bebauungseinheit zu sehen.

## **§ 6**

### **Maximale Geschosanzahl**

- (1) Die maximale Geschosanzahl wird mit 5,0 Geschossen festgelegt.
- (2) Bei Baulichkeiten, die ohne Geschosunterteilung eine lichte Raumhöhe von über 3,50 m aufweisen, wird als Grundlage für die Ermittlung der Geschosanzahl eine ideelle Geschosshöhe von 3,50 m herangezogen (ausgenommen Dachgeschos)
- (3) Ein für die Geschosanzahl anrechenbares Geschos ist ein Geschos, das entweder zur Gänze über dem projektierten Gelände liegt oder dessen Rohdeckenoberkante an einem Punkt mehr als 1,75 m über das projektierte Gelände herausragt. Ausgenommen sind die Bereiche von Lichtschächten bzw. die erforderliche Breite von direkten Zugängen von außen für das Kellergeschos.

- (4) Für das Dachgeschoß gilt eine max. Höhe von 5,0 m. Einmalig kann darüber hinaus eine Entlüftungskuppel mit einer max. Fläche von 35 m<sup>2</sup> und bis zu einer max. Höhe von 3,0 m errichtet werden.

## **§ 7**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Vordächer, Flugdächer, überdachte Zugänge, Notfallstiegen, Fußgängerbrücken, Müllverschlüge sowie bauliche Anlagen zur Außenraumgestaltung (Stellplätze, Stiegen, Stützmauern, Terrassen usw.) dürfen auch außerhalb der Baulinien errichtet werden, wenn dadurch andere gesetzliche Bestimmungen nicht verletzt werden und die praktische Nutzbarkeit angrenzender Flächen (bspw. Verkehrsflächen, Schipisten) weiterhin gegeben bleibt.

## **§ 8**

### **Art der Nutzung**

- (1) Der Planungsraum ist für die Errichtung von Mitarbeiterunterkünften, Gastgewerbebetrieb bzw. Diskothek mit den dazugehörigen Lager- und Technikräumen bestimmt. Die Nutzung in Form eines Hotels ist dezidiert ausgeschlossen.

## **§ 9**

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

- (1) Der Planungsraum wird durch den im Südwesten liegenden Schlosserweg angebunden.
- (2) Die notwendige Anzahl von PKW-Stellplätzen ist gemäß § 7 des textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See 2012 nachzuweisen.
- (3) Können Stellplätze nicht am Standort der Einrichtung untergebracht werden, können sie auch in fußläufiger Entfernung (max. 200m) in der Garage des Parkhotels vertraglich gesichert nachgewiesen werden.

## **§ 10**

### **Äußere Gestaltung**

- (1) Die obersten zwei Geschoße werden in Holzfassade mit vertikaler Lärchenschalung ausgeführt. In rhythmischer Abfolge werden PV-Module integriert, die durch den geringen Helligkeitsunterschied zur dunkelgestrichene Holzfassade ein ruhiges Gesamterscheinungsbild ermöglichen. Die Fensterordnung und die Maße der PV-Module werden aufeinander abgestimmt.
- (2) Die mittleren Ebenen (1.OG und 2.OG) werden in weißem Putz hergestellt.
- (3) Das Erdgeschoß, sowie die aus dem Gelände ragenden Fassadenbereiche des Untergeschoßes werden in Naturstein verkleidet.

## **§ 11**

### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde in Kraft.

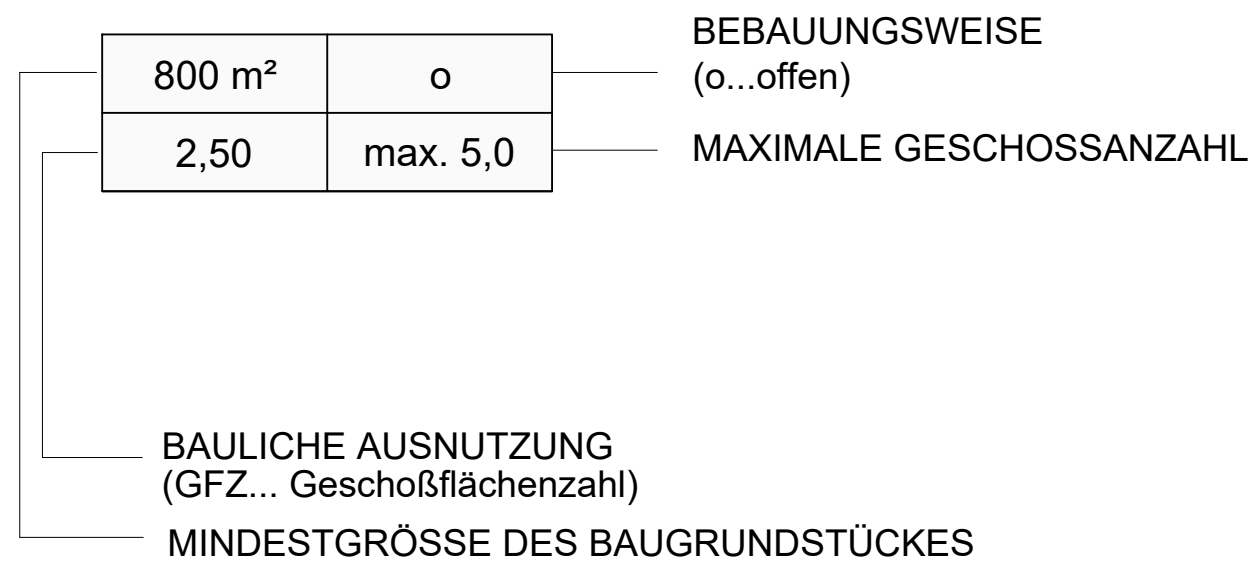
Der Bürgermeister

LAbg. DI Leopold Astner

Kundmachung  
Angeschlagen am:  
Abgenommen am:

Stand: 04.07.2022

# STADTGEMEINDE HERMAGOR - PRESSEGGER SEE



- ○○○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- · - · - BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER
- - - - BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- HÖHENLINIEN (ÄQUIDISTANZ 1m)

## VERMERK DES GEMEINDERATES:

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

## VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

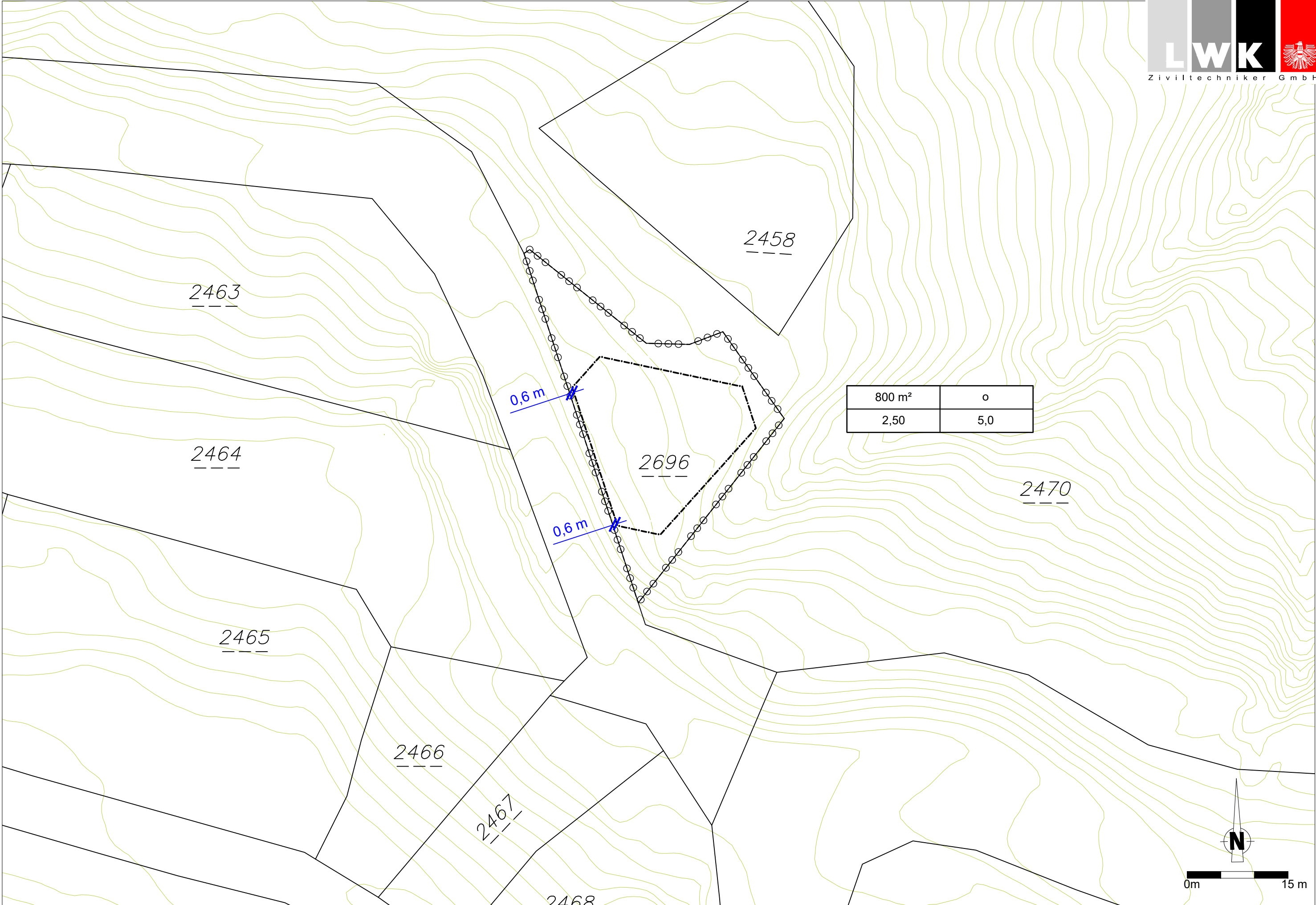
## PLANER:

 <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
---	---	---

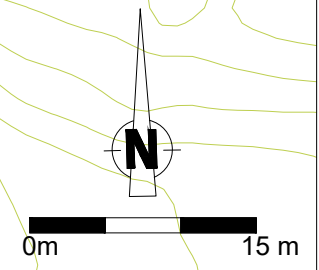
Stadtgemeinde	HERMAGOR - PRESSEGGER SEE	Plan Nr.:	0305-0371											
Projekt	"MITARBEITERHAUS WULFENIA"	Maßstab:	1:1000											
Plan	RECHTSPLAN	Gezeichnet:	SP											
		Bezeichnung:	ANLAGE 1											
		Quelle:	EIGENE ERHEBUNG											
		Stand:	31.05.2022											
		Änderungshinweis:	<table border="1"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

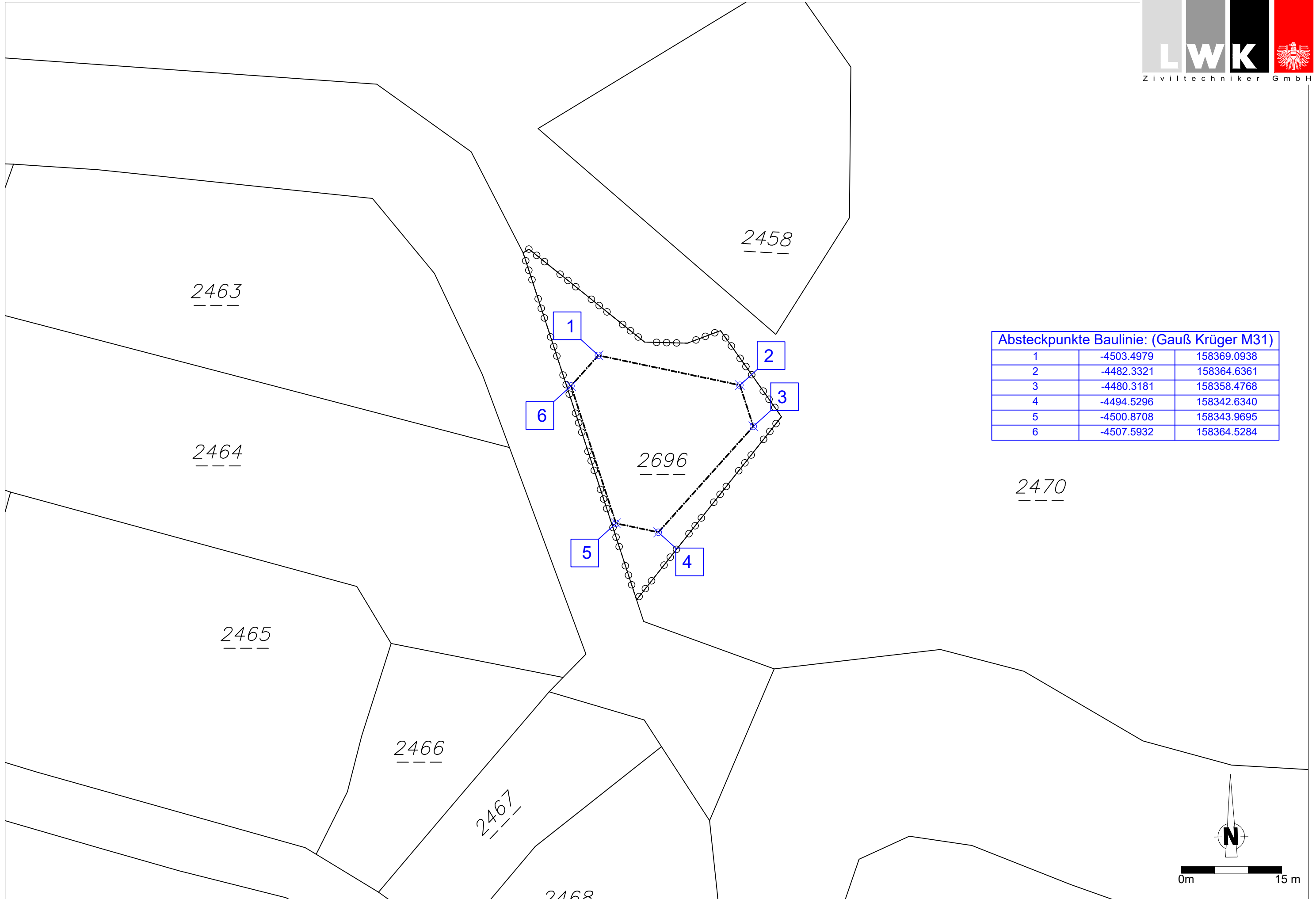


# STADTGEMEINDE HERMAGOR - PRESSEGGER SEE



800 m <sup>2</sup>	o
2,50	5,0





1	-4503.4979	158369.0938
2	-4482.3321	158364.6361
3	-4480.3181	158358.4768
4	-4494.5296	158342.6340
5	-4500.8708	158343.9695
6	-4507.5932	158364.5284

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## „MITARBEITERHAUS – HOTEL WULFENIA“

### 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Hotelzone Sonnenalpe planen nahezu alle ansässigen Betriebe einen Ausbau. So sind unter anderem die Erweiterung des Hotel Wulfenia sowie die Errichtung eines dazugehörigen Mitarbeiterhauses geplant. Der gegenständliche Teilbebauungsplan bildet als ersten Schritt einer weiteren Entwicklung die Bebauungsmöglichkeit für ein Mitarbeiterhaus zur Reduzierung von Fahrten ins Tal und Attraktivierung des Arbeitsplatzes.

Durch die mittel- bis langfristig zu erwartende Errichtung einer Seilbahn Richtung Pontebba ist zudem ein Zuwachs an Tagesgästen zu erwarten. Um dem gerecht werden zu können, wird in Zukunft auch ein Ausbau an Gastronomiebetrieben und Nahversorgung (Shops), die unabhängig von den Hotelbetrieben betrieben werden, notwendig sein.

Ziel des gegenständlichen Teilbebauungsplanes ist es daher für die aktuellen Planungen ein gemeinsames Regelwerk außerhalb des textlichen Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen, welches auf die besondere historisch gewachsene Situation Rücksicht nimmt und für künftige Entwicklungen Rahmenbedingungen schafft.

Gerade dort, wo vielfältige Nutzungsinteressen aufeinandertreffen, ist es daher wichtig ein Regulativ zu formulieren, das auf die besondere Situation abgestimmte Entwicklungsmöglichkeiten für alle Beteiligten bereitstellt und gleichzeitig dabei hilft, Konflikte zu vermeiden.

Zudem werden mit diesem Teilbebauungsplan auch Bedingungen festgelegt, die vom allgemeinen textlichen Bebauungsplan abweichen. Diese sind:

- Mindestgröße eines Baugrundstückes bei offener Bauweise:  
800 m<sup>2</sup> statt 500 m<sup>2</sup>

Durch den Zusammenhang der Geschoßflächenzahl (GFZ) mit der Baugrundstücksgröße wird diese angehoben, sodass eine Abtrennung von Grundstücksteilen und damit eine indirekte Erhöhung der GFZ nicht mehr stattfinden kann.

- Maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) im Reinen Kurgebiet:  
2,50 statt 1,00

Für die Festlegung der Geschoßflächenzahl wurden die Bestandsgebäude im nahen Umfeld untersucht und eine Streuung einer GFZ von 0,24 bis 2,57 festgestellt. Die

Festlegung von einer GFZ mit 2,50 ermöglicht eine Baukubatur, die sich stimmig in das Gesamtensemble der Sonnenalpe einfügt.

- Maximal zulässige Geschoßanzahl für touristische Nutzung:  
5,0 statt 3,5

Die Untersuchung der bestehend vorhandenen Geschoßanzahlen auf der Sonnenalpe ergab eine Streuung von 3,0 bis 8,0. Geschoßen. Die Festlegung von 5,0 maximal zulässigen Geschossen stellt eine dem Hang verlaufenden Abtreppung der Gebäude (Hotel Falkensteiner mit 7,0, Haus Larix mit 3,0 Geschoßen) zum Siedlungsrand hin dar.

### 1.1 ÖFFENTLICHES INTERESSE

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

Da Mitarbeiter ein kostbares Gut für jeden Unternehmer darstellen und die Lage des Hotels am Naßfeld (Entfernung zu einem Wohnstandort in einem zentralen Ort, Arbeitszeiten, Witterungsbedingungen am Berg etc.) ein Pendeln erschwert, muss den Mitarbeitern auch eine adäquate Unterkunft am Berg zur Verfügung gestellt werden.

Eine verstärkte Zweisaisonalität ermöglicht den Betrieben, dass 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.

## 2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

In der Folge werden einzelne Punkte des Verordnungstextes erläutert:

- zu § 3:** Die Angabe der Mindestgrundstücksgröße wird für den Fall einer abweichenden Grundstücksteilung angegeben und gilt für Neuteilungen. Im konkreten Fall soll eine weitere Teilung der Parzelle verhindert werden.
- zu § 4:** Geschosflächenzahl GFZ:  
Die Festlegung der Geschosanzahl ergibt sich aus den baulichen Dichten der Umgebung. Im Konkreten bewegen sich die baulichen Dichten im Bestand der umgebenden Bebauung im Bereich zwischen 0,24 und 2,57. Auch für den gegenständlichen Planungsraum wird die Dichte in dieser Höhe festgelegt.
- zu § 6:** Ausgehend von der Bestandssituation der Umgebung wird eine maximale Geschosanzahl von 5,0 Geschossen ermöglicht.
- zu § 7:** Gebäude dürfen nicht über die Baulinien hinausragen. Ausgenommen davon sind untergeordnete bauliche Anlagen z.B. wie Flugdächer, überdachte Zugänge oder Fußgängerbrücken.

### 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.

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.

## 4 BESTANDSERHEBUNG

### 4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt in der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See, inmitten des Schigebietes Nassfeld und auf einem Sattel der Karnischen Alpen in der Nähe der österreichischen Staatsgrenze gelegen. Konkret handelt es sich um den Ortsteil Sonnenalpe Nassfeld, der sich als Hauptort des Schigebietes definiert und auf etwa 1.490 m bis 1530 m Seehöhe liegt.

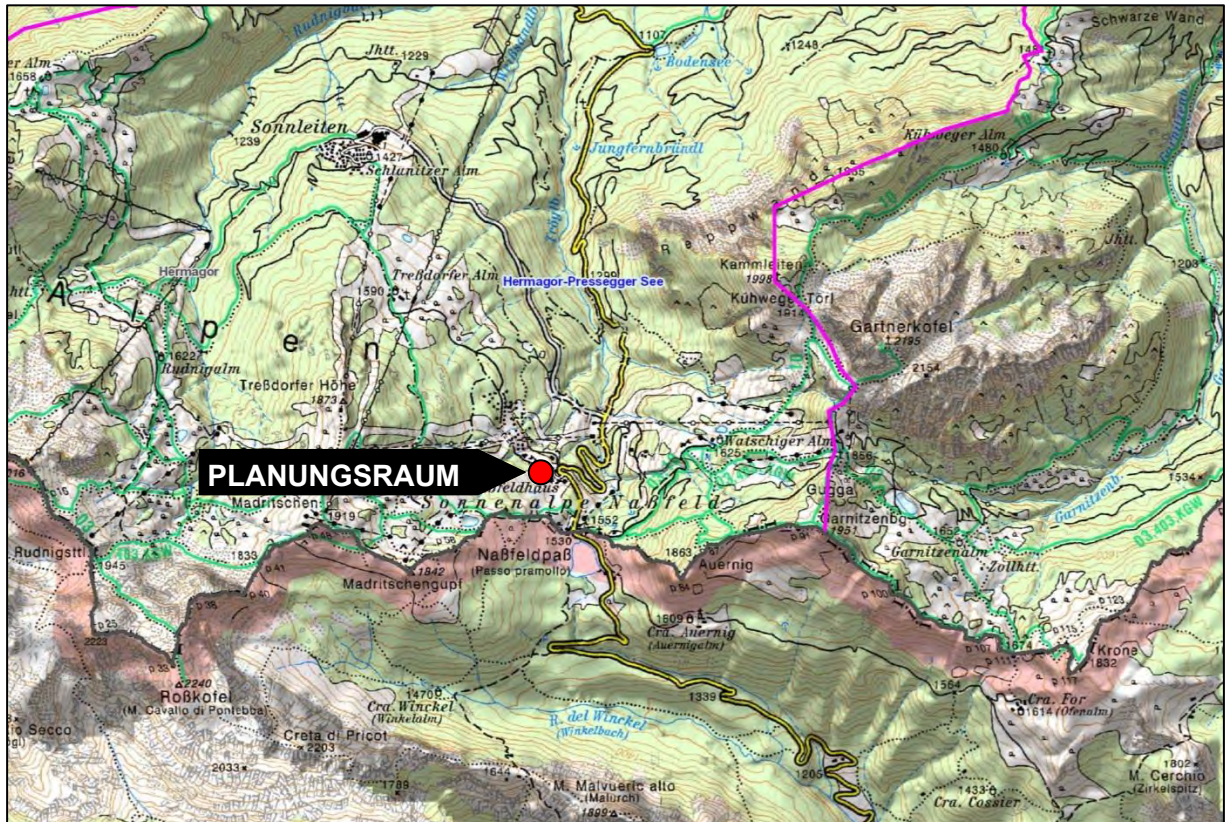


Abbildung 1: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)



Der Planungsraum besteht aus der Vollfläche der Parzelle Nr. 2696, KG 75017 Tröpolach, mit einer Gesamtfläche von 845 m<sup>2</sup>.

Südlich und westlich befindet sich die Sonnenalpe Nassfeld, bestehend aus einer Agglomeration von Hotelbetrieben, wobei mehrere unbebaute Flächen für eine Entwicklungstätigkeit zur Verfügung stehen.

Bergaufwärts schließen unmittelbar Schipisten und ein Schilift (Madritschen-Bahn) an, südöstlich verläuft die B90 Nassfeldstraße in einer Serpentine. Den östlichen Abschluss bildet ein Graben mit dem Döllingerbach darin, dahinter liegen mehrere Hütten und bewaldetes Gebiet. Im Norden, talwärts, liegen Wiesen, bewaldetes Gebiet sowie das Haus Larix.



Abbildung 2: Die betroffene Parzelle am Luftbild (Quelle: KAGIS)

## 4.2 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.2.1 Örtliches Entwicklungskonzept

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

Im 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:

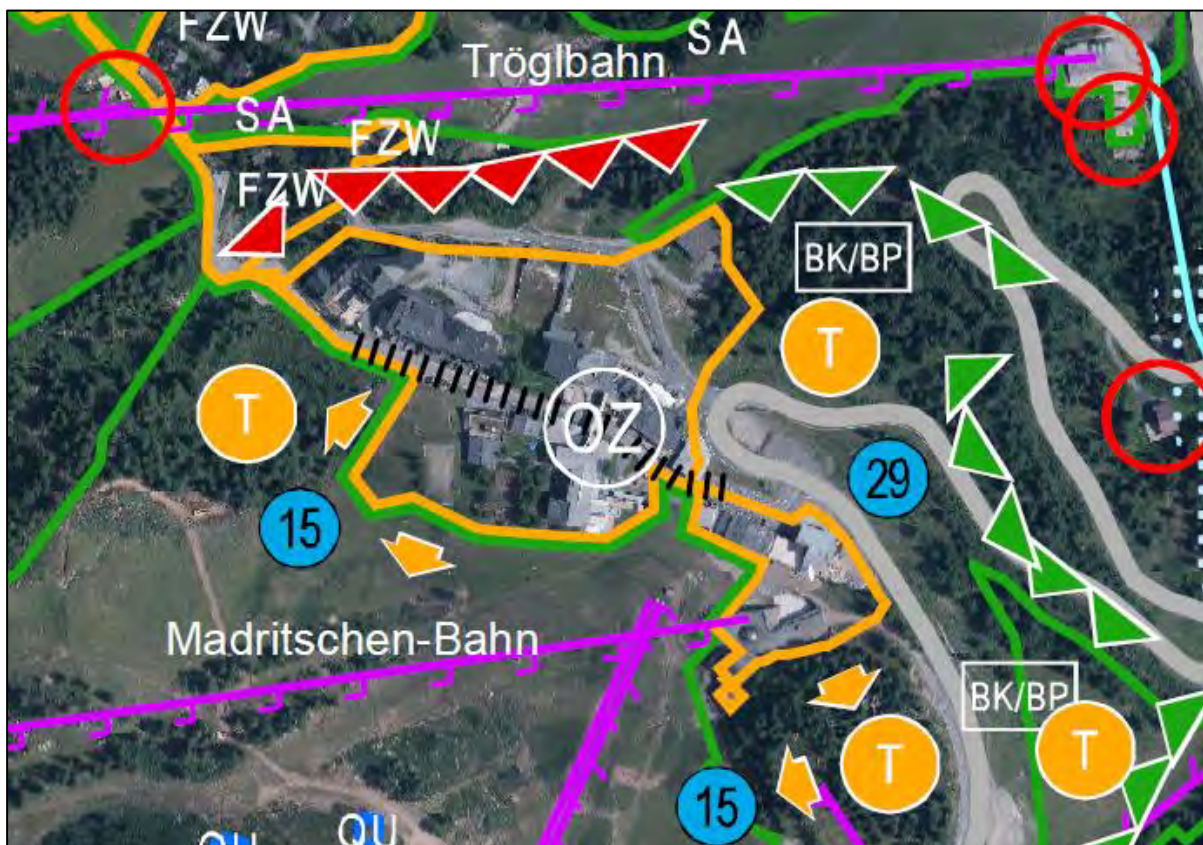



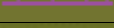







Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept

	Eignungsstandort Tourismusbetrieb
	Siedlungsgrenze absolut: Raumplanerische Zielsetzung
	Siedlungsgrenze absolut: Naturraum oder Ortsbild
	Seilbahn
	Schleplift
	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).
Abkürzungen	- FZW = Freizeitwohnsitz; SA = Skiabfahrt, QU = Quellschutzgebiet

#### 4.2.2 Flächenwidmungsplan

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist die Fläche mit der Widmung „Bauland-Reines Kurgebiet“ versehen, ebenso ein Großteil der Sonnenalpe; einzelne Teile sind als „Grünland - Schiabfahrt, Schipiste“ verzeichnet. Dazwischen liegende Parkplätze und Straßen sind zudem als Verkehrsflächen gewidmet.

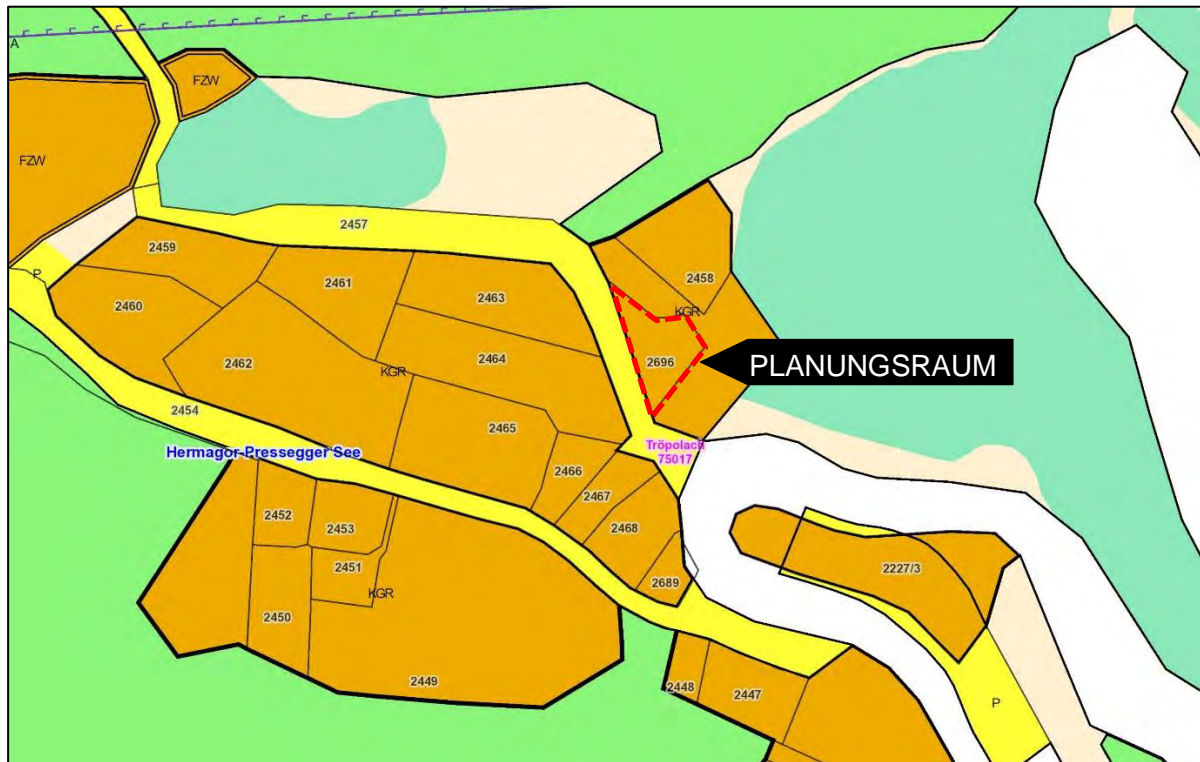


Abbildung 4: Flächenwidmungsplaninformation mit Planungsgebiet (Quelle: KAGIS)

Umgeben wird der Planungsraum Norden, Osten und Süden von „Bauland- Reines Kurgebiet“, im Westen „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“

In der Umgebung finden sich des Weiteren „Grünland - Schiabfahrt, Schipiste“, die nordwestlich liegenden Wochenendhäuser sind als „Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung – Freizeitwohnsitz“ verzeichnet. Mehrere kleinere Flächen, die nicht als Schipiste genutzt werden und meist zur Straße hin gelegen sind, haben die Widmung „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“. Zudem bestehen mehrere kleinere Flächen, die als Wald ersichtlich gemacht sind. Weitere Ersichtlichmachungen sind die größeren Aufstiegshilfen sowie die Landesstraße B90 Nassfeldstraße.

### 4.2.3 Masterplan – Planerisches Instrument

Um für die gesamte Hotelzone der Sonnenalpe planerische Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung zu schaffen, wurde im Jahr 2017 ein Masterplan ausgearbeitet, dem dieser Teilbebauungsplan inhaltlich folgt. Es sollen damit Planungsintentionen ausgeschlossen werden, die einer geordneten, konfliktfreien und standortgemäßen Entwicklung des Areals entgegenstehen.

Ziel war es, auf der Grundlage einer umfassenden Raumanalyse eine klare raumordnerische Orientierung und Nutzungsgliederung festzulegen. Dabei lag ein besonderes Augenmerk auf dem Potential der Standortqualität, um die Bedürfnisse aus den Bereichen Tourismus, Freizeit und Verkehr aufeinander abzustimmen.

Der Masterplan ist ein Instrumentarium für die folgenden Planungs- und Realisierungsschritte und richtet sich an Behörden, künftige Nutzer und Investoren und an alle vom Planungsprozess Betroffenen. Er dient als Grundlage für das Teilbebauungsplanverfahren, hat aber im Gegensatz zu diesem keine Rechtskraft oder Verordnungscharakter.

## 4.3 ERSCHLIESSUNG

### 4.3.1 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 Pashöhe über die italienische Nationalstraße SP110 von Pontebba aus.

Der Planungsraum selbst wird über das kommunale Wegenetz bzw. über die Verbindungsstraße „Schlosserweg“ erschlossen.

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über mehrere Buslinien, welche im Winter an der Talstation des Millennium-Express (Gondelbahn) in Tröpolach halten. Es muss dann mit Schiern von der Bergstation zur Hotelzone abgefahren werden, im Sommer ist das ein 1,7 km langer Fußweg. Auf die/der Pashöhe selbst verkehrt kein öffentlicher Bus.

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

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

## 4.4 STÄDTEBAULICHE BESTANDSERHEBUNG

### 4.4.1 Wichtige Einrichtungen

Viele der wichtigsten Einrichtungen, die Besucher am Nassfeld nachfragen, befinden sich bereits in der Hotelzone Sonnenalpe. So gibt es neben oft auf Sport spezialisierte Geschäfte (Ski, Snowboard, Mountainbike, Wandern etc.) einen Nahversorger, eine Bankfiliale der Sparkasse Kärnten und eine große Anzahl von Restaurants (teilweise den Hotels zugehörig) sowie mehrere Skischulen. Nicht auf der Passhöhe sondern im Gailtal befinden sich eine Apotheke, eine Arztpraxis oder weiterführende medizinische Angebote. Das zuständige Tourismusbüro ist in Hermagor ansässig.



Abbildung 5: Ansicht vom Tressdorfer Almweg Richtung Süden (Quelle: LWK)

### 4.4.2 Öffentliche Parkplätze - Erschließung

Innerhalb des Untersuchungsraumes gibt es mehrere öffentliche Parkplätze. Die meisten davon verlaufen parallel zu den Erschließungsstraßen. Der größte öffentliche Parkplatz befindet sich zurzeit im nördlichen Abschnitt des Untersuchungsraumes. Zusätzlich zu den öffentlichen Stellplätzen befinden sich unter den meisten Hotels Stellplätze in Tiefgaragen, die allerdings Hotelgästen oder Mitarbeitern vorbehalten sind.

Innerhalb der Hotelzone Sonnenalpe Nassfeld verlaufen die Fußgängerwege zumeist entlang der Verkehrswege, außerhalb gibt es einige Verbindungswege, die wichtige Punkte miteinander verbinden. Im Winter führt ein Schiweg durch das Gebiet der Sonnenalpe, sodass die Skifahrer meist direkt zu den Unterkünften abfahren können.



Abbildung 6: Bestandsbauten und öffentliche Parkplätze (Quelle: LWK)

#### 4.4.3 Siedlungsentwicklung

Der Grundstein für die heutige Siedlungsentwicklung am Naßfeld wurde in den 1962 mit dem Bau des ersten Hotelbaus „Alpenhotel Wulfenia“ gelegt. Es folgten der Bau von Liftanlagen, weiteren Hotels, Beschneiungsanlagen und mit der Anbindung ans Tal mit dem Millennium-Express als Kabinenbahn war ein großer Sprung vollzogen. Heute zeigt sich die Konzentration der Beherbergungsbetriebe in der Nähe der letzten Kehre vor der Staatsgrenze.

In der Stadtgemeinde Hermagor bestand bis zur Überarbeitung des textlichen Bebauungsplanes im Jahr 2012 die Situation, dass für die Widmung „Bauland - Reines Kurgelände“ keine regulierenden Festlegungen bezüglich baulicher Dichte oder Geschosanzahl festgelegt waren. Daher wurden vor allem in jenen Bereichen im Vergleich intensivere Nutzungen ermöglicht.



Abbildung 7: Erstes Hotel auf der Sonnenalpe 60er Jahre – heute integriert im Hotel Falkensteiner (Quelle: Internetfund)

Durch die dichte Bebauung erscheinen die Baukörper parallel zum Hang wie eine zusammenhängende Kubatur, trotz unterschiedlicher Eigentümer. Die Bebauung des Hanges bringt es mit sich, dass die Gebäude talseitig als mehrgeschoßige Baukörper in Erscheinung treten, während sich bergseitig nur wenige Geschoße zeigen.



Abbildung 8: Querschnitt Hotel Falkensteiner (Quelle: Architekten Ronacher ZT GmbH)

Zählt man die vorhandenen Geschoße zum Beispiel des heutigen Gebäudes des Hotels Falkensteiner vom angrenzenden Gelände, kommt man talseitig auf sieben, bergseitig auf sechs vorhandene Geschoße, die durch die versetzte Bebauung am Hang jedoch nie in einem Stück durchgehend in der Höhe vom Straßenraum aus ersichtlich sind.





Abbildung 9: Hotel Wulfenia Ansicht Süd – Bestand und Planung (Quelle: Architekten Ronacher ZT GmbH)

#### 4.4.4 Bestandsaufnahme – Grundlagenforschung

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurde im Vorfeld eine Analyse des baulichen Bestandes am Areal der Hotelzone Sonnenalpe durchgeführt. Sämtliche Bauakte der Bestandsgebäude wurden ausgehoben und die Baukubaturen ermittelt:

- Flächenausmaß jedes einzelnen Geschosses
- Anzahl der Geschosse
- GFZ-Ermittlung
- Gebäudenutzung
- Ermittlung der Abstandsflächen zu Nachbargrundgrenzen sowie zum Öffentlichen Gut

Bis zum Jahre 2012 (Überarbeitung des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See) war für das Kurgebiet keine Festlegung über eventuelle Bebauungsbedingungen vorgesehen. Die Bebauung geschah hinsichtlich Bebauungsdichte bzw. Geschosßanzahl im Einvernehmen mit der Stadtgemeinde. Dementsprechend stark war die Spreizung der erhobenen Werte.

Die GFZ liegt im Bestand zwischen 0,24 und 2,57, die Geschosßanzahl liegt zwischen 3 und im Versatz des Hanges max. 7 ersichtlichen Geschosßen. Die Summe an Geschosßen ist in natura nicht ablesbar, da sich der Gebäudekomplex im abfallenden Gelände zwischen den beiden Erschließungsstraßen – Schlosserweg und Treßdorfer Almweg – aufspannt. Zu den Straßenräumen hin sind jeweils 6 bzw. 7 Geschosße wahrnehmbar.



Abbildung 10: Bestandserhebung Geschoßanzahl 2017 (Quelle LWK)

Die unterschiedlichen vorhandenen GFZ-Zahlen sind auch dem Umstand geschuldet, dass den Objekten unterschiedliche Grundstücksgrößen zur Verfügung stehen.



Abbildung 11: Ansicht vom Schlosserweg Richtung Süden (Quelle: LWK)

Für das gegenständlich geplante Objekt „Mitarbeiterhaus - Hotel Wulfenia“ ist in Anlehnung an die bestehenden Kubaturen eine GFZ von 2,50 vorgesehen. Aus raumplanerischer Sicht ist zentrale Verdichtung für infrastrukturell notwendige Bauten wie das Mitarbeiterhaus sinnvoll, um einer Zerstreung von Gebäuden auf der

Sonnenalpe entgegenzuwirken und die fußläufige Verbindung zum Arbeitsplatz zu sichern.

Bezeichnung	GFZ
Hotel Gartnerkofel	1,37
Family Resort Sonnenalpe	2,57
"Mitarbeitertrakt" Hotel Sonnenalpe	1,65
Höhenrestaurant	1,69
Bürogebäude Pucher	2,32
Madritschen Seilbahnen	1,62
Sölle	1,74
Nassfeldhaus Appartements   Leitner Stefan	0,24
Haus Larix	0,40
Hotel Wulfenia	1,10

Abbildung 12: GFZ-Berechnung Bestand 2017 (Quelle: LWK)

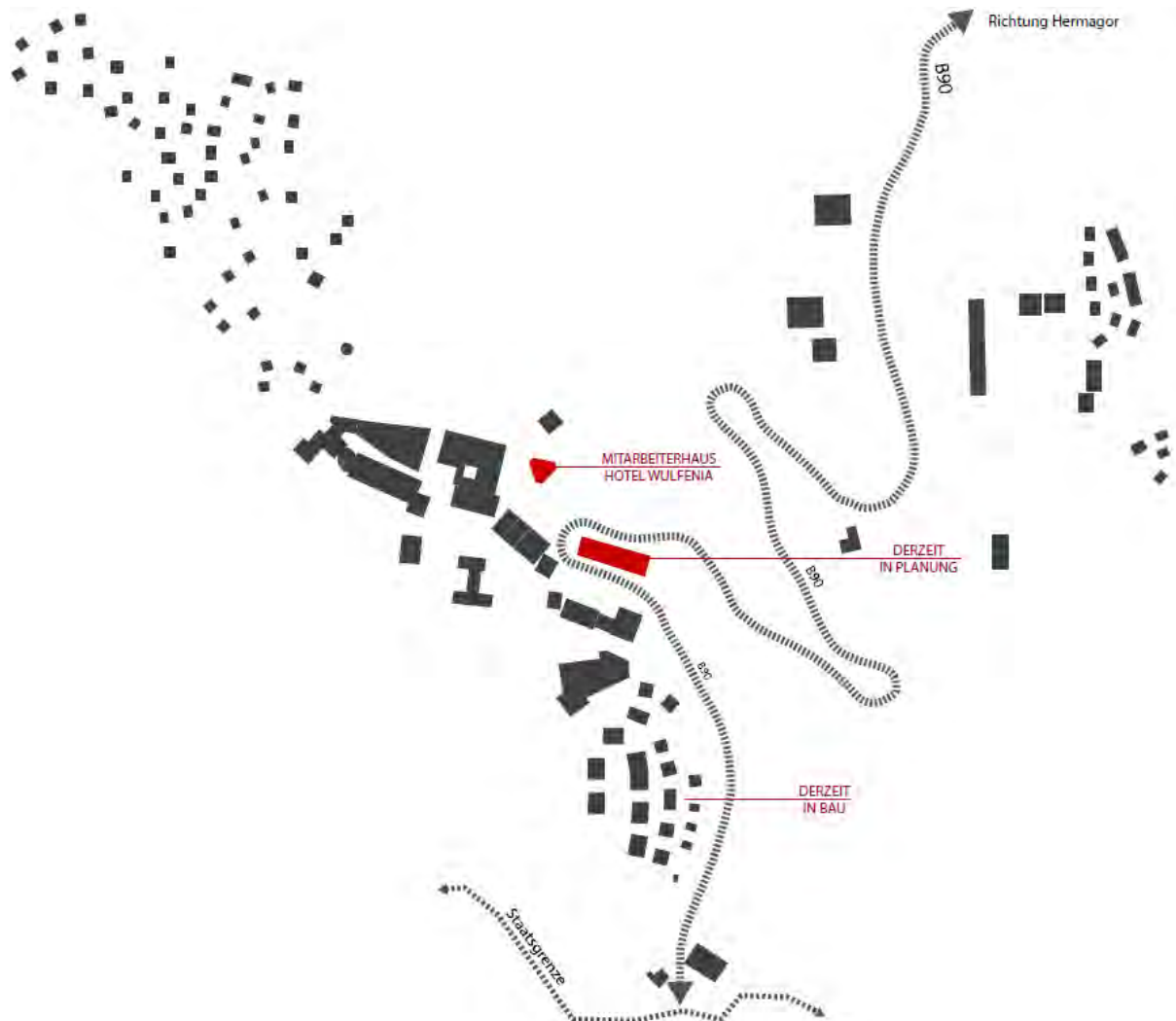


Abbildung 13: Schwarzplan mit bestehenden und geplanten bzw. bereits im Bau befindlichen Objekten (Quelle: LWK)

Am Schwarzplan ist sehr gut der verdichtete Bereich der Beherbergungsbetriebe im Bereich der Kehre der B90 Nassfeldstraße ersichtlich, während es in Richtung Norden, Süden und Osten bereits kleinteilig strukturierte Bestandsobjekte, vorwiegend Almhütten, gibt.

Das geplante Objekt des Mitarbeiterhauses Hotel Wulfenia nimmt hier einen geringen Einfluß auf das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Die bestehende Gebäudesilhouette wird talseitig durch das tiefere Eingangsniveau im Vergleich zu den Hotelbauten nicht beeinträchtigt. Weitere geplante Objekte, die jedoch nicht Gegenstand dieses Teilbebauungsplanes sind, sind das Parkhotel in der Kehre, eine Hotelerweiterung im südwestlichen Bereich und eine Erweiterung des bestehenden Hotel Gartnerkofel.

Die Errichtung und die Zurverfügungstellung von zeitgemäßen Unterkünften nicht nur für Beherbergungsgäste, sondern auch das Personal, ist ein notwendiger Schritt für den langfristigen Erhalt der touristischen Nutzung des Naßfeldes und die Attraktivierung der vorhandenen Arbeitsplätze.

## 5 BEBAUUNGSKONZEPT

### 5.1 PROJEKTDESCHEIBUNG

Die Zukunftsperspektive sieht vor, dass in der Hotelzone Sonnenalpe die Baulücken aufgefüllt werden und die Agglomeration Richtung Staatsgrenze erweitert wird. Diese bewusste Verdichtung soll verhindern, dass weitere Flächen außerhalb des Planungsraumes für bauliche Maßnahmen in Anspruch genommen werden.

Das geplante Mitarbeiterhaus ist als punktueller Baukörper ausgebildet, um einerseits den Mitarbeitern gute Belichtung und Aussichismöglichkeit zur Verfügung zu stellen, andererseits reagiert das Bauvolumen auf die bestehende Gebäudestruktur der Hotelanlagen und trägt mit der geringen Grundfläche zum ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden bei.

Das Gebäude liegt hinsichtlich seiner grundrisslichen Abmessung im Vergleich zu der angrenzenden Bebauung im Mittelfeld, d.h. es ist deutlich kleiner als die unmittelbar angrenzenden Objekte (Hotel Sonnenalpe, Geschäftshaus Alpensport, Hotel Wulfenia, Alpensport Sölle, Hotel Gartnerkofel), jedoch etwas größer als das nördlich gelegenen Haus Larix.

Das Gebäude verfügt talseitig über fünf Geschoße und bergseitig über drei Geschoße. Diesbezüglich ist es in seiner Höhenentwicklung mit den angrenzenden Bestandsobjekten vergleichbar. Lediglich das Haus Larix im Norden ist niedriger und verfügt über zwei Geschoße.

Die Vielgeschoßigkeit ergibt sich durch die Bebauung in Hanglage. Das Eingangsniveau von der Straßenebene des Zufahrtsweges zum Haus Larix erfolgt im Erdgeschoss, vom Schlosserweg aus sind jedoch nur drei Geschoße wahrnehmbar sind (siehe Abb.14). Hangseitig treten fünf Geschoße in Erscheinung, wobei für das Kellergeschoß ein separater Zugang bzw. Fluchtmöglichkeit für die Kellerbar (Diskothek) geschaffen wird (siehe Abb.15).

Bezüglich Dachausbildung und Dachneigung entspricht das Gebäude mit einer Vordachgröße von ca. 1,5 m und der sichtbaren Holzkonstruktion der Dachlandschaft den umliegenden Objekten mit dem typischen alpinen Erscheinungsbild. Die Dachneigung nimmt die ortsüblichen Dachneigungen auf.

Bei der Gestaltung der Außenfassaden wird zudem auf die Verwendung von Naturmaterialien wie Holz und Stein geachtet, um eine schonende Eingliederung in das Landschaftsbild zu ermöglichen.

Die Gestaltung des Objektes zeigt zwei Geschosse mit Holzfassade mit vertikaler Lärchenschalung in rhythmischer Abfolge mit fassadenintegrierten PV-Modulen. Um ein ruhiges Gesamterscheinungsbild dieser beiden Geschoße zu ermöglichen, wird die Holzschalung dunkel gestrichen, damit der Helligkeitsunterschied zu den dunklen Photovoltaikerelementen gering bleibt. Die Fensterordnung und die Maße der PV-Module wurden aufeinander abgestimmt. Die dunkelbraune Farbgebung der

Holzoberfläche entspricht ebenfalls der Farbgebung der umliegenden Bestandsgebäuden.

Die mittleren Ebenen (1.OG und 2.OG) werden in weißem Putz hergestellt.

Das Erdgeschoß, sowie die aus dem Gelände ragenden Fassadenbereiche des Untergeschoßes werden mit Naturstein verkleidet.

## 5.2 BEISPIELGEBENDE FASSADENDARSTELLUNG



Abbildung 14: Ansicht Süd-West - Straßenansicht Schlosserweg (Quelle: Architekten Ronacher ZT GmbH)



Abbildung 15: Ansicht Nord - Zugang (Quelle: Architekten Ronacher ZT GmbH)



Abbildung 16: Ansicht Süd-Ost (Quelle: Architekten Ronacher ZT GmbH)

## **6 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 LGBL 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 möglich. 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. Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 4 Abs. 1 lit. c Ziff 1 des K-UPG 2004 erforderlich.

Stand: 06.07.2022

