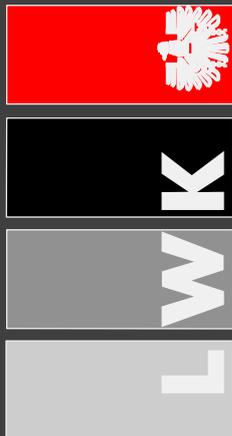


Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8, Telefon: +43 4242 23323 / Fax: +43 4242 23323-79 / e-mail: office@l-w-k.at



STADTGEMEINDE
HERMAGOR - PRESSEGER SEE

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG

"GAILTAL-KLINIK"

**STADTGEMEINDE
HERMAGOR - PRESSEGGER SEE**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND
BEBAUUNGSPLANUNG**

„GAILTAL-KLINIK“

gem. K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995,
in der Fassung des Gesetzes 71/2018,
§§ 24 – 26 in Verbindung mit §§ 31a und 31b

Parz. Nr.: 582/2, 591/1, 591/2, 591/5, 594/3, 606/2, 591/7
Teilflächen der Parz.-Nr.: 636/2, 637/1

alle KG Hermagor (75005)

**VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER
LAGLER, WURZER & KNAPPINGER
ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 HERMAGOR - PRESSEGGER SEE



PROJEKTLEITUNG
MAG. HELMUT WURZER
Staatlich befugter und beideter Ingenieurkonsulent
für Geographie

AUGUST 2020

Planungsreferat

Datum:	16.12.2021
Zahl:	610/2021-AL-Rb/Br
Auskünfte:	
Telefon :	+43(0)4282 2333 DW 238
Fax :	+43(0)4282 2333 224
e-mail :	bau@hermagor.at

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See 16.12.2021, Zl. 610/2021-AL-Rb/Br, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„GAILTAL-KLINIK“

erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- Der schriftliche Verordnungstext vom 18.08.2020
 - Die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplanänderung (Anlage 1) vom 18.08.2020
 - Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0305-0342 vom 18.08.2020
 - Der Erläuterungsbericht vom 18.08.2020

§ 2

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 582/2, 591/1, 591/2, 591/5, 594/3, 606/2, 591/7 und für Teilflächen der Parzellen Nr. 636/2, 637/1, alle KG Hermagor, im Gesamtausmaß von ca. 29.839 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See wird insofern geändert, als unter den nachstehenden Punkten festgelegt wird:

2a/2020

Umwidmung von Teilfläche der Parzelle Nr. 594/3, KG Hermagor, im Ausmaß von ca. 5.490 m² von „Bauland - Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ in „Bauland - Sondergebiet - Krankenanstalt“.

2b/2020

Umwidmung der Parzellen Nr. 591/1, 591/7 sowie einer Teilfläche der Parzelle Nr. 594/3, alle KG Hermagor, im Ausmaß von ca. 2.733 m² von „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Sondergebiet - Krankenanstalt“.

2c/2020

Umwidmung von Teilfläche der Parzelle Nr. 594/3, KG Hermagor, im Ausmaß von ca. 510 m² von „Bauland - Wohngebiet“ in „Bauland - Sondergebiet - Krankenanstalt“.

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.500 m²:
- (2) Die im Abs 1 festgelegten Mindestgrundstücksgrößen gelten 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.

- (3) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben zugrunde liegen, bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

§ 5

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl festgelegt. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summen der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Die maximale Geschoßflächenzahl wird je nach Bebauungsbereich folgend festgelegt:
- | | |
|--------------------------|------|
| a) Bebauungsbereich I: | 1,50 |
| b) Bebauungsbereich II: | 2,00 |
| c) Bebauungsbereich III: | 1,00 |
- (3) Die Summe der Geschoßflächen ergibt sich aus der Grundfläche aller Geschoße, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände sowie der Grundfläche aller Loggien.
- a) Keller- und Tiefgeschoße sind zu jenem Teil in die GFZ einzurechnen, deren Deckenoberkante mehr als 1,00 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt. Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.
- b) Bei ausgebauten Dachgeschoßen (gem. § 17 Abs 2 der Kärntner Bauvorschriften idgF.) 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.
- c) Garagen, Nebengebäude, Wintergärten, Laubengänge u. ä. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Sie können dann bei der Berechnung entfallen, wenn ihre Dächer humusiert, gärtnerisch gestaltet und von der technischen Gestaltung her begehbar sind und die gestaltete Grünfläche an einem Punkt nicht mehr als 1,50 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt.
- d) Carports (unter 2,50 m Bauhöhe), Balkone und überdachte Hauszugänge (überdachte Flächen, gemessen in Vertikalprojektion) werden nur dann in die Berechnung einbezogen, wenn sie überwiegend von Wänden/Decken/Boden umschlossen sind.

§ 6

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen allseits freistehend unter Einhaltung der Abstandsflächenbestimmungen der K-BV zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.
- (3) Aus mehreren Grundstücken zusammengesetzte, im selben Eigentum stehende Baugrundstücke, sind für die Festlegung der Bebauungsweise als eine Bebauungseinheit zu sehen.

§ 7

Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Gebäude wird mit der maximalen Bauhöhe über dem festgelegten Bezugspunkt bestimmt und ist der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Der Bezugspunkt (+/- 0,00) wird auf 635,60 müA festgelegt.
- (3) Die maximale Bauhöhe kann für betriebsspezifisch erforderliche, untergeordnete Anlagen (wie z. B. Klimageräte, Belichtungselemente, Geländerkonstruktionen, Kollektoren u. Ä.) im technisch notwendigen Ausmaß erhöht werden.

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien werden bezogen auf die maximale Bauhöhe festgelegt und sind in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 ersichtlich.
- (2) Von der Einhaltung der Baulinien nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiraumgestaltung (Böschungsbefestigungen, Rampen, Stiegen zur Höhenüberwindung, Stützmauern usw.) sowie untergeordnete Baulichkeiten, wie z. B. Überdachungen für Stiegenaufgänge, Terrassenüberdachungen, Klimageräte, Müllinseln, Carports usw. Für diese baulichen Anlagen gelten die Regelungen der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) in der geltenden Fassung.
- (3) Einhausungen für Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der festgelegten Baulinien errichtet werden.
- (4) Bei unter Terrain liegenden Objekten (z. B. Tiefgaragen) kann die Baulinie überschritten werden.

- (5) Bei Nebengebäuden (definiert durch § 6 Abs. 2 lit. b der Kärntner Bauvorschriften idgF.) und bei Garagen mit parallel zur Zufahrt zum Baugrundstück gelegener Einfahrt darf die Baulinie bis auf 1,00 m an die Grundgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche herangerückt werden.
- (6) Bei Garagen, bei denen die Ausfahrt unmittelbar auf die Straße erfolgt, verläuft die Baulinie in einem Abstand von mind. 5,00 m vom Straßenrand.
- (7) Bei Einfriedungen ist, wenn es die gegebene Straßenbreite erfordert, ein Abstand von 1,00 m vom Straßenrand vorzusehen. Ist eine Straßenbreite von 6,00 m vorhanden, kann die Einfriedung direkt am Straßenrand errichtet werden.
- (8) Balkone und untergeordnete Bauteile (Traufen, Vordächer und Ähnliches) dürfen die Baulinie bis 1,30 m überschreiten, wenn dadurch sonst keine anderen gesetzlichen Bestimmungen betroffen werden.

§ 9

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) ersichtlich.
- (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) Bezüglich der Anzahl der Stellplätze gelten die Vorschriften des Textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See in der geltenden Fassung.

§ 10

Grünanlagen

- (1) Die in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) mit einem Bepflanzungsgebot versehenen Flächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

IV. ABSCHNITT

§ 11

INKRAFTTRETEN

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes Kärnten in Kraft.

Der Bürgermeister

DI Leopold Astner

BEBAUUNGSBEREICH	I	18,0 m	MAX. BAUHÖHE
MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE	1.500 m ²	o	BEBAUUNGSWEISE (o...offen)
BAULICHE AUSNUTZUNG (GFZ = Geschoßflächenzahl)	GFZ 1,50	PARKPLATZ, PARKDECK	ART DER NUTZUNG

○ ○ ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

— · — · — BAULINIE

— · — · —
BH = 4,0 m GESTAFFELTE BAULINIEN NACH MAXIMALER BAUHÖHE (BH ... Maximale Bauhöhe)

— GRUNDSTÜCKSGRENZE

STRASSE BEGRENZUNG VON STRASSEN

— · — · — BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES (WENN ABWEICHEND VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE)

BEPFLANZUNGSGEBOT

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See vom 16.12.2021, Zl.: 610/2021-AL-Rb/Br

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:



 Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschaftsplanung und -pflege 9524 Villach, Europastraße 8 Telefon: 04242/23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH	DIPL. ING. G. LAGLER MAG. H. WURZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH DIPL. ING. D. SCHALLER B. GRITZNER M. JUSTA
	Plan Nr.: 0305-0342 Maßstab: 1:1000 Gezeichnet: JUSTA Bezeichnung: ANLAGE 2 Quelle: EIGENE ERHEBUNG Stand: 18.08.2020
Stadtgemeinde HERMAGOR - PRESSEGGER SEE	
Projekt "GAILTAL-KLINIK"	
Plan TEILBEBAUUNGSPLAN	

Anlage 1
Blatt 1/5

Stadtgemeinde
Hermagor-Presssegger See

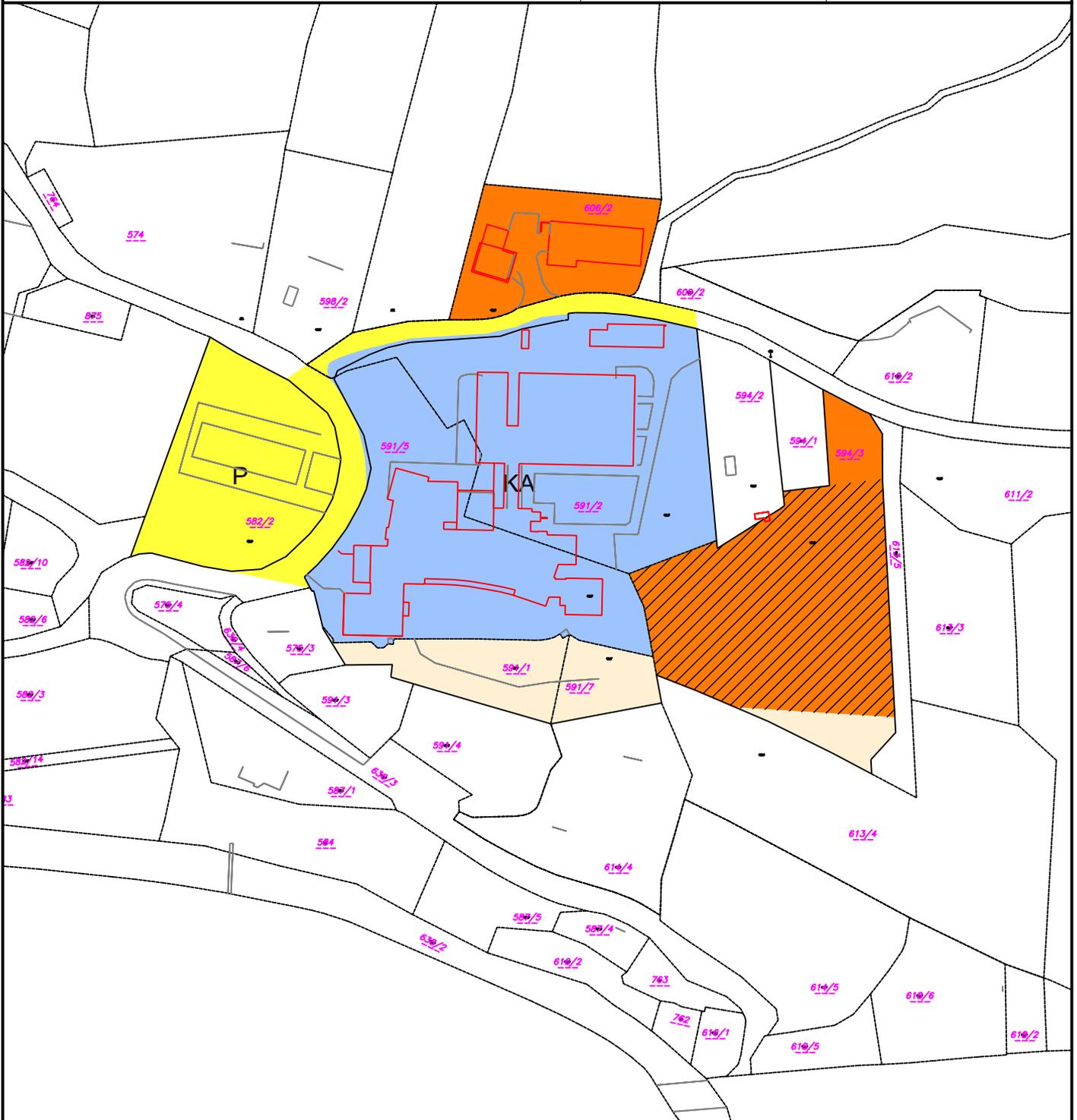
Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at



Art des Planes: Flächenwidmung Bestand

Maßstab: 1:2.000

Stand: 18.08.2020



Legende:

 Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

 Verkehrsflächen - Parkplatz

 Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche

 Bauland - Sondergebiet - Krankenanstalt

 Bauland - Wohngebiet - Aufschließungsgebiet

 Bauland - Wohngebiet



Anlage 1
Blatt 3/5

Stadtgemeinde
Hermagor-Presssegger See

Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at



Art des Planes:

Lageplan zum Umwidmungsantrag

VPG-Nummer: 2a/2020

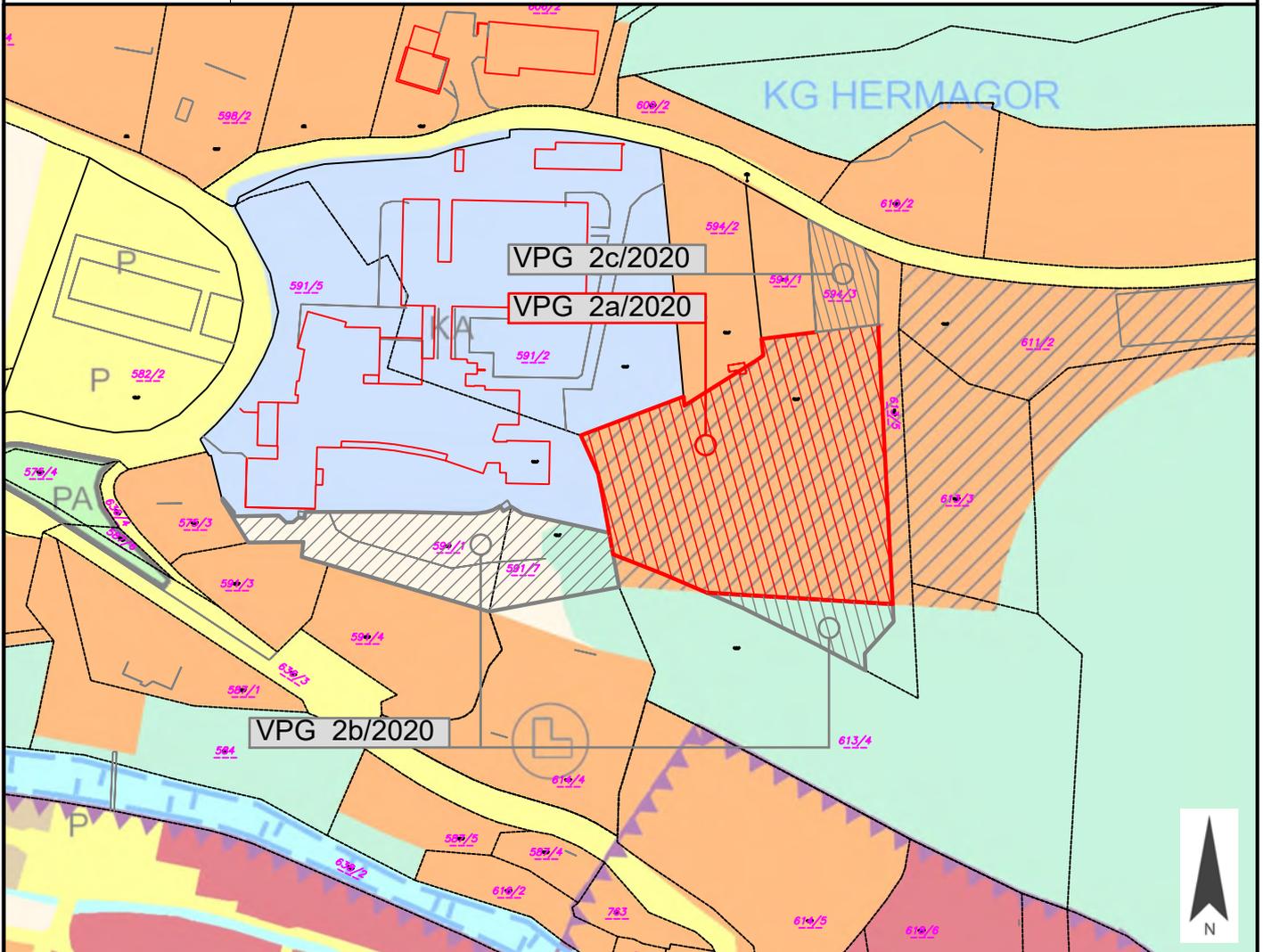
Stand: 18.08.2020

Ergänzende
Informationen:

Grundstücks Nr.: Teilfläche: 594/3 (ca. 5.490 m²)

KG: Hermagor (75005)

Maßstab: 1:2.000



Widmungsänderung von: Bauland - Wohngebiet - Aufschließungsgebiet

Widmungsänderung in: Bauland - Sondergebiet - Krankenanstalt

Flächenausmaß beschlossen: ca. 5.490 m² genehmigt: _____ m²

Kundmachung: vom _____ bis _____

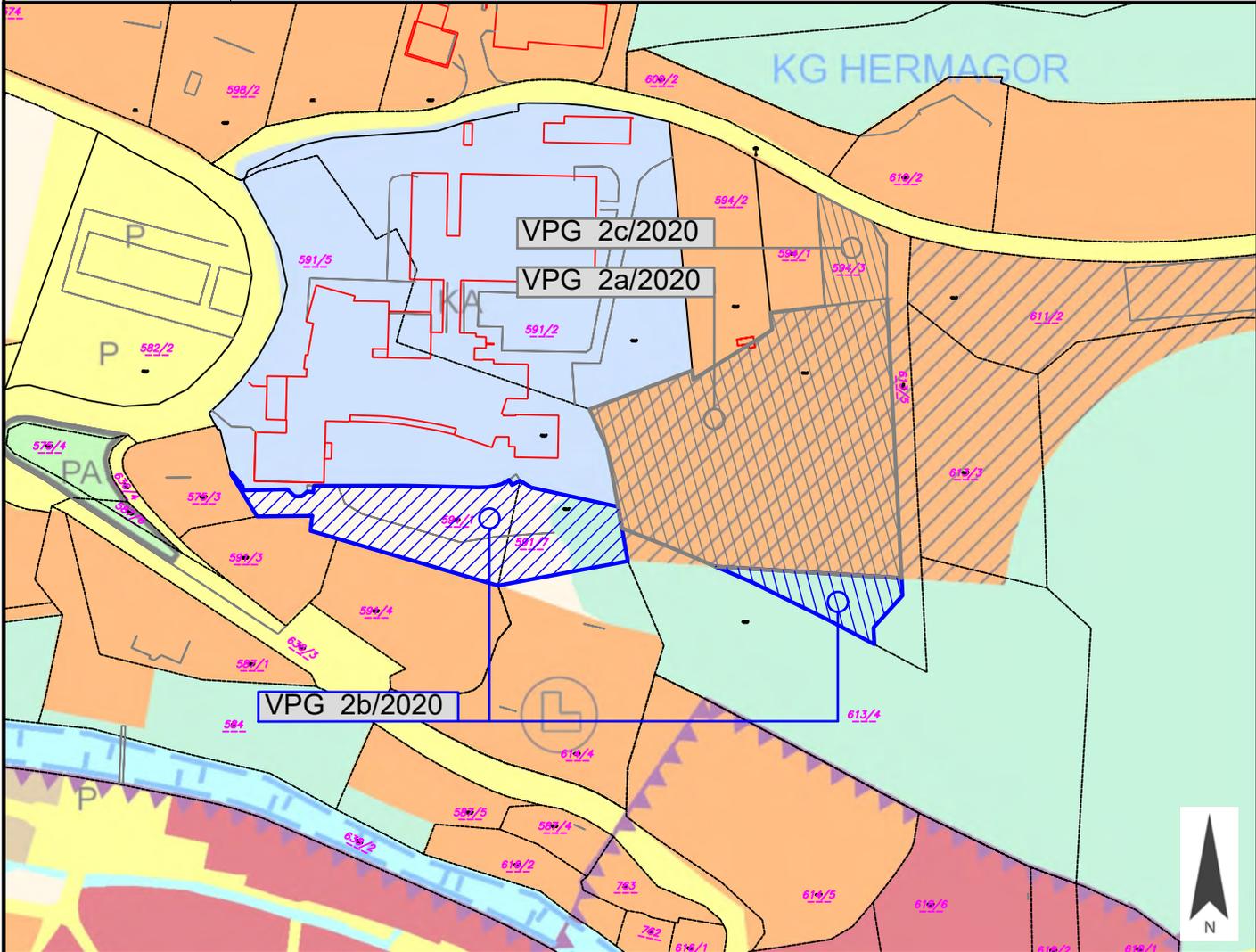
Gemeinderatsbeschluss in der
Sitzung vom: _____
Zahl: _____

Genehmigt mit Bescheid vom: _____
Zl. 3Ro. _____

Anlage 1 Blatt 4/5	Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	 LWK Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
-----------------------	--	---	--

Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 2b/2020	Stand: 18.08.2020
-----------------	-------------------------------	---------------------	-------------------

Ergänzende Informationen:	Grundstücks Nr.: Vollflächen: 591/1, 591/7 Teilfläche: 594/3 (ca. 534 m ²)
	KG: Hermagor (75005)
	Maßstab: 1:2.000



Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	
Widmungsänderung in:	Bauland - Sondergebiet - Krankenanstalt	
Flächenausmaß beschlossen:	ca. 2.733 m ²	genehmigt: _____ m ²
Kundmachung:	vom _____	bis _____

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: _____ Zahl: _____	Genehmigt mit Bescheid vom: _____ Zl. 3Ro. _____ Amt der Kärntner Landesregierung
---	--

Anlage 1
Blatt 5/5

Stadtgemeinde
Hermagor-Pressegger See

Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at



Art des Planes:

Lageplan zum Umwidmungsantrag

VPG-Nummer: 2c/2020

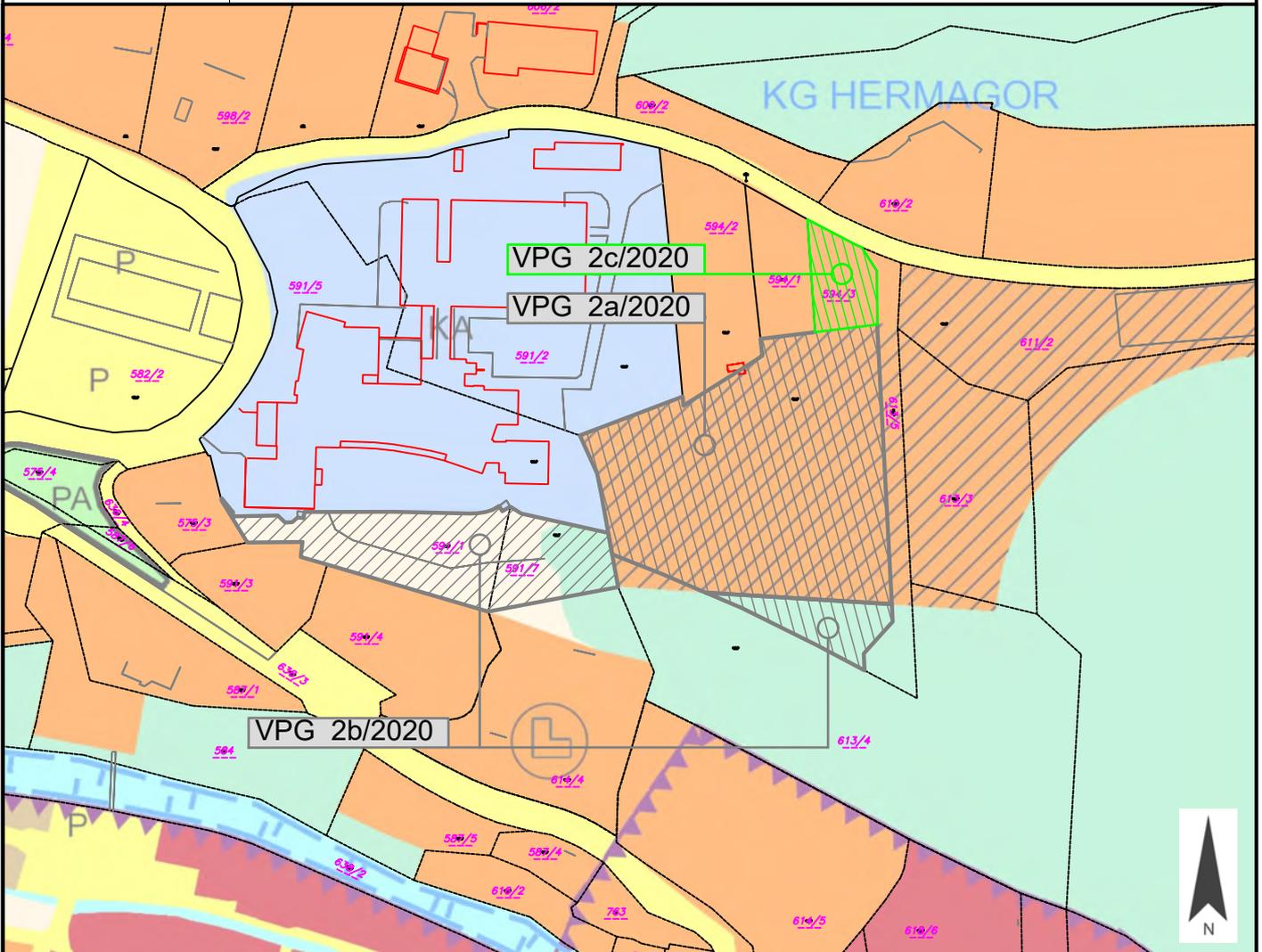
Stand: 18.08.2020

Ergänzende
Informationen:

Grundstücks Nr.: Teilfläche: 594/3 (ca. 510 m²)

KG: Hermagor (75005)

Maßstab: 1:2.000



Widmungsänderung von: Bauland - Wohngebiet

Widmungsänderung in: Bauland - Sondergebiet - Krankenanstalt

Flächenausmaß beschlossen: ca. 510 m² genehmigt: _____ m²

Kundmachung: vom _____ bis _____

Gemeinderatsbeschluss in der
Sitzung vom: _____
Zahl: _____

Genehmigt mit Bescheid vom:

Zl. 3Ro. _____

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„GAILTAL-KLINIK“

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich in den §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl 71/2018.

§ 31a Abs. 1

Der Gemeinderat hat mit Verordnung [...] für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung [...] durchzuführen.

§ 31a Abs. 2

*Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die **Flächenwidmungen** der betroffenen Grundflächen als auch die **Bebauungsbedingungen** für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des I. Abschnittes des K-GplG 1995, die Bebauungsbedingungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des II. Abschnittes des K-GplG 1995 festgelegt werden.*

1.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im *I. Abschnitt* des Ktn. Gemeindeplanungsgesetzes 1995 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die vorausehzbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind.

In Anlage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

Bei der Ermittlung des Ausmaßes von Widmungsänderungen wurden die Teilflächen von Parzellen graphisch aus der digitalen Katastermappe (DKM) ermittelt. Es können sich Differenzen gegenüber dem in der Grundstücksdatenbank angeführten Ausmaß ergeben. Differenzen bei den Flächenausmaßangaben haben keine Auswirkungen auf die Festlegungen der Widmungsgrenzen.

1.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im *II. Abschnitt* des K-GplG 1995 werden die Bebauungsbedingungen normiert.

Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 25 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a bis c sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die Begrenzung der Baugrundstücke und deren bauliche Ausnutzung, die Bebauungsweise, die Baulinie, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume und dgl., die Grünanlagen, die Firstrichtung, die Dachform, die Dachfarbe, die Art der Verwendung und schließlich Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

1.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 13 und 15, K-GplG 1995) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 13 Abs. 7 zweiter Satz oder nach § 26 Abs. 4 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 14 und § 26 Abs. 5 bis 7.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

2 ZIELSETZUNGEN

Mit der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wird eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet und andererseits genügend planerischer Spielraum für die weitere Planung gewährt wird, damit Projektfeinabstimmungen noch möglich sind. Mit der vorliegenden Planung wird auf die örtlichen Gegebenheiten eingegangen und eine harmonische organische bauliche Entwicklung sichergestellt.

3 BESTANDSAUFNAHME

3.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum befindet sich nördlich des Hauptortes Hermagor in der Ortschaft Neuprießenegg.

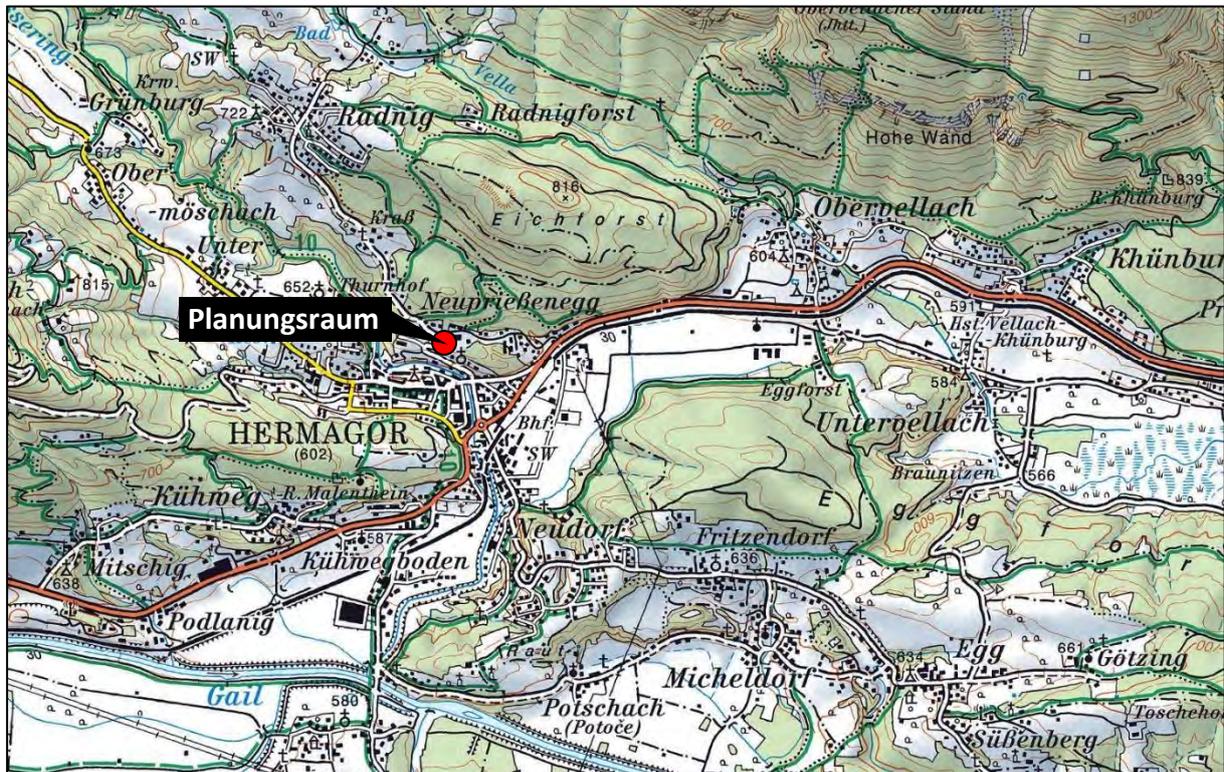


Abbildung 1: Lage im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Am gegenständlichen Areal befindet sich die Gailtal-Klinik, welche seit 1988 auf die neurologische Rehabilitation spezialisiert ist. Der Komplex besteht aus mehreren Gebäudeteilen und baulichen Anlagen. Der südöstliche Abschnitt des Planungsraumes ist bewaldet und leicht kupiert. Auf der westlich gelegenen Parzelle 582/2, KG Hermagor, besteht ein großer Parkplatz.

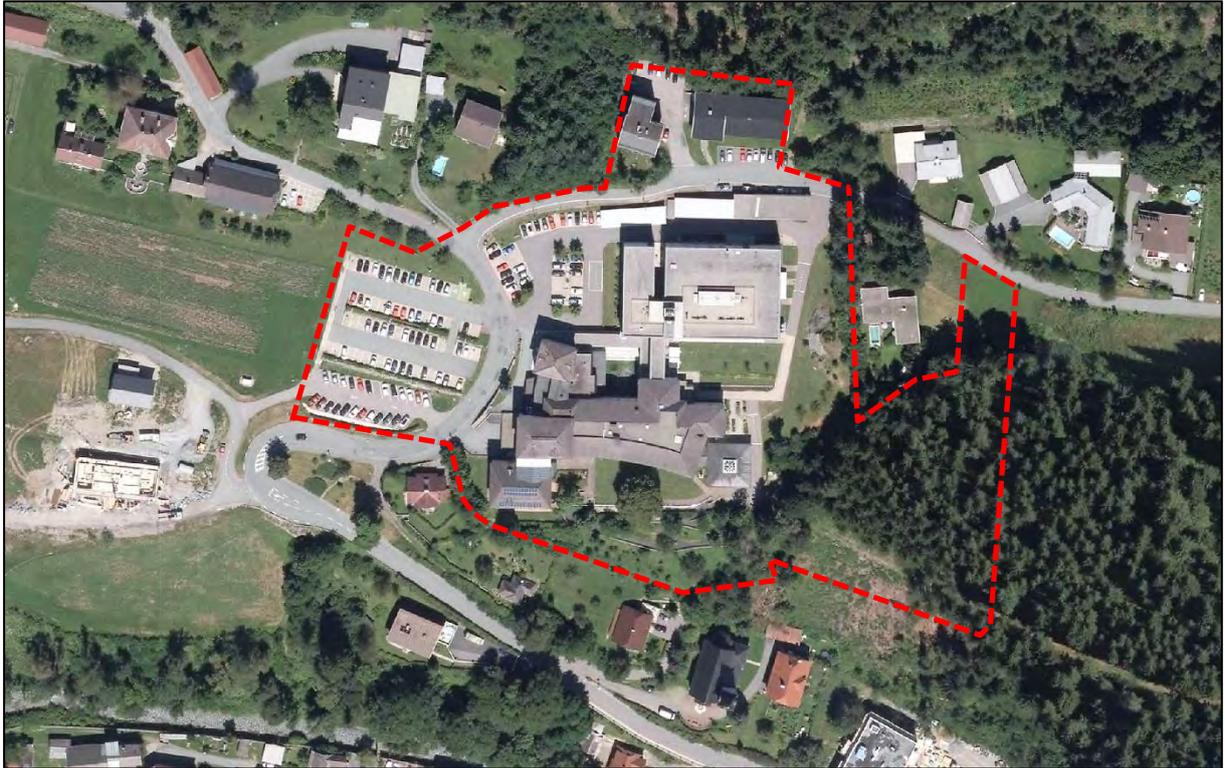


Abbildung 2: Der Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)

Umgeben wird der Planungsraum im nördlichen und südlichen Anschluss von Einfamilienhausbebauung, im östlichen Abschnitt grenzt ein Wald an.

3.2 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.2.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See stammt aus dem Jahr 2014. Der Planungsraum liegt innerhalb der darin festgelegten Siedlungsgrenzen. Im Bereich der Hauptgebäude wird als Zielsetzung die Festlegung von Sonderflächen festgelegt. Umgeben wird das Areal von der Wohnfunktion. Mit der Fußnote 13 wird das „Erweiterungspotential für die Krankenanstalt“ beschrieben. Entlang des Waldsaumes wird als Zielsetzung die Vermeidung einer Waldrandverbauung festgelegt.

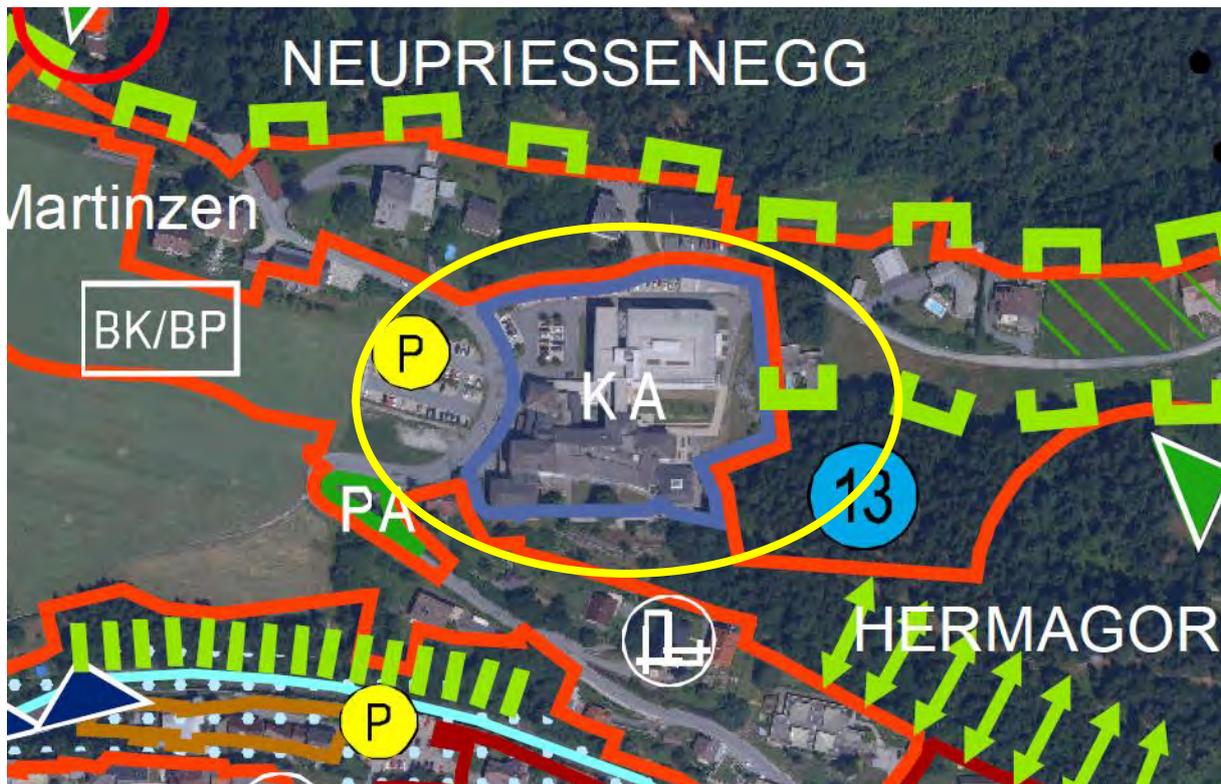


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept

3.2.2 Flächenwidmungsplan

Im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See ist das Areal mit mehreren Widmungen versehen. Im Bereich der Hauptgebäude besteht „Bauland – Sondergebiet – Krankenanstalt“, im östlichen Anschluss besteht „Bauland – Wohngebiet“, Teilflächen davon sind als Aufschließungsgebiet verzeichnet. Der westliche Parkplatz ist als „Verkehrsflächen – Parkplatz“, südliche Teilbereiche als Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ gewidmet.

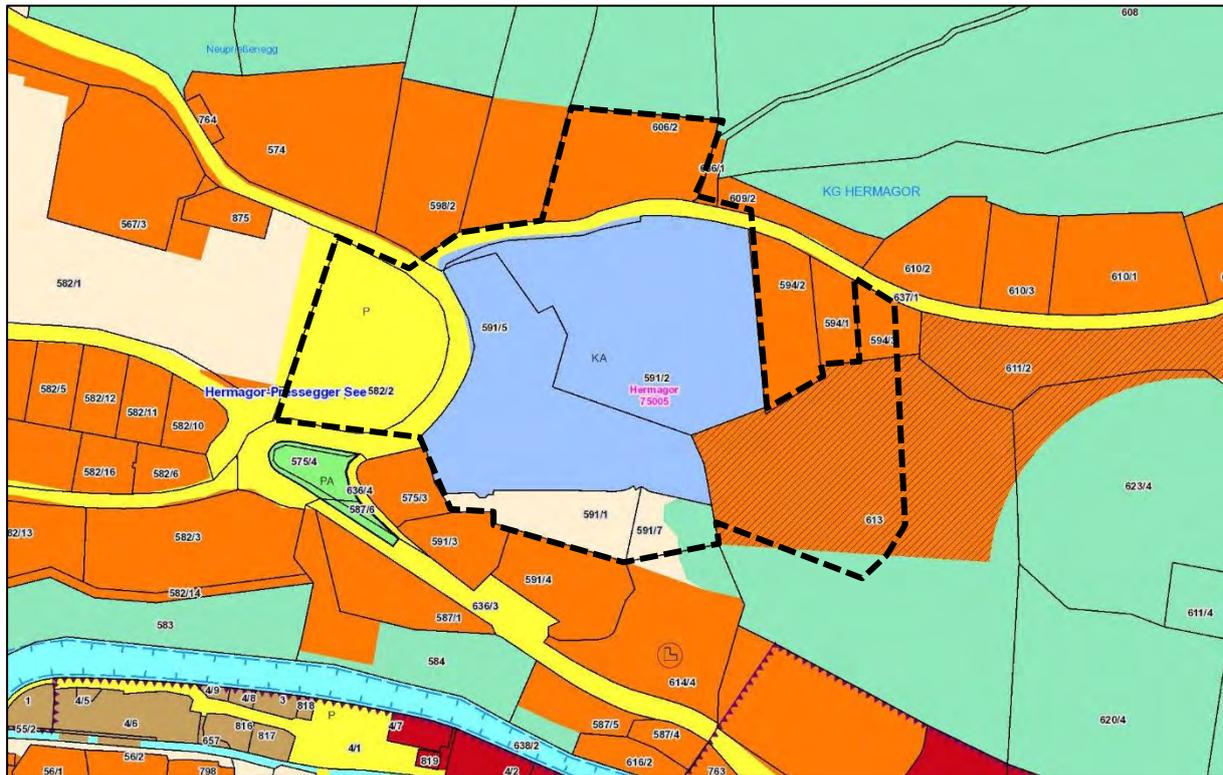


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Umgeben wird der Planungsraum zum Großteil von „Bauland – Wohngebiet“, die daran angrenzenden Flächen sind als „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ gewidmet, wobei Teilbereiche mit der Ersichtlichmachung „Wald“ versehen sind. In einer Kehre des Radniger Weges ist eine Fläche als „Grünland – Park“ verzeichnet. Die den Planungsraum umgebenden Straßen sind als Verkehrsflächen dokumentiert.

Legende:

- Bauland – Wohngebiet
- Grünland – Für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
- Wald
- Allgemeine Verkehrsfläche

4 BEBAUUNGSKONZEPT

Am gegenständlichen Areal befindet sich die Gailtal-Klinik, welche seit 1988 auf die neurologische Rehabilitation spezialisiert ist. Der Komplex besteht aus mehreren Gebäudeteilen und baulichen Anlagen. Der südöstliche Abschnitt des Planungsraumes ist bewaldet und leicht kupiert. Auf der westlich gelegenen Parzelle 582/2, KG Hermagor, besteht ein großer Parkplatz.

Ziel der Bebauung ist die Verbesserung der angebotenen Aufenthalts- und Unterbringungsqualität mit der Möglichkeit zur Erweiterung des Leistungsangebotes zur langfristigen Sicherung des Rehabilitationsstandortes Gailtal-Klinik. Dafür ist es insbesondere notwendig, die Zahl der Einbettzimmer zum jetzigen Bestand deutlich zu erhöhen und zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten für zusätzlich Betten zu schaffen. Verbessert wird auch der Grünflächenbereich und entsprechend der Leistungserweiterung das Parkplatzangebot für Patienten und Mitarbeiter.

Die Erweiterung der 3-4 geschossigen Bebauung sieht vor, dass im direkten Anschluss an den Bestand in den Ebenen der Bettengeschosse das Erweiterungsgebäude anschließt, sodass alle Stationen ringförmig miteinander verbunden sind und damit die größtmögliche Flexibilität im Betrieb entstehen kann. Der entstehende Innenhof bleibt als Grünraum und abgeschirmte Therapiefläche vorhanden, trotz der Umschließung von Norden jedoch weiterhin befahrbar (Feuerwehrezufahrtsmöglichkeit)

Das Erweiterungsgebäude umfasst u.a. folgende Funktionen:

- Aufenthalts-, Rekreations- und Schulungsräume für Patienten
- Neuerrichtung des Therapiebades mit angeschlossenen Therapieeinrichtungen
- Bettenstationen mit Ein- und Zweibettzimmer und direkt zugeordneten Therapieeinrichtungen
- Ausbildungs- und Schulungsräume für Mitarbeiter
- Besprechungsräume für Mitarbeiter

5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

- zu § 4:** Grundsätzlich wird in der zeichnerischen Darstellung ein Teilungsvorschlag für das Baugrundstück festgelegt. Die Angabe der Mindestgrundstücksgröße wird nur für den Fall einer abweichenden Grundstücksteilung angegeben.
- zu § 5:** Im Bebauungsbereich I soll die GFZ mit 1,50 die laut Gestaltungskonzept geplante Erweiterung des Bettentraktes ermöglichen. Die Erhöhung der Geschosflächenzahl auf 2,00 im Bebauungsbereich II wird damit argumentiert, dass hier die Errichtung eines großflächigen, zweigeschoßigen Parkdecks geplant ist. Am Bebauungsbereich III bestehen Gebäude der Gailtal-Klinik, mit der GFZ von 1,00 soll der Bestand erhalten bleiben.
- zu § 7:** Der Bezugspunkt von 635,60 müA entspricht dem derzeit vorhandenen Geländeniveau im Bereich des westlichen Haupteinganges.

Stand: 18.08.2020

Gaalklinik - Entwicklungsperspektive

