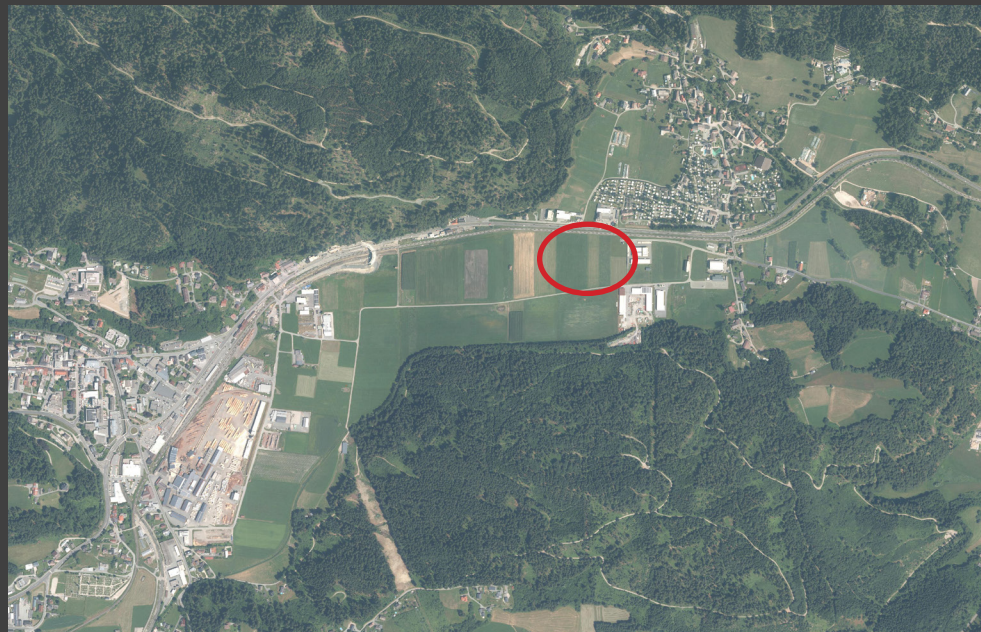


Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

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



STADTGEMEINDE
HERMAGOR - PRESSEGGER SEE

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG

„INTERKOMMUNALER GEWERBEPARK
- NEUVERORDNUNG“



**STADTGEMEINDE
HERMAGOR - PRESSEGGER SEE**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND
BEBAUUNGSPLANUNG**

**„INTERKOMMUNALER GEWERBEPARK –
NEUVERORDNUNG“**

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,
§§ 48 - 51 in Verbindung mit § 52

Parzellen Nr. 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393 und
Teilflächen der Parzelle Nr. 1385
alle KG Vellach (75018)

**VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER
LWK ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH



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

JULI 2024

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See vom 24.07.2024, Zahl: 010/2024-03/AL-Rb/Eth/IKZ, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 17.09.2024, Zahl: RO-48-3809/2024-57, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„INTERKOMMUNALER GEWERBEPARK – NEUVERORDNUNG“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 52 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§1

Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der Verordnungstext vom 16.07.2024
 - b) Die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplanänderung (Anlage 1; Blätter 1 bis 6) vom 07.11.2023
 - c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0305-0374 vom 16.07.2024
 - d) Der Erläuterungsbericht vom 16.07.2024

§2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393 sowie für Teilflächen der Parzelle Nr. 1385, alle KG Vellach (75018), mit einer Fläche von ca. 33.683 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Die Flächenwidmungsplanänderungen aus der Verordnung vom 08.01.2021, Zl. 610/2021-AL-Rb/Br, bleiben in Rechtskraft:

5a/2020

Umwidmung der Parzellen Nr. 1390 und 1391 sowie von Teilflächen der Parzellen Nr. 1385, 1388, 1392 und 1393, alle KG Vellach (75018), von bisher „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Industriegebiet“, im Ausmaß von ca. 28.549 m².

5b/2020

Umwidmung der Parzelle Nr. 1389, KG Vellach (75018), von bisher „Bauland - Gewerbegebiet“ in „Bauland - Industriegebiet“, im Ausmaß von ca. 2.602 m².

5c/2020

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 1392 und 1393, alle KG Vellach (75018), von bisher „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland - Parkplatz“, im Ausmaß von ca. 1.414 m².

5d/2020

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1393, KG Vellach (75018), von bisher „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in Mehrgeschoßige Widmung [MW 1]: Niveau Urgelände = „Grünland - Parkplatz“ und Niveau 589,0 müA = „Bauland - Industriegebiet“, im Ausmaß von ca. 10 m².

Der Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See wird folgend abgeändert:

16a/2023

Umwidmung der Parzellen Nr. 1389, 1390, 1391 sowie Teilflächen der Parzellen Nr. 1385, 1388, 1392 und 1393, alle KG Vellach, im Ausmaß von ca. 31.183 m², von bisher „Bauland – Industriegebiet“ in „Bauland – Gewerbegebiet“.

16b/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1393, KG Vellach, im Ausmaß von ca. 10 m², von bisher „Bauland – Industriegebiet – Mehrgeschoßige Widmung [MW 1]“ in „Grünland – Parkplatz“.

16c/2023

Umwidmung von Teilflächen der Parzelle Nr. 1393, KG Vellach, im Ausmaß von ca. 700 m², von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Gewerbegebiet“.

16d/2023

Umwidmung von Teilflächen der Parzelle Nr. 1393, KG Vellach, im Ausmaß von ca. 215 m², von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland - Parkplatz“.

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 1.000 m².
- (2) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z. B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche.

§5

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Baumassenzahl (BMZ) angegeben.
- (2) Die BMZ ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Baugrundstückes, wobei als Baumasse der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers gilt, und wird mit maximal 8,0 festgelegt.
- (3) Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der BMZ einzubeziehen.
- (4) Nicht in die Berechnung der BMZ einzubeziehen sind Flugdächer, Carports, udgl. sowie bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung.

§6

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene und die halboffene Bebauungsweise festgelegt.

§7

Maximale Bauhöhe

- (1) Die maximal zulässige Bauhöhe wird mit der relativen Höhe der Gebäudeoberkante (Attikaoberkante, Firsthöhe usw.), ausgehend vom Urgelände, festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Die maximale Bauhöhe kann für betriebsspezifisch erforderliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m, wie z. B. Klimageräte, Belichtungselemente usw. erhöht werden, sofern deren Situierung mindestens 3,0 m vom äußersten Rand der Attika bzw. von der Traufe in Richtung Gebäudemitte erfolgt.
- (3) Innerhalb des Planungsraumes ist einmalig die Errichtung eines Werbepylons samt Fundamentierung an der in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) ersichtlichen Stelle möglich. Dieser darf vom Urgelände aus gemessen eine Bauhöhe von 7,0 m bzw. Breite von 2,5 m nicht überschreiten.

§8

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.

- (2) Eine Baulinie mit Anbaupflicht ist teilweise entlang der südlichen und östlichen Planungsraumgrenze festgelegt. Die Anbaupflicht kann für diejenige Länge entfallen, für die stattdessen entweder ein Immissionsschutzwall oder eine Immissionsschutzwand umgesetzt wird.
- (3) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen zur Höhenüberwindung, Stützmauern, Lärmschutzwände usw.) oder untergeordnete Baulichkeiten, wie z. B. Trafos, Überdachungen für Müllsammelplätze oder Fahrradabstellplätze in eingeschossiger Bauweise.
- (4) Im Überflutungsbereich HQ 100 (siehe Anlage 2 - Rechtsplan) dürfen
 - im Rahmen der Oberflächengestaltung die Höhe des Urgeländes nicht erhöht sowie
 - keine baulichen Maßnahmen gemäß Abs. 3 gesetzt werden. Ausgenommen davon ist die Errichtung von Parkplätzen bzw. Immissionsschutzwänden.
 - Eine Immissionsschutzwand an der südlichen Grundgrenze ist so zu errichten, dass die Funktion des Retentionsraumes erhalten bleibt.

§9

Zäune, Einfriedungen, Immissionsschutzwände

- (1) Die Höhe von Einfriedungen inkl. Sockel wird mit maximal 1,50 m über dem angrenzenden, tieferliegenden Gelände festgelegt. Immissionsschutzwände sind davon ausgenommen, diese sind mit einer Höhe von 2,50 m zu errichten.
- (2) Einfriedungen zu Verkehrsflächen und Immissionsschutzwände müssen einen Abstand von mindestens 1,00 m zum Straßenrand bzw. mindestens 1,50 m zum Asphalttrand aufweisen.

§10

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) zu entnehmen.
- (2) Schranken oder Toranlagen im Bereich der Zufahrten müssen derart situiert werden, dass davor haltende Kraftfahrzeuge nicht den übrigen fließenden Verkehr der Gewerbezone beeinträchtigen.
- (3) Die Anzahl der Stellplätze für Industrie- und Gewerbebetriebe wird wie folgt festgelegt:

a) Personal	0,8 je Arbeitsplatz
b) Besucher	0,1 je Arbeitsplatz
c) Lagerhalle	1 je 100 m ² Nutzfläche

Für Verkaufsflächen im Sinne des § 11 Abs. 2 gilt folgender Schlüssel:

- | | |
|-------------|-------------------------------------|
| a) Personal | 1 je 0,8 Arbeitsplatz |
| b) Besucher | 0,1 je 40 m ² Nutzfläche |

§11

Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Die Nutzung wird mit gewerblich genutzten Betriebsgebäuden inklusive dazugehöriger Verwaltungsgebäude und Versorgungseinrichtungen, gemäß § 20 Kärntner Raumordnungsgesetz - K-ROG 2021 idgF., bestimmt.
- (2) Die Ansiedlung von reinen Handelsbetrieben und die Errichtung von Wohngebäuden sowie jegliche Wohnnutzung ist nicht zulässig. Verkaufsflächen sind nur dann gestattet, wenn sie in einem räumlichen Zusammenhang mit einer Produktionsstätte am Standort stehen und ausschließlich die erzeugten Produkte, oder in Zusammenhang mit einer Werkstätte die branchentypischen Produkte angeboten werden.
- (3) Die Errichtung von UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß § 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 - UVP-G 2000 in der geltenden Fassung sind deziert ausgeschlossen.
- (4) Am Areal dürfen keine wesentlichen Seveso-relevanten Anlagen errichtet werden.

§12

Baugestaltung

- (1) Sämtliche Gebäude innerhalb des Trümmerfeldkreises der Seveso-Schutzzone sind hinsichtlich ihrer sicherheitstechnischen Ausgestaltung (Mauerstärke, Parapethöhen etc.) mit der Abt. 8 der Kärntner Landesregierung abzuklären.
- (2) Die Farbgestaltung der Gebäudefassaden hat in einem einheitlichen Farbton (mittleres bis dunkles Grau) bzw. in einer einheitlichen Materialität (Holzverschalung, Trapezblech, Paneele etc.) zu erfolgen.
- (3) Die Fläche für die Corporate Identity (Firmenschriftzug, Logo usw.) einer Fassadenseite darf 10 % der Fläche der jeweiligen Fassade nicht überschreiten. Ausgeschlossen sind ganzflächige Fassadenbeschriftungen.
- (4) Werbeanlagen und Firmenschilder sind in die Fassade zu integrieren. Aufständungen auf Dachflächen sind ausgeschlossen.
- (5) Dächer von Hauptbaukörpern müssen von der Statik und in der Ausgestaltung so ausgelegt werden, dass eine Belastung durch – oder Nachrüsten mit – Photovoltaikanlagen oder Solarthermie möglich ist.

§13

Grünflächen

- (1) Das Mindestausmaß der im Planungsgebiet (§ 2) zu schaffenden und dauerhaft zu erhaltenden Grünflächen wird mit 20 % der Fläche des Baugrundstückes festgelegt. Dies gilt insbesondere auch bei beabsichtigten späteren Grundstücksteilungen.

Mindestens die Hälfte der Grünflächen muss aus begrünten Freiflächen – gewachsener Boden bestehen bzw. bei begrünten Kellergeschoßen/Tiefgaragen eine Mindestüberdeckung von 100 cm aufweisen.

- (2) Begrünte, versickerungsfähige Stellplätze und Wege sind nicht auf die Grünflächen anrechenbar.
- (3) Grünflächen sollen möglichst zusammenhängend in geschlossener Form angelegt und gärtnerisch gestaltet werden. KFZ-Stellplätze und Grünstreifen unter 2,0 m Breite und einer Fläche von weniger als 4 m² sind in die Flächenberechnung nicht einzubeziehen.
- (4) In den erforderlichen Grünflächenanteil (Abs. 1) können folgende Arten von Flächen mit folgenden Multiplikationsfaktoren angerechnet werden:

<u>Multiplikationsfaktor</u>	<u>Art der Fläche in m²</u>
1,0	begrünte Freifläche – gewachsener Boden
0,7	begrünte Dächer – intensive Begrünung mit mehr als 30 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Intensivbegrünung);
0,3	begrünte Dächer – extensive Begrünung mit mehr als 10 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Extensivbegrünung);
1,0	begrünte Retentionsmaßnahmen
1,0	naturnahe Teichwasserflächen
0,6	begrünte Fassadenbereiche – tatsächliche Grünfassade von Baufertigstellung an wirksam;
0,3	trog- oder bodengebundene Fassadenbegrünungen wachstums- bzw. zeitabhängig, später wirksam.

Werden begrünte Dächer zusätzlich mit Photovoltaik-Anlagen oder Solarthermie ausgestattet kann der Multiplikationsfaktor ohne Abminderung angerechnet werden, wenn die Bepflanzung nachweislich fachgerecht hinsichtlich der besonderen Standortherausforderungen ausgewählt wird.

- (5) Pro neu gepflanztem Baum (Stammumfang/Pflanzumfang mit mindestens 18 - 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) können dem Grünflächenanteil zusätzlich 10 m² angerechnet werden.

§14

Bepflanzungsgebot

- (1) Entlang der nord- und westseitigen Planungsraumgrenze ist begleitend zur Straße bzw. des Geh- und Radweges eine Baumreihe mit hochstämmigen standortgerechten Straßenbäumen (z. B. Spitzahorn) mit einem Abstand von ca. 10,0 m sowie einem Stammumfang von mind. 18 bis 20 cm (gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Verlauf der Grünanlagen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich und darf für einmalige Zufahrten je Grundstück unterbrochen werden.
- (2) Schaffung von Grünanlagen:
- a) Auf eine fachgerechte Bepflanzung mit klimagerechten, standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen mit Hinsicht auf eine ansprechende Gesamteingrünung ist ein besonderes Augenmerk zu legen.
 - b) Auf ausgewiesenen Parkplatzflächen ist je 6 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit großkronigem Wuchs (standorttypische und -gerechte Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen.
 - c) Im Planungsraum sind mindestens im Ausmaß lt. § 13 Grünflächen zu schaffen. Die Grünflächen sind mit standorttypischen Baum- und Strauchpflanzen unter dem Gesichtspunkt einer ansprechenden Gesamteingrünung fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (Bepflanzungsgebot).
- (3) Wird im Bereich unter einem Freiparkplatz ein Tiefgeschoß (Tiefgarage) errichtet und ist eine Baumpflanzung daher technisch nicht möglich, so sind die erforderlichen Bäume als Ersatzmaßnahme am Baugrundstück zu pflanzen.

§15

Immissionsschutz (Seveso-Richtlinie)

- (1) Entlang der süd- und ostseitigen Planungsraumgrenze des Bebauungsbereiches 2 (siehe Anlage 2 - Rechtsplan) sind wahlweise:
- ein Schutzwall,
 - eine Immissionsschutzwand oder
 - Immissionsschutzbauten
- zu errichten. Die drei Elemente können dabei auch kombiniert werden.
- (2) Bei Immissionsschutzbauten besteht an jener Stelle, an der kein Schutzwall errichtet wird, eine Anbaupflicht an die Baulinie.

- (3) An der Stelle, an der kein Immissionsschutzbau errichtet wird, muss ein Schutzwall aufgeschüttet oder eine Immissionsschutzwand errichtet werden. Die Mindesthöhe der Dammkrone bzw. der Parapethöhe der Immissionsschutzbauten bzw. der Immissionsschutzwand wird dabei im Süden und Osten des Bebauungsbereiches 2 auf 2,50 m festgelegt. Der Verlauf ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (4) Zeitgleich mit der Errichtung der ersten Baumaßnahme am Baugrundstück sind entweder ein Schutzwall aufzuschütten, eine Immissionsschutzwand oder Immissionsschutzbauten an der Baulinie (siehe Anlage 2 - Rechtsplan) zu errichten.

§16

Zonierung

- (1) Die bauliche Entwicklung hat von Osten nach Westen zu erfolgen.

§17

Schallemissionsgrenzwerte

- (1) Die Schallemissionsgrenzwerte, Lage und Ausmaß der Teilflächen FLQ1 und FLQ2 sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Die auf den Teilflächen FLQ1 und FLQ2 angeführten maximalen, flächenbezogenen Schalleistungspegel in dB(A)/m² sind verbindliche Emissionsgrenzen für alle betrieblichen Nutzungen im Projektgebiet. Die Einhaltung des lärmtechnischen Kontingentes ist mit einem schalltechnischen Gutachten vor Erteilung einer Baubewilligung zu prüfen.

IV. ABSCHNITT

§18

Inkrafttreten


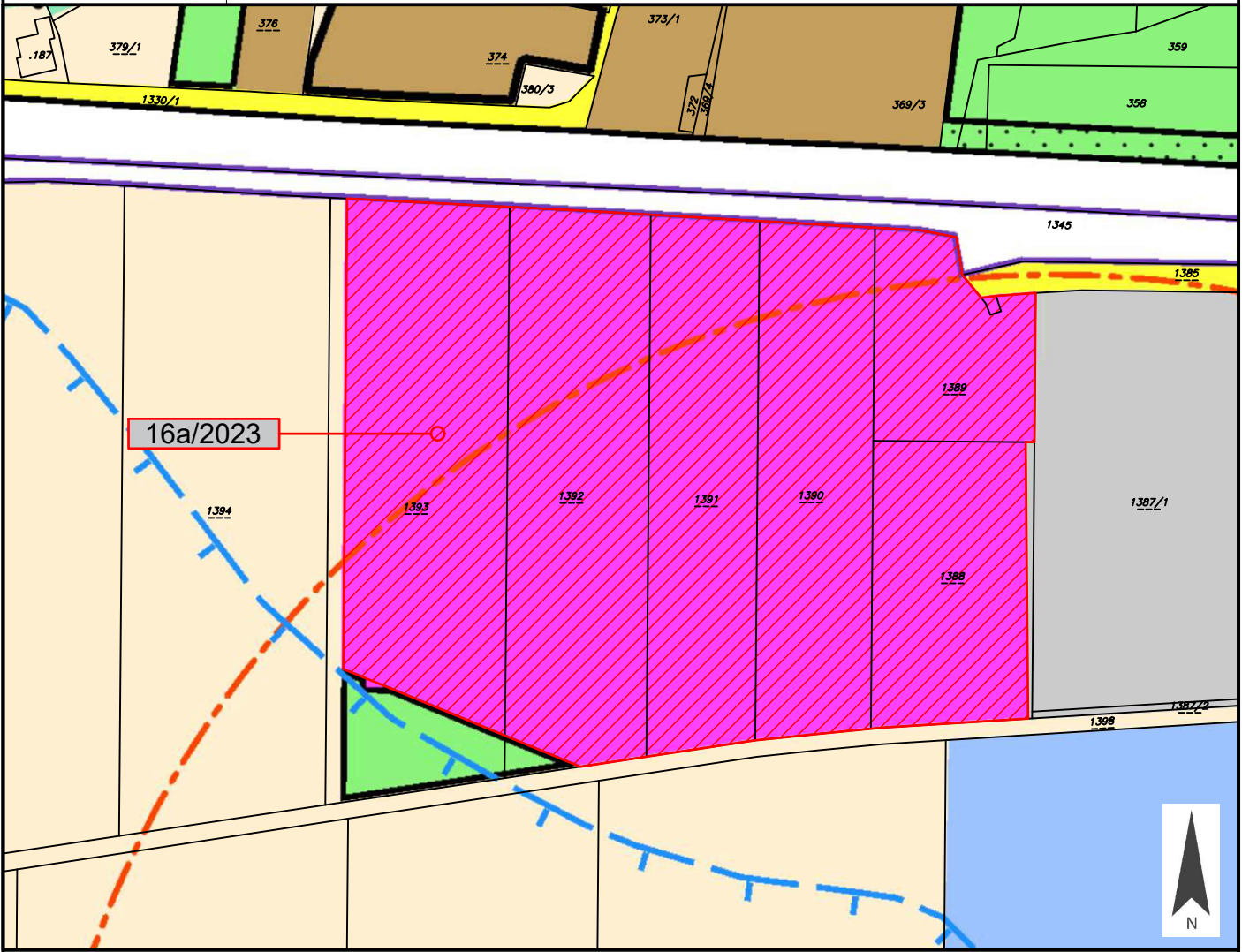
- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Interkommunaler Gewerbepark“ vom 08.01.2021, Zl. 610/2021-AL-Rb/Br, beschlossen in der Gemeinderatssitzung vom 18.02.2021, ausgenommen der Flächenwidmungsplanänderungen (§ 3), außer Kraft.


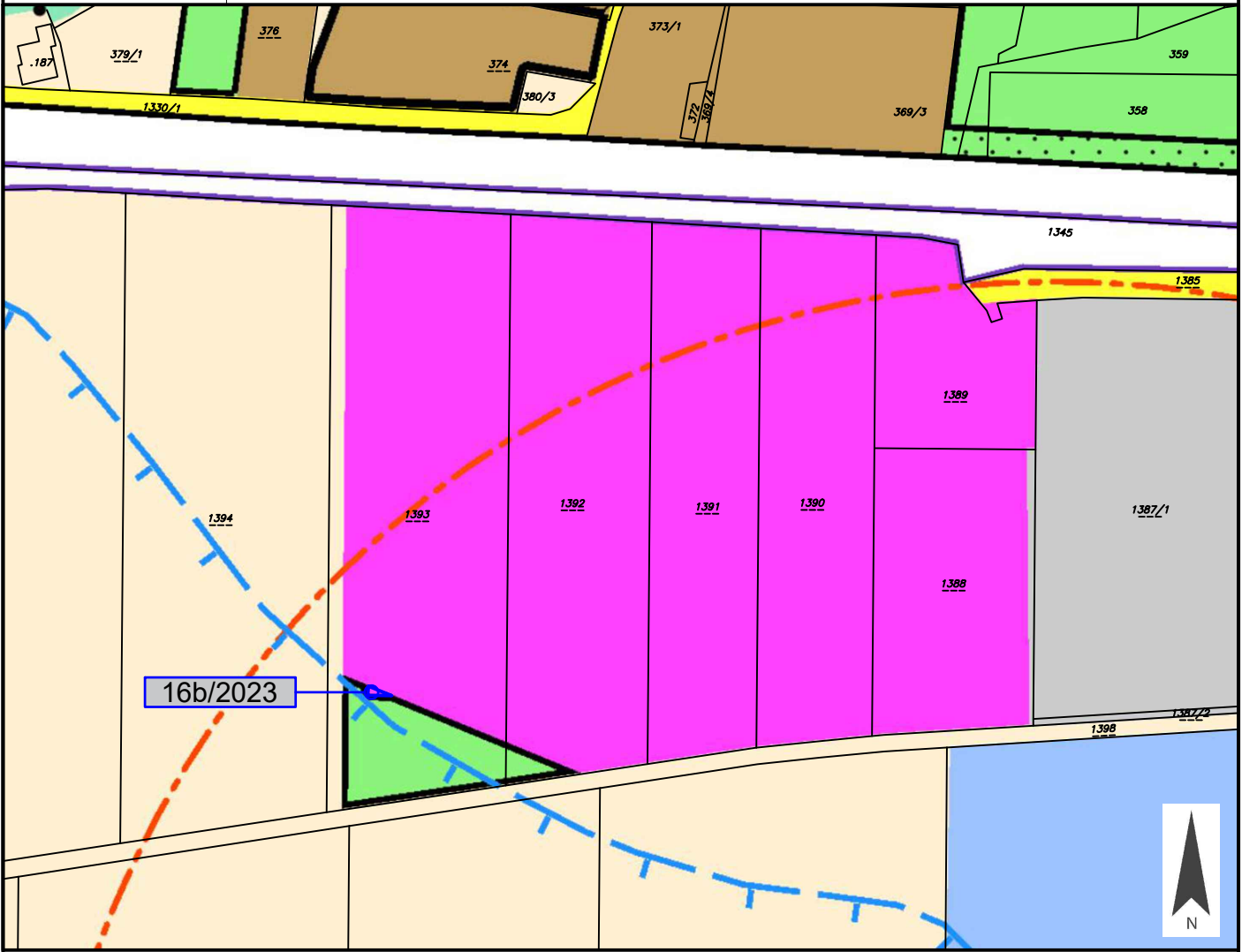
Der Bürgermeister


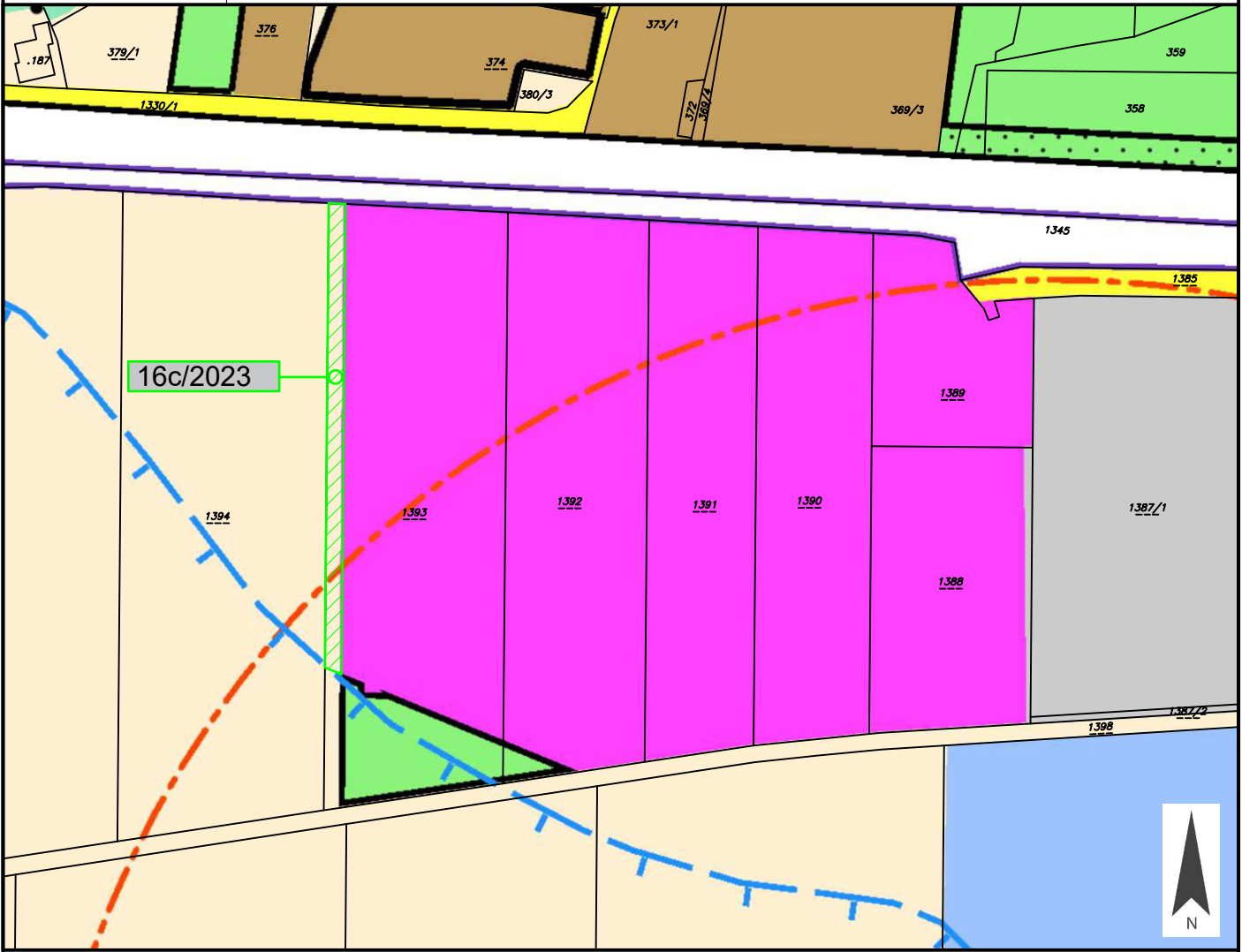
DI Leopold Astner

Kundmachung:
angeschlagen am: 16.02.2024
abgenommen am: 19.03.2024

Stand: 16.07.2024

Anlage 1 Blatt 1/5	Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at  <small>Ziviltechniker GmbH</small>
Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag		VPG-Nummer: 16a/2023
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Vollflächen: 1389, 1390, 1391 Teilflächen: 1385 (ca. 19 m ²), 1388 (ca. 3.914 m ²), 1392 (ca. 6.913 m ²), 1393 (ca. 7.276 m ²) Katastralgemeinde: Vellach (75018) Maßstab: 1:2000 Stand: 07.11.2023	
		
Widmungsänderung von: Bauland - Industriegebiet		
Widmungsänderung in: Bauland - Gewerbegebiet		
Flächenausmaß: ca. 31.183 m ²		
Kundmachung: vom 16.02.2024		bis 19.03.2024
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: 24.07.2024 Zahl: 010/2024-03/AL-Rb/Eth/IKZ		

Anlage 1 Blatt 2/5	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: 16b/2023
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilfläche: 1393 (ca. 10 m ²)	
	Katastralgemeinde: Vellach (75018)	
	Maßstab: 1:2000	Stand: 07.11.2023
		
Widmungsänderung von:	Bauland - Industriegebiet - Mehrgeschoßige Widmug - MW1	
Widmungsänderung in:	Grünland - Parkplatz	
Flächenausmaß:	ca. 10 m ²	
Kundmachung:	vom 16.02.2024	bis 19.03.2024
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom:	24.07.2024	
Zahl:	010/2024-03/AL-Rb/Eth/IKZ	

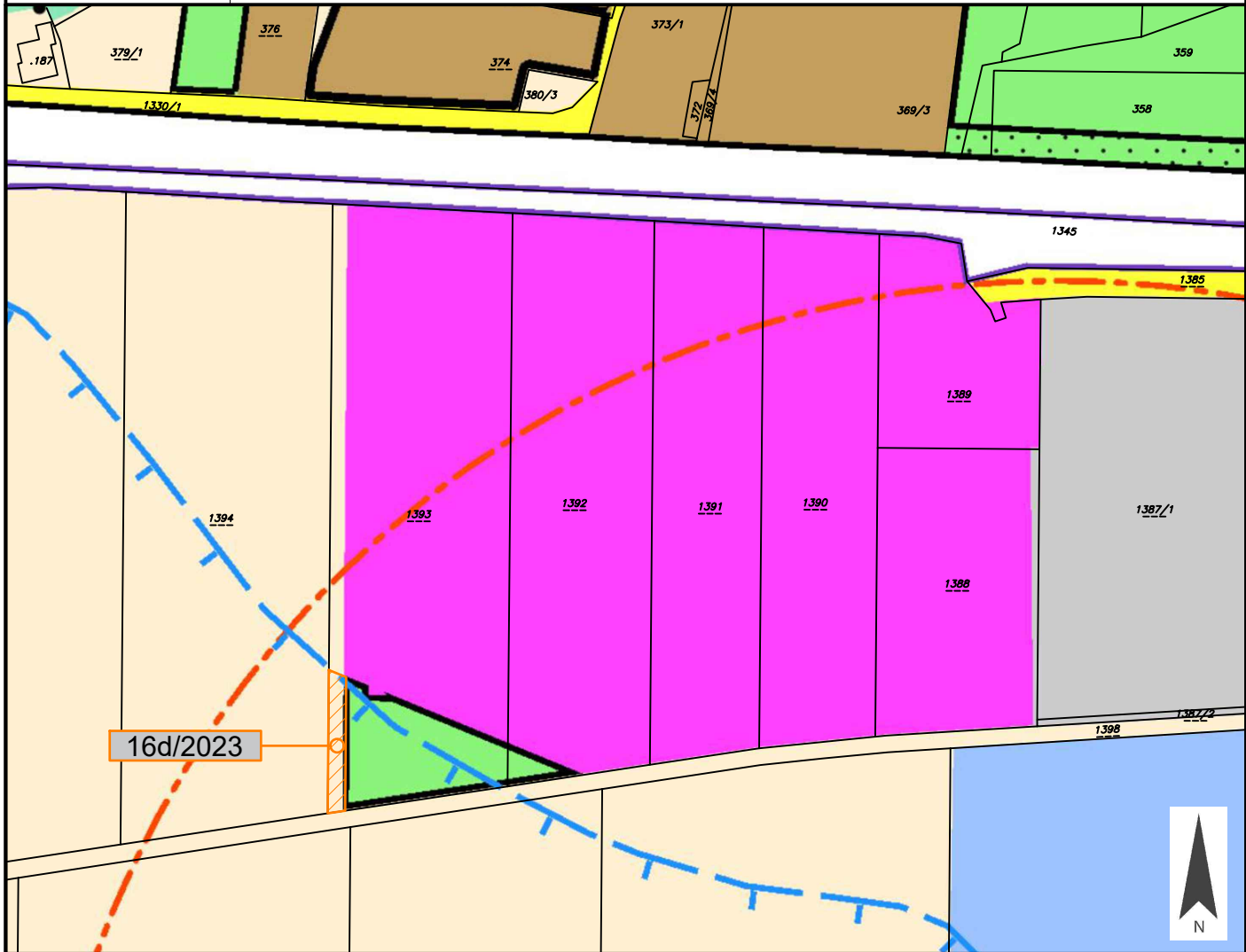
Anlage 1 Blatt 3/5	Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at  LWK Ziviltechniker GmbH
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 16c/2023
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilfläche: 1393 (ca. 700 m ²)	Katastralgemeinde: Vellach (75018)
	Maßstab: 1:2000	Stand: 7.11.2023
		
Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	
Widmungsänderung in:	Bauland - Gewerbegebiet	
Flächenausmaß:	ca. 700 m ²	
Kundmachung:	vom 16.02.2024	bis 19.03.2024
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: 24.07.2024 Zahl: 010/2024-03/AL-Rb/Eth/IKZ		

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	 Ziviltechniker GmbH
-----------------------	--	---	--

Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VP-Nummer: 16d/2023
-----------------	-------------------------------	---------------------


Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.:	Teilfläche: 1393 (ca. 215 m ²)
	Katastralgemeinde:	Vellach (75018)
	Maßstab:	1:2000

Stand: 7.11.2023



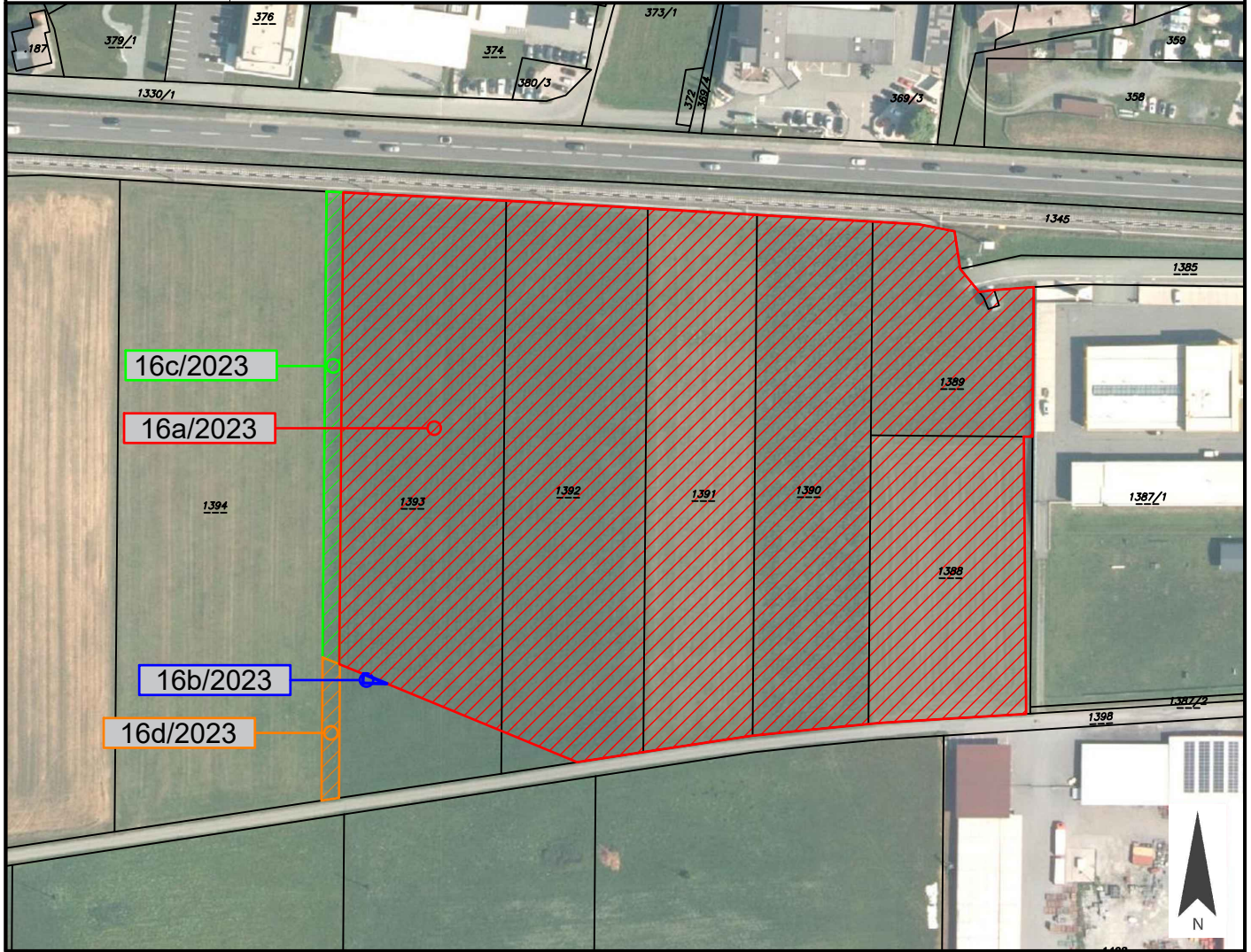
Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	
Widmungsänderung in:	Grünland - Parkplatz	
Flächenausmaß:	ca. 215 m ²	
Kundmachung:	vom 16.02.2024	bis 19.03.2024

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom:	24.07.2024	
Zahl:	010/2024-03/AL-Rb/Eth/IKZ	

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: 16/2023
---	---------------------

Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: _____
	Katastralgemeinde: Vellach (75018)
	Maßstab: 1:2000 Stand: 07.11.2023



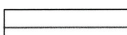



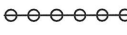
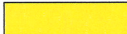



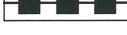






Widmungsänderung von: _____
Widmungsänderung in: _____
Flächenausmaß: _____
Kundmachung: vom 16.02.2024 bis 19.03.2024

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: 24.07.2024 Zahl: 010/2024-03/AL-Rb/Eth/IKZ
--

LEGENDE:

MINDESTGRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKES max. BAULICHE AUSNUTZUNG (BMZ.....Baumassenzahl)	I		BEBAUUNGSBEREICH
	1.000 m ²	o, h	BEBAUUNGSWEISE (o...offen, ho...halboffen)
	BMZ 8,0	+ 15,0 m	max. GEBÄUDEHÖHE (in Meter über Urgelände)

-  BAULINIE
-  BAULINIE MIT ANBAUPFLICHT (siehe Verordnung § 8)
-  GRUNDSTÜCKSGRENZE lt. KATASTER
-  VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
-  GRENZE DER BAUGRUNDSTÜCKE
-  GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
-  GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN BZW. - BEBAUUNGSBEREICHEN
-  VERKEHRSFLÄCHE
-  HQ 100 (ANSCHLAGLINIE BWV)
-  ÜBERFLUTUNGSBEREICH HQ 100
-  IMMISSIONSSCHUTZWALL 2:3
-  IMMISSIONSSCHUTZWAND H=2,50m
-  TRÜMMERFELDRADIUS (SEVESO)
-  BEPFLANZUNGSGEBOT
-  BAUMPFLANZUNG
-  WERBEPYLON
- FLQ1 FLÄCHENBEZOGENER SCHALLPEGELGRENZWERT FÜR JEWEILIGES BAUFELD

EMISSIONSKONTINGENTIERUNG (max.spezifischer, flächenbezogener Schalleistungspegel [dB(A)/m ²])			
Teilflächen	tags	abends	nachts
FLQ1	60	60	55
FLQ2	65	60	55

VERMERK DES GEMEINDERATES:

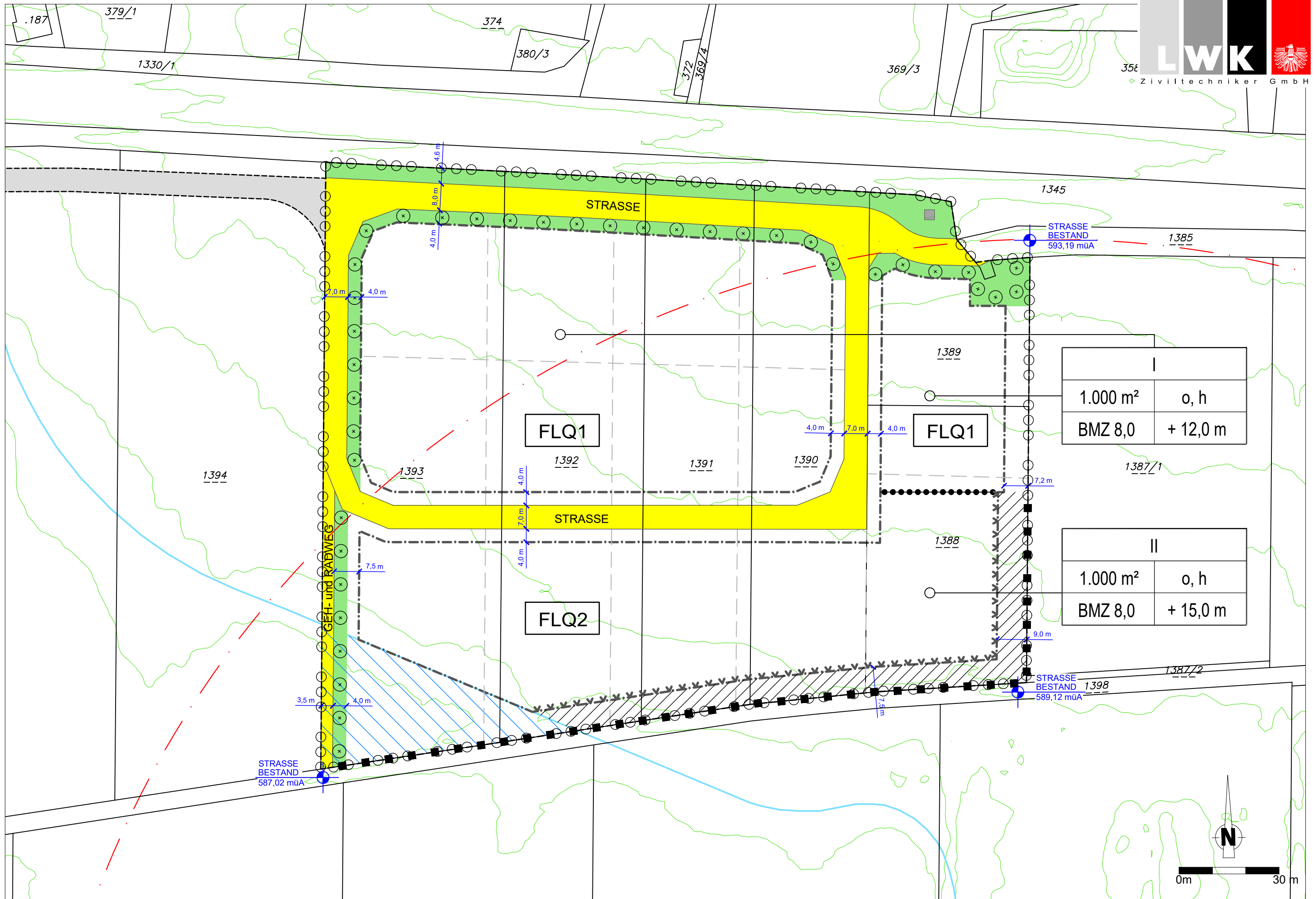
Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See vom 24.07.2024, ZI.: 010/2024-03/AL-Rb/Eth/IKZ

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:



 Ziviltechniker GmbH	Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschaftsplanung und -pflege 9524 Villach, Europastraße 8 Telefon: 04242/23323 office@l-w-k.at www.l-w-k.at	MAG. H. WURZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH
	Stadtgemeinde HERMAGOR - PRESSEGGER SEE	Plan Nr.: 0305-0374 Maßstab: 1:1000 Gezeichnet: SP
Projekt "INTERKOMMUNALER GEWERBEPARK - NEUVERORDNUNG"	Bezeichnung: ANLAGE 2 Quelle: EIGENE ERHEBUNG Stand: 16.07.2024	
Plan RECHTSPLAN		



ERLÄUTERUNGSBERICHT

„INTERKOMMUNALER GEWERBEPARK – NEUVERORDNUNG

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Das Burgermoos befindet sich vor den Toren Hermagors und stellt aufgrund seiner Lage und der besonderen Eignung für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben (weitläufige, ebene Flächen) das wohl **wichtigste Stadtentwicklungsgebiet** der Gemeinde dar.

Daher wurde im Juli 2020 ein Masterplan für den gesamten Bereich des Burgermooses erstellt, welcher die Willensbekundung der Gemeinde über die gewerbliche Entwicklung des Bereiches ausdrückt. Der gegenständliche Teilbebauungsplan stellt einen Abschnitt des gesamten Masterplanes dar.

Für das gegenständliche Projektgebiet wurde im Jahre 2021 projektbezogen ein integriertes Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren durchgeführt. Die Widmung Bauland-Industriegebiet sowie die Hallengrößen (maximale Höhen von bis zu 23 m) waren abgestimmt auf einen Betrieb, welcher aufgrund von Synergieeffekten eine positive Wirkung auf einen Leitbetrieb von Hermagor ausgeübt hätte. Die Ansiedlung hat aus nicht näher bekannten Gründen nicht stattgefunden.

Nachdem im Gemeindegebiet von Hermagor aus Gründen der Hochwasserthematik Gewerbeflächen rar sind, wird mit einer Änderung der Bebauungsbedingungen der Standort durch für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben (KMU) aufbereitet. Kleinere Bauvolumina entsprechen eher dem Charakter der angrenzenden Objekte. Die vorgesehene Höhenstaffelung innerhalb des Planungsraumes ist den topographischen Gegebenheiten geschuldet und berücksichtigt das von Norden (Bundesstraße) aus betrachtete Ortsbild.

Doch neben den besonderen Standortqualitäten bestehen hier auch **Herausforderungen**. Dabei sticht besonders die **Hochwasserproblematik** hervor, da der Priessenegger Bach und die Gössering bei Hochwasserereignissen in das Burgermoos entwässern und die Flächen als Retentionsraum dienen. Grund dafür ist, dass die Abflüsse der beiden Bäche nicht die notwendige Förderfähigkeit aufweisen. Laut einem hydrologischen Gutachten „kann bei größeren Hochwässern ein Ausufer im Bereich des Objekt Blüml nicht verhindert werden, da die von der Hydrographie vorgegebenen Abflüsse [...] über der vorhandene Förderfähigkeit der bestehenden Überbauungen bzw. Verrohrungen liegen. [...] Um eine Ausuferung ab dem Bereich Objekt Blüml dauerhaft

zu verhindern ist jedenfalls die Errichtung einer neuen, leistungsfähigen Verrohrung, welche die B111 und den Bahndamm quert, erforderlich.“ (vgl. Tschernutter 2012) Bevor es zu einer baulichen Entwicklung der Flächen kommen kann, ist daher auf jeden Fall dafür zu sorgen, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf Dritte entstehen können.

Die bisherige **Verkehrerschließung** lies ebenfalls keine großflächige Entwicklung zu. Die B111 Gailtalstraße wird nahezu parallel von der Gailtalbahn begleitet. Dadurch ergibt sich die Situation, dass ein Ausfahren aus dem Burgermoos nach Osten vor allem für Sattelschlepper mit großem Risiko verbunden ist. Der Grund dafür ist, dass wegen der baulichen Situation an den Anschlussstellen zur B111 zu wenig Platz für wartende Fahrzeuge besteht.

Seit dem Jahr 2022 ist zumindest letztere Herausforderung obsolet. Für die Verkehrerschließung des Burgermooses wurde eine Bahnüberführung auf Höhe des Kärntnermilch-Fachmarktes errichtet. Damit soll langfristig der gesamte Schwerverkehr von Westen auf das Projektgebiet geführt werden.

Aus raumplanerischer Sicht ist zu beachten, dass für Teilflächen des Burgermoos lediglich eine **Gewerbenutzung** vorgesehen ist. Einzelhandelsbetriebe werden hier bewusst nicht berücksichtigt, da bestehende Betriebe und die Innenstadt geschützt werden müssen.

Um das bestehende **Ortsbild** zu schützen und neue Entwicklungen schonend in die vorhandenen Strukturen einzubinden, wird das Projektgebiet in Bebauungsbereich mit abgestuften maximalen Bauhöhen unterteilt und es wird großer Wert auf die Ausgestaltung von **Grünachsen** an den Schnittpunkten zu der freien Landschaft gelegt.

Die Zielsetzungen des vorliegenden Teilbebauungsplanes sind:

- Die Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative und juristische Umsetzung des Projektes gewährleistet wird
- Die geordnete Verbauung an der Haupteinfahrtsstraße
- Schaffung eines effizienten Erschließungskonzeptes (Bündelung der Zufahrten an einer Sammelstraße mit der Berücksichtigung eines Erweiterungspotentials)
- Schaffung von Gewerbeflächen vor allem für personalintensive Betriebe
- Formelle Einschränkung der Nutzung auf Gewerbebetriebe unter Ausschluss von Handelsbetrieben

Zudem werden mit diesem Teilbebauungsplan auch Bedingungen festgelegt, die vom Textlichen Bebauungsplan 2012 der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See abweichen. Diese werden im Abschnitt 2 genauer erläutert.

2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 4:

- **Mindestgröße eines Baugrundstückes:**

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes im Gewerbegebiet beträgt 1.000m² statt 500 m² bei offener bzw. 350 m² bei halboffener Bauweise

Die Festlegung der Mindestgröße der Baugrundstücke soll eine kleinteilige Gliederung dieses Baugebietes verhindern, wodurch es zu Störungen im Landschaftsbild kommen kann. Als Baugrundstück gilt ein Katastergrundstück bzw. eine Teilfläche eines Katastergrundstückes, das innerhalb des Planungsraumes und innerhalb eines festgelegten Bebauungsbereiches liegt, als Bauland oder spezifisches Grünland gewidmet ist.

zu § 5:

- **Maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ)** im Gewerbegebiet:

Bei offener und halboffener Bauweise 8,0

Diese Regelung entspricht den Festlegungen des Textlichen Bebauungsplanes 2012 der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See.

zu § 7:

- **Maximal zulässige Bauhöhe** im Gewerbegebiet:

max. 12,0 m und max. 15,0 m statt 12,0 m

Die Festlegung der maximalen Bauhöhe orientiert sich an den östlich benachbarten Gewerbeobjekten und dem natürlichen, nach Süden geneigten Geländeverlauf. In Kombination mit der zulässigen BMZ und einer höheren zulässigen Bauhöhe wird auf die Ziele und Grundsätze der Raumplanung von einer möglichst sparsamen Verwendung von Grund und Boden eingegangen und der Planungsraum unter Bedachtnahme des Landschaftsbildes bzw. der bestehenden Siedlungsstruktur im Norden des Planungsgebietes entwickelt.

Der Werbepylon darf eine Gesamthöhe von 7,0 m sowie eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten.

Die Festlegung der Gesamthöhe erfolgt vom Urgelände aus, um einer erhöhten projektierten Lage entgegenzuwirken.

zu § 8:

- **Baulinien:**

Die Baulinien werden so festgelegt, dass im Planungsraum eine flexible Entwicklung des Gewerbegebietes möglich ist. Entgegen dem Textlichen Bebauungsplan 2012 sind entlang der Grundgrenze oder im Nahebereich der Grundgrenze keine Nebengebäude oder Garagengebäude gestattet.

Für den Überflutungsbereich HQ 100 ist jegliche Bebauung ausgeschlossen, damit die Funktion des Retentionsraumes erhalten bleibt.

Eine Anbaupflicht an die Baulinie entlang der südlichen und östlichen Planungsraumgrenze besteht nur, sofern nicht ein Immissionsschutzwall oder eine Immissionsschutzwand errichtet werden.

zu § 9:

- **Zäune und Einfriedungen:**

Im derzeit gültigen textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde Hermagor finden sich keine Festlegungen zu Einfriedungen oder Zäunen. Um eine gleichberechtigte Errichtung von Einfriedungen zu ermöglichen wird daher eine maximale Höhe von 1,5 m über dem angrenzenden Gelände bzw. ein Abstand zum Straßenrand von 1 m zusätzlich verordnet.

zu § 10:

- **Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen:**

7,0 bzw. 8,0 statt 6,0 m

Die Breite der Verkehrsflächen hat mindestens 7,0 m zu betragen. Im nördlichen Bereich, parallel zur Gailtalbahn und der B111 hat die Straßenbreite der neu zu errichtenden Erschließungsstraße wiederum mindestens 8,0 m zu betragen. Diese Erhöhung im Vergleich zum textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde Hermagor wird mit der Nutzung als gewerbliche Betriebsgebäude und der Gewährleistung eines reibungslosen Zubringerverkehrs der neuen Erschließungsstraße zur Gewerbezone Burgermoos, auch im Hinblick auf etwaige zukünftige Erweiterungen begründet. Zu den Erschließungsstraßen ist ein Abstand von mind. 4,0 m einzuhalten. Für den Geh- und Radweg nach Süden wird eine Mindestbreite von 3,5 m festgelegt.

Der Stellplatzschlüssel für Gewerbebetriebe entspricht dem textlichen Bebauungsplan und wird mit 0,8 Stellplätzen pro Arbeitsplatz für Personal, 0,1 für Besucher sowie für Lagerhallen mit einem Stellplatz pro 100 m² Nutzfläche verordnet.

Nach Möglichkeit sollen Verkehrsflächen (insbesondere KFZ-Stellflächen) versickerungsfähig ausgeführt werden. Die Festlegung von Oberflächen (versiegelt, versickerungsoffen...) hat jedoch im Bauverfahren im Zusammenhang mit einer etwaigen wasserrechtlichen Genehmigung zu erfolgen.

zu § 11:

- **Art der Nutzung:**

Die Definition der Art der Verwendung soll verhindern, dass am Areal den Zielsetzungen widersprechende Nutzungen angesiedelt werden.

zu § 12:

- **Baugestaltung:**

Aufgrund der Lage an der Ortseinfahrt von Hermagor werden in Bezug auf die äußere Gestaltung spezielle Vorgaben getroffen. Damit die Gewerbezone eine einheitliche Erscheinung aufweist werden die Fassadengestaltung inklusive Fassadenfarbe bzw. -materialität vorab definiert.

zu § 13 - 14:

- **Grünflächen, Bepflanzungsgebot:**

Im Hinblick eines immer wachsenden Bewusstseins für die Funktionen des Bodens hinsichtlich z.B. einer Abflussregulierung von Oberflächenwässern, Lebensraumfunktion oder Pufferfunktion wird für den Planungsraum, wie auch schon in anderen Gemeinden üblich, ein Grünflächenanteil von 20 % für Bauland – Gewerbegebiet festgelegt.

Des Weiteren wird mit dem Bepflanzungsgebot auf eine möglichst schonende Eingliederung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild der Orteinfahrt Hermagors geachtet.

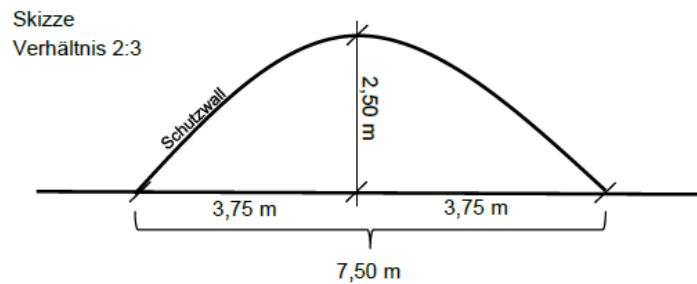
Die straßen- und wegebegleitenden Baumreihen stellen ein Mindestmaß an Bepflanzung dar und erfüllen eine optische Filterfunktion und Beruhigung des Auges beim Blick in die Landschaft. Klimagerechte Pflanzen sind außerdem klimaresistenter und daher besser gegen Schädlinge geschützt.

zu § 15:

- **Immissionsschutz (Seveso-Richtlinien):**

Der südlich und östlich positionierte Schutzwall bzw. die Immissionsschutzbauten sollen Schutz vor etwaigen Betriebsunfällen im Bereich der südlich benachbarten Gaslager bieten. Aus diesem Grund ist es notwendig, zeitgleich mit der ersten Baumaßnahme entweder durch einen Schutzwall oder durch Immissionsschutzbauten Personen und Gebäude von Beginn an zu schützen.

Das Verhältnis eines Schutzwalles bezieht sich auf die Breite und Höhe. Das bedeutet bei einem Verhältnis von 2:3 bei einer Wallhöhe von 2,50 m eine Breite in beide Richtungen von 3,75 m, d.h. eine Gesamtbreite von 7,50 m.



Zur Schaffung eines ebenen Parkplatzes im Überflutungsbereich HQ 100 darf das Urelände auf die Höhe des tiefsten Punktes eingeebnet werden.

zu § 16:

- **Zonierung:**

Es wird versucht, den interkommunalen Gewerbepark organisch, d.h. vom baulichen Bestand im Osten Richtung Westen hin zu entwickeln. Hierbei kann die Stadtgemeinde selbst die Entscheidung treffen. Die Intention kann mittels privatwirtschaftlicher Verträge zwischen Käufer und Stadtgemeinde untermauert werden.

zu § 17:

- **Schallemissionsgrenzwerte:**

Zum Schutz von Anrainern werden Schallpegelgrenzwerte vorgeschrieben.

3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich im § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

§ 52 (1)

Wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient, darf der Gemeinderat mit Verordnung einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschließen.

§ 52 (3)

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 Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes oder eines Gestaltungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 2. bis 4. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021 festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021.

§ 52 (4)

Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

3.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im 2. bis 5. Abschnitt des Ktn. Raumordnungsgesetzes 2021 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren 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.

3.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 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 § 47 Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, der Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen, Flächen für den ruhenden Verkehr, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen und andere Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung u.Ä.), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u.Ä., die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.Ä.) und den Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen oder zur Vermeidung von Umweltbelastungen, Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Bebauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 erfolgt sind, sowie Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungsstufen).

3.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 38 und 39, K-ROG 2021) 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 § 38 Abs. 7 oder nach § 51 Abs. 7 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 38 und § 51.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die Kundmachung über die Auflage hat auch im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde zu erfolgen. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

4 BESTANDSERHEBUNG

Das Burgermoos liegt östlich des Hauptortes Hermagor. Der Planungsraum des gegenständlichen Teilbebauungsplanes stellt eine Teilfläche dar, die sich im Anschluss zur Ortschaft Eggforst befindet.

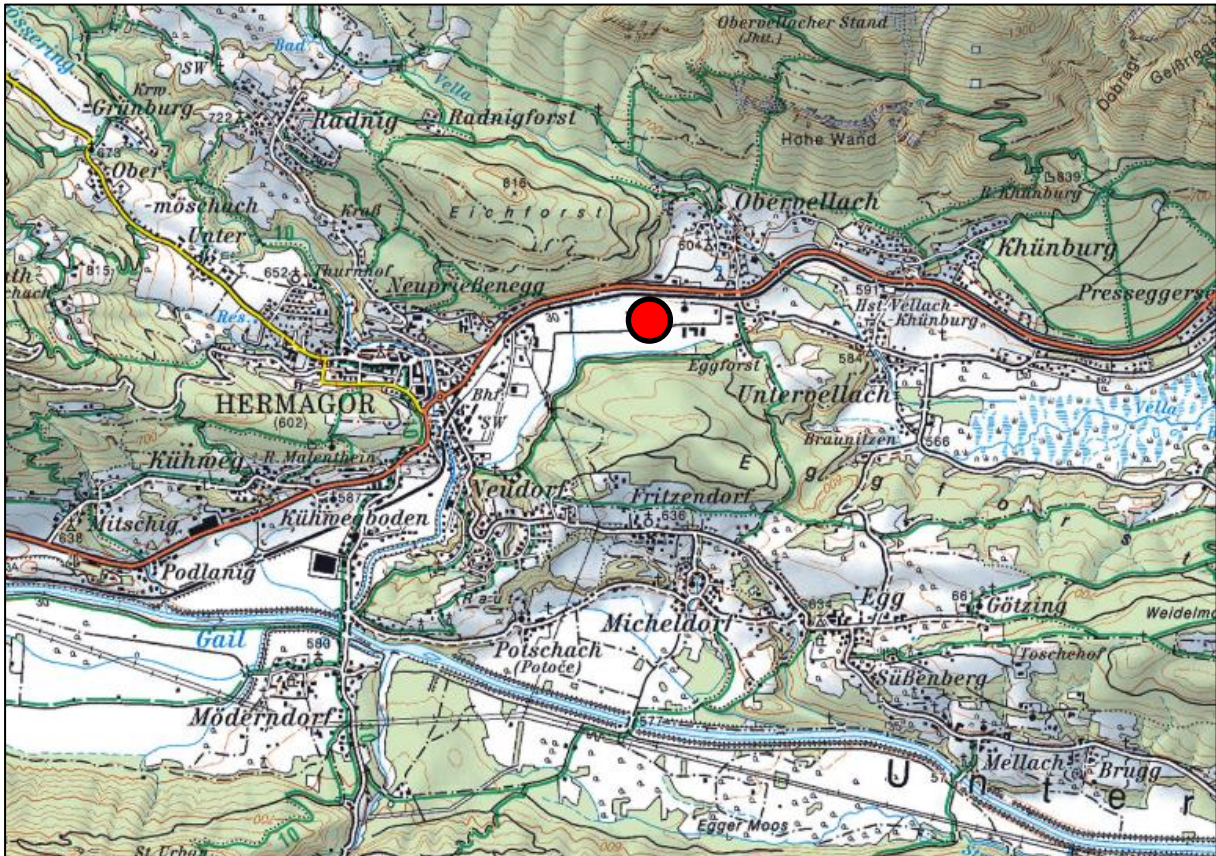


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum ist derzeit noch gänzlich unbebaut. Im östlichen und südöstlichen Anschluss daran bestehen bereits mehrere Gewerbebetriebe. Zuletzt hat sich hier der ÖAMTC mit seinem neuen Stützpunkt angesiedelt. Nördlich des Planungsraumes verläuft die Trasse der Gailtalbahn und parallel dazu die B111 Gailtalstraße. Die südliche Grenze stellt der Ost-West verlaufende Feldweg dar.



Abbildung 2: Planungsraum am Luftbild (Quelle: KAGIS)

4.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Örtliche Entwicklungskonzept stellt als Planungsinstrument die Grundlage für die geordnete räumliche Entwicklung einer Gemeinde dar und gibt raumplanerische Leitlinien vor. Rechtlich ist es infolge die Basis für die Erarbeitung und Änderung des jeweiligen Flächenwidmungsplanes.

Die gültige Fassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See wurde im März 2014 vom Gemeinderat beschlossen.

Für die Flächen des Bürgermoos wurde definiert, dass eine Erweiterung der Gewerbegebiete bzw. Industriegebiete nur unter der Voraussetzung möglich ist, dass eine Baulandeignung der Überflutungsgebiete (HQ100/Gelbe Zone) in diesem Bereich (in Absprache mit dem Amt der Kärntner Landesregierung, Abt. 8 „Kompetenzzentrum Umwelt, Wasser und Naturschutz“ notwendig) festgestellt und ein Master- bzw. Bebauungsplan erstellt wird. Die Ziffer 4 gibt vor, dass bei Erweiterung der Gewerbe- und Industriegebiete im Hinblick auf den Tourismus und die Wohnqualität unbedingt auf eine dezente Gestaltung, auf Einhaltung einer Grünzone zwischen Gewerbe-/Industriegebiet und Landesstraße B111 und auf deren (gärtnerische) Gestaltung zu achten ist (Ziffer 3) und dass eine Bebauung im südlichen Bereich innerhalb des

Überflutungsgebietes (HQ100) nur nach Abklärung mit dem Amt für Wasserwirtschaft möglich ist (Ziffer 2).

Des Weiteren ist im zentralen Bereich eine Grünachse vorgesehen (Grüner Pfeil in Nord-Süd-Ausrichtung). Diese dient als Grünverbindung und Freihaltezone, die eine siedlungstrennende und raumgliedernde Funktion einnehmen soll.

Als Ausgangspunkte für die Entwicklung der Gewerbezone sind die östlich angrenzenden Baulandflächen dokumentiert (graue Pfeile).

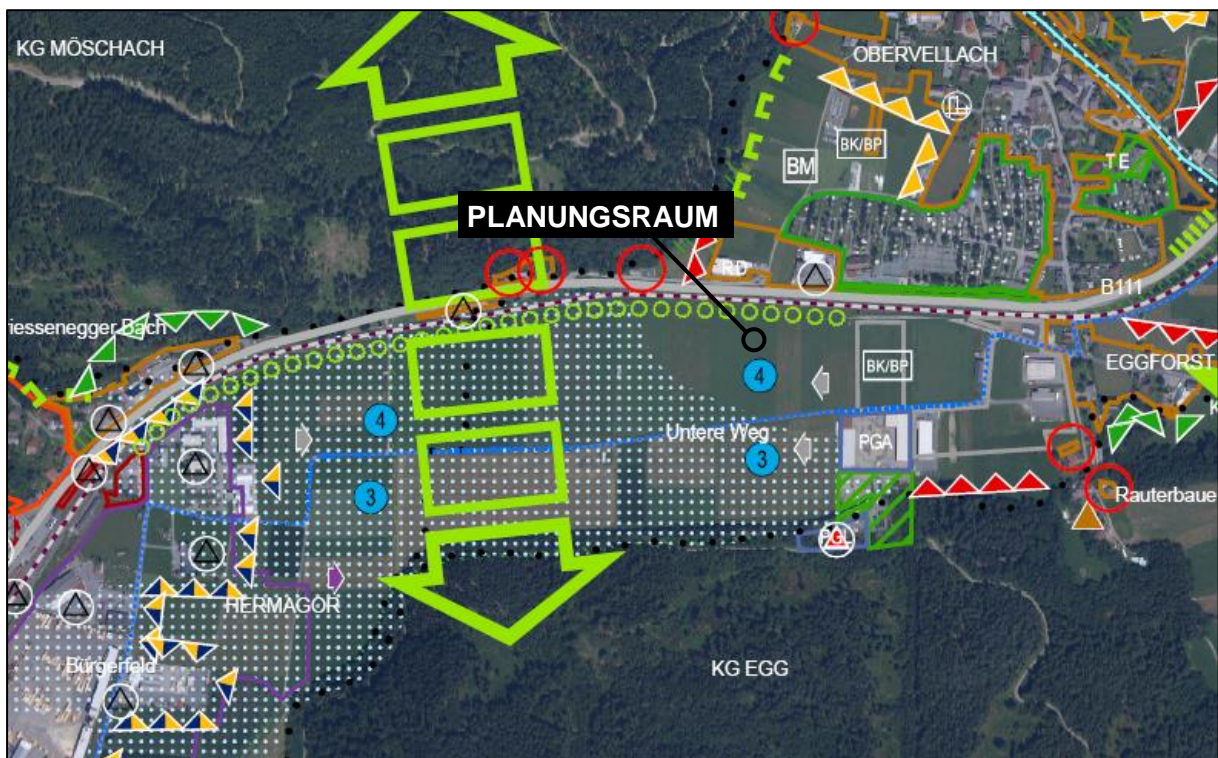



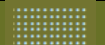




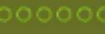




Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See)

	Siedlungsgrenze relativ
	Siedlungsgrenze relativ
	Siedlungsgrenze absolut (Raumplanerische Zielsetzung)
	Gefahrenzone
	Dörfliche Mischfunktion
	Sonderflächen (Propangasabfüllung)
	Gewerbliche Funktion
	sonstige spezifische Grünraumfunktionen
	Gestaltungsmaßnahme/Bepflanzung
	Entwicklungsrichtung gewerbliche Funktion

	Radweg
3	Erweiterung der Gewerbegebiete bzw. Industriegebiete nur unter der Voraussetzung, dass eine Baulanddeignung der Überflutungsgebiete (HQ1 00/Gelbe Zone) in diesem Bereich (Absprache mit dem Amt der Kärntner Landesregierung, Abt. 8 "Kompetenzzentrum Umwelt, Wasser und Naturschutz" notwendig) festgestellt und ein Master- bzw. Bebauungsplan erstellt wird.
4	Bei Erweiterung der Gewerbe- und Industriegebiete ist im Hinblick auf den Tourismus und die Wohnqualität unbedingt auf eine dezente Gestaltung, auf Einhaltung einer Grünzone zwischen Gewerbe-/Industriegebiet und Landesstraße B1 1 1 und auf deren (gärtnerische) Gestaltung zu achten.
	Grünverbindung

4.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Die gegenständlichen Flächen sind im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See zur Gänze als „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ gewidmet. Ein Teilbereich wird vom angemessenen Abstand gemäß Seveso 2 Richtlinien, der von der Zerza GmbH ausgeht, berührt.

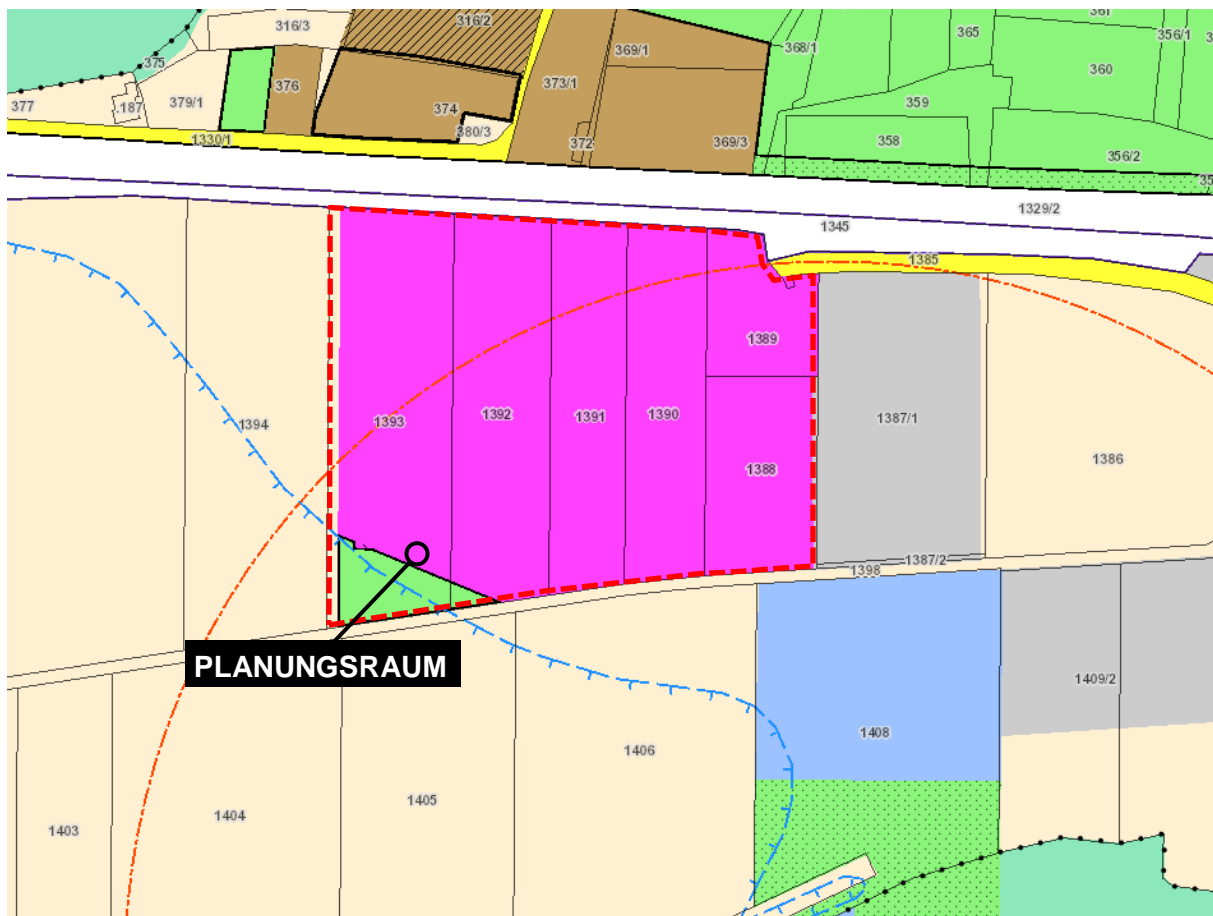


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Die östlich angrenzenden Flächen sind zum Teil bereits als „Bauland - Gewerbegebiet“ gewidmet. Das Areal der Zerza GmbH ist als „Bauland - Sondergebiet - Propangasabfüllung“ gewidmet. Im westlichen und südlichen Abschnitt des Untersuchungsraumes ist ein Überschwemmungsgebiet dokumentiert.

4.3 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

4.3.1 Gefahrenzonen BWV

Aufgrund der Geländesituation ist beinahe der gesamte Planungsraum hochwasserfrei.

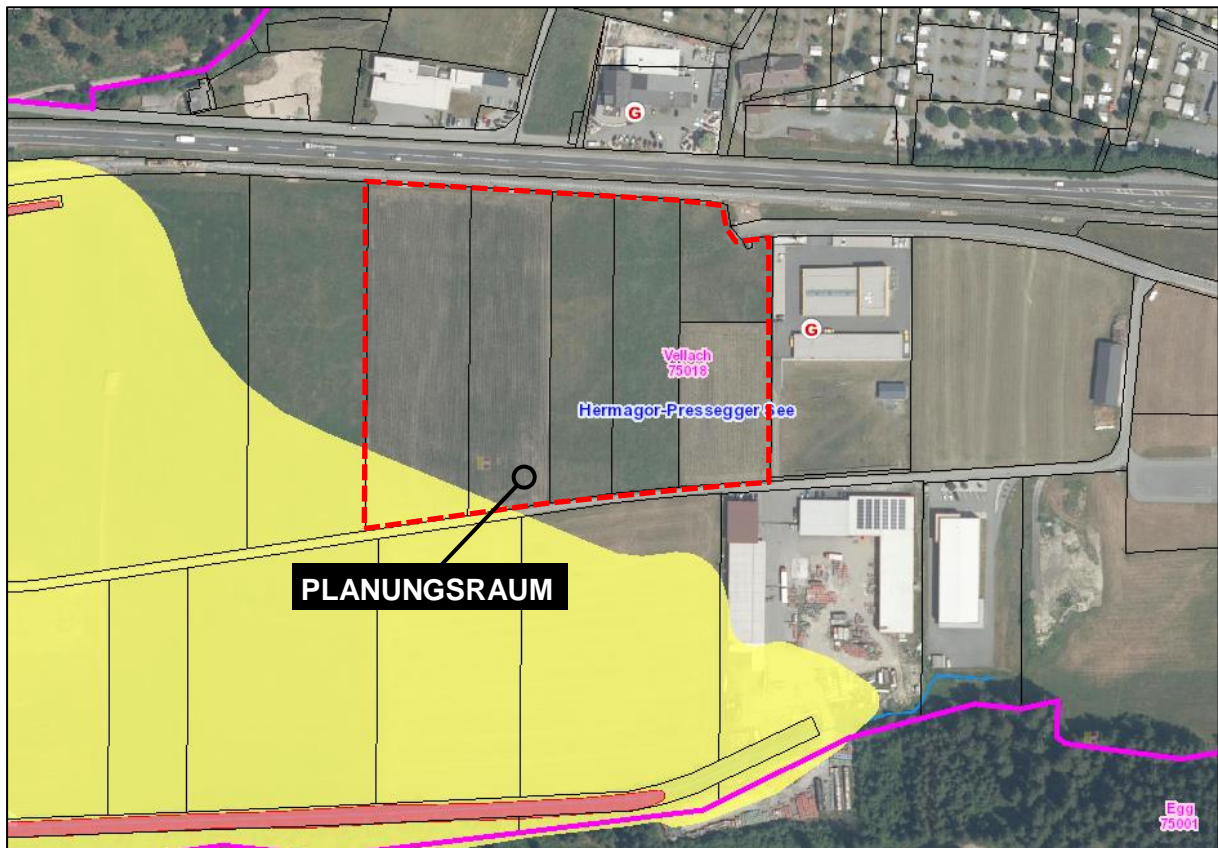


Abbildung 4: Gefahrenzonen BWV (Quelle: KAGIS)

4.3.2 Wildtierkorridor

Der Planungsraum ragt südlich in einen Wildtierkorridor. Da dieser aber nur an einem Randbereich tangiert wird, ist nicht von negativen Auswirkungen auszugehen.

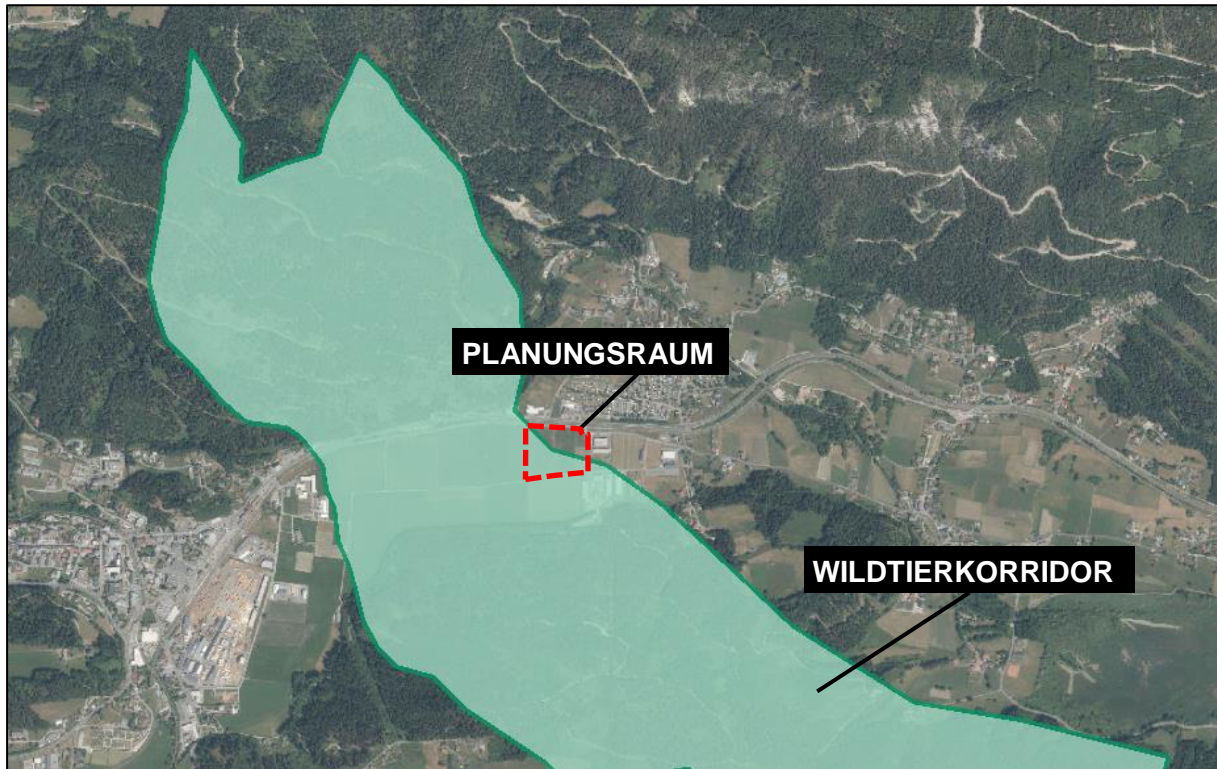


Abbildung 5: Wildtierkorridor (Quelle: KAGIS)

4.3.3 SEVESO

Ein Betrieb, welcher bestimmte Mengen gefährliche Stoffe lagert, unterliegt der Seveso III-Richtlinie (2012/18/EU). Diese europäische Richtlinie soll schwere Unfälle mit gefährlichen Stoffen und die Begrenzung der Unfallfolgen für Mensch und Umwelt gewährleisten.

Südöstlich des Planungsraumes in einer Entfernung von ca. 100 m befindet sich die Firma Zerza Gas, welche in unterirdischen Tanks Gas lagert. Falls es zu einer Explosion kommen sollte, wird mit einer Druckwelle im Radius von ca. 305 m gerechnet. Aufgrund der Lage der Widmungsflächen innerhalb der „Trümmerfeldradius“ der Seveso-Anlage Zerza sind Maßnahmen zum Schutz der ArbeitnehmerInnen und Kunden der Gewerbebetriebe zu setzen.

Dazu zählen insbesondere Folgende:

- An der südlichen und teilweise östlichen Planungsraumgrenze müssen entweder Schutzwall, Immissionsschutzbauten, Immissionsschutzwand oder eine Kombination daraus mit einer Mindestdammhöhe bzw. Mindestparapethöhe von 2,50 m durchgehend errichtet werden. An jener Stelle, an der kein Immissionsschutzbau errichtet wird, muss ein Schutzwall aufgeschüttet werden, um einen lückenlosen Schutz zu gewährleisten. Wenn kein Schutzwall geschaffen wird, besteht für Immissionsschutzbauten eine Anbaupflicht an die Baulinie.
- Die Verkehrserschließung muss von Norden her erfolgen, Ausfahrten in Richtung Süden sind unzulässig.
- Der am Planungsraum im Süden vorbeiführende Radweg R3A soll entlang der Westgrenze des Planungsareals aus dem Gefahrenbereich geführt werden und im Osten wieder in die alte Trasse münden.
- Ziel ist, dass sich möglichst wenig Personen im Gefahrenbereich aufhalten. Einrichtungen, welche eine hohe Personenfrequenz aufweisen und Personen sich insbesondere auch vor dieser (z. B. am Parkplatz oder Terrasse) aufhalten, sind von der Ansiedlung ausgeschlossen (z.B. Geschäfte, Gastronomiebetriebe, Fitnesscenter, Schulungsräume, Handelsbetriebe etc.). Eine Ausnahme würde z. B. eine Fahrradwerkstätte mit angeschlossenem Verkauf darstellen, zumal die Radfahrer sich ohnehin am Radweg aufhalten.
- Des Weiteren ist es sinnvoll, Verhaltensregeln für Fußgänger und Radfahrer (südlich des Planungsraumes verläuft der überregionale R3A Pressegger See Radweg) auf Plakaten zu präsentieren, worauf auch die Fluchtrichtung nach Westen hervorgehoben werden muss.
- Aufenthaltsräume sollten jedoch stets von der Gefahrenquelle abgewandt situiert werden.

Für den Planungsraum selbst gilt, dass eine Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten und wassergefährdenden Stoffen tunlichst vermieden werden soll, da der Lagertank bei einer möglichen Explosion durch Trümmer brechen oder beschädigt werden könnte.

Des Weiteren wird die Ansiedelung von Gastronomiebetrieben oder Objekten mit Aufenthaltsräumen für eine größere Anzahl von Menschen (Schulungsräume, Fitnesscenter, usw.) nicht gestattet sein.

4.3.4 SCHALLEMISSION

Die in der bestehenden Verordnung hinsichtlich Lärmemissionen vorgegebenen Kontingentierungen für die einzelnen Teilflächen waren erforderlich, um Nutzungskonflikte mit Wohnanrainern zu vermeiden. Daher wird auch für die Ansiedelung von diversen Gewerbebetrieben eine entsprechende schalltechnische Kontingentierung, angepasst an die neue Situation und Flächenaufteilung, für das gesamte Gebiet gemäß der

nachfolgenden Darstellung bzw. der Darstellung in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) vorgeschrieben:

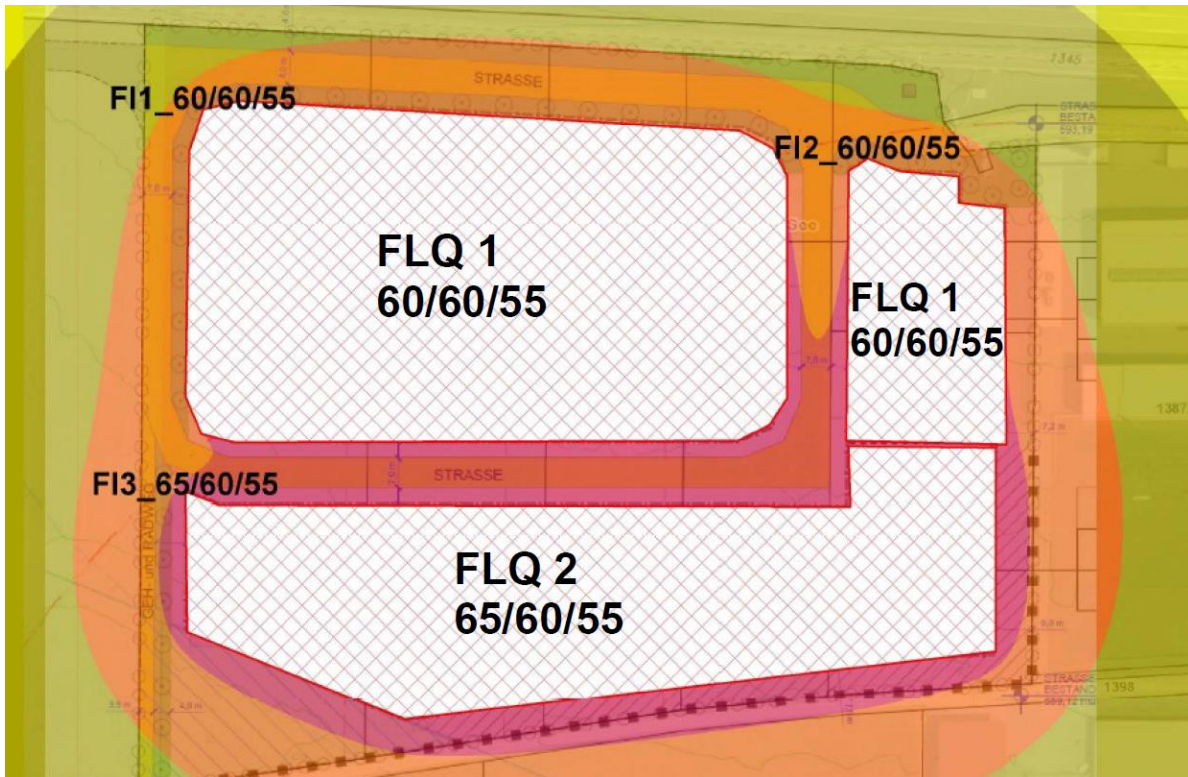


Abbildung 6: Festlegung flächenbezogener Schallpegelgrenzwerte

Folgende flächenbezogene Schallpegelgrenzwerte sind vorgeschrieben:

Bebauungsbereich FLQ1 (nördlicher Bereich):

L_{WA} = 60dB Tag – 60 dB Abend – 55 dB Nacht

Bebauungsbereich FLQ2 (südlicher Bereich):

L_{WA} = 65dB Tag – 60 dB Abend – 55 dB Nacht

4.4 KLEINOD HONDITSCHKREUZ UND KAPELLE

In der Nordostecke des Planungsraumes befindet sich das Honditschkreuz mit Kapelle. Aus Gründen der Flexibilität innerhalb der Baugrundstücke wurde auch der Standort der Kapelle (eigene Parzelle) in der Widmungskategorie der Umgebung (Bauland – Gewerbegebiet) festgelegt. Im Bebauungsplan ist jedoch ein ansehnlicher Korridor um die Kapelle vorgesehen, welcher sowohl die Wertschätzung gegenüber dem Kleinod zum Ausdruck bringt, als auch genügend Raum bietet, z. B. einen Rastplatz (mit Gartenlaube und Baumpflanzung) einzurichten.



Abbildung 7: Das Honditschkreuz mit Kapelle

5 BEBAUUNGSKONZEPT

Am gegenständlichen Areal ist die Errichtung eines interkommunalen Gewerbeparks geplant. Für die **Verkehrerschließung** des Burgermooses wurde eine Bahnüberführung auf Höhe des Kärntnermilch-Fachmarktes errichtet. Damit soll langfristig der gesamte Schwerverkehr auf das Projektgebiet gelangen. Die Verbindung zur neuen Hauptanbindung an die Bundesstraße muss parallel zur Gailtalbahntrasse eine neue Gewerbeaufschließungsstraße errichtet werden. Der gegenständliche Teilbebauungsplan lässt an der westlichen Grenze eine Schnittstelle für die Anknüpfung an diese Straße offen.

Die innere Erschließung der Gewerbezone erfolgt über eine Schleifenstraße. Eine Anbindung an den südlich verlaufenden Güterweg ist aus Sicherheitsgründen nicht vorgesehen (Seveso).

Die Ansiedlung von reinen Handelsbetrieben, Wohngebäuden, sevesorelevanten Anlagen und Betrieben, die unter 3 Beschäftigten je 1.000 m² Nettobauland aufweisen, ist nicht zulässig.

Die äußere Erscheinung der Bauwerke entspricht im Großen und Ganzen typischen Gewerbebauten, wobei die maximale Bauhöhe in Abhängigkeit zur Entfernung zur Bundesstraße gestaffelt nach Bebauungsbereichen festgelegt ist. Aufgrund der Lage entlang der Stadteinfahrt von Hermagor werden in Bezug auf die Baugestaltung

besondere Vorgaben festgelegt. So werden etwa die möglichen Dachformen, die Fasadengestaltung und das Ausmaß der Werbeanlagen genau vorgeschrieben.

Aufgrund der örtlichen Situation sind bezüglich Lärmemissionen keine negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung zu erwarten, da sich das nächste Wohngebiet in über 300 m Entfernung befindet.

Um das bestehende Ortsbild zu schützen und neue Entwicklungen schonend in die vorhandenen Strukturen einzubinden, wird das Projektgebiet hinsichtlich maximal zulässiger Gebäudehöhen unterteilt und es wird großer Wert auf die Ausgestaltung von Grünachsen an den Schnittpunkten zu der freien Landschaft gelegt. So muss etwa parallel zur Bundesstraße und entlang der inneren Erschließungswege eine Bepflanzung mit hochstämmigen standortgerechten Straßenbäumen (z. B. Spitzahorn) mit einem Stammumfang von mind. 18 bis 20 cm angelegt werden.

6 STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ - K-UPG 2004, LGBL. NR. 24/2016 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG

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 möglich.

Ebenso ist von der Festlegung des Teilbebauungsplanes kein Natura 2000-Gebiet betroffen.

Der Planungsraum liegt zum Teil in der Gelben Zone laut Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung. Aufgrund der restriktiven Festlegung der Baulinie, ist keine negative Beeinflussung auf die Retention und das Abflussverhalten im Planungsraum zu erwarten.

Die Planungsfläche weist daneben keine Merkmale auf, die aufgrund anderer Gesetzmaterien 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.

