

# Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

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



STADTGEMEINDE  
HERMAGOR - PRESSEGGER SEE

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-  
UND BEBAUUNGSPLANUNG

„GEWERBEZONE TRÖPOLACH  
-NEUERORDNUNG“



**STADTGEMEINDE  
HERMAGOR - PRESSEGGER SEE**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND  
BEBAUUNGSPLANUNG**

**„GEWERBEZONE TRÖPOLACH - NEUVERORDNUNG“**

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

Parzellen Nr. 762/8, 762/9, 763/11, 779/7, 779/8, 786/4 & 786/8 sowie Teilflächen der Parzellen Nr. 751/2, 756/2, 756/3 & 762/1, alle KG Tröpolach (75017)

**Verordnung  
Rechtsplan  
Erläuterungen**

VERFASSER  
**LAGLER, WURZER & KNAPPINGER**  
**ZIVILTECHNIKER-GMBH**  
Europastrasse 8  
9524 Villach



PROJEKTLEITUNG  
**MAG. HELMUT WURZER**  
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent  
für Geographie

**JANUAR 2024**

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See vom 24.07.2024, ZI. 010/2024-03/AL-Rb/Eth/GU, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 17.09.2024, Zahl: RO-48-3809/2024-56, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### **„GEWERBEZONE TRÖPOLACH NEUVERORDNUNG“**

als Neuverordnung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung vom 06.11.2019, ZI. 610/2019-AL-RB/Li 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 schriftliche Verordnungstext vom 31.01.2024
  - b) Der Plan über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1; Blätter 1 bis 2) vom 31.01.2024
  - c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0305-0375 vom 23.11.2023
  - d) Der Erläuterungsbericht vom 23.11.2023

### §2

#### Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 762/8, 762/9, 763/11, 779/7, 779/8, 786/4 & 786/8 sowie für Teilflächen der Parzellen Nr. 751/2, 756/2, 756/3 & 762/1, alle KG Tröpolach, mit einer Fläche von ca. 30.417 m<sup>2</sup>.

## II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

### §3

#### Änderung des Flächenwidmungsplanes

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

#### **1/2024**

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 751/2, 756/2, 756/3 & 762/1, alle KG Tröpolach, im Ausmaß von ca. 7.651 m<sup>2</sup>, von bisher „Grünland - für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Gewerbegebiet“.

Die nachfolgenden Flächenwidmungsplanänderungen aus der Verordnung vom 06.11.2019, Zl. 610/2019-AL-RB/Li, bleiben in Rechtskraft:

#### **2a/2019**

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 756/3, 762/1, 763/1, 779/1, 780/1 sowie 786/4 (alle KG Tröpolach) im Ausmaß von ca. 12.758 m<sup>2</sup>, von bisher „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Gewerbegebiet“.

2b/2019

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 780/1 und 786/4 (beide KG Tröpolach) im Ausmaß von ca. 1.408 m<sup>2</sup>, von bisher „Bauland - Sondergebiet - Energiegewinnung, Nahwärmeversorgung“ in „Bauland - Gewerbegebiet“.

### **III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)**

#### **§4**

##### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt bei offener und halboffener Bauweise 1.500 m<sup>2</sup>.
- (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 Baumassenzahl (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. Die BMZ wird mit maximal 8,0 festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) ersichtlich.
- (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.

#### **§6**

##### **Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene und die halboffene Bauweise festgelegt.
- (2) Aus mehreren Parzellen zusammengesetzte Baugrundstücke, die in einem Besitzstand stehen, sind für die Festlegung der Bebauungsweise als eine Bebauungseinheit zu sehen.

## **§7**

### **Bauhöhe**

- (1) Die maximale Bauhöhe wird mit der relativen Höhe der Gebäudeoberkante (Attikaoberkante, Firsthöhe usw.) über dem projektierten Gelände festgelegt und beträgt 12,0 m. Die maximale Bauhöhe 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) Im Bereich der Widmung „Bauland - Sondergebiet - Energiegewinnung, Nahwärmeversorgung“ sind Kamine mit der betriebsspezifischen Bauhöhe möglich.

## **§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) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen zur Höhenüberwindung, Stützmauern, Lärmschutzwände usw.), Werbepylone oder untergeordnete Baulichkeiten, wie z. B. Trafos, Überdachungen für Müllsammelplätze oder Fahrradabstellplätze in eingeschobener Bauweise.
- (3) Für das gesamte Gewerbegebiet ist nur ein zentral positionierter, gemeinsamer Werbepylon zulässig. Der Werbepylon darf gemessen ausgehend vom projektierten Gelände eine Bauhöhe von 5,0 m sowie eine Werbefläche von in Summe 4,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (4) Nebengebäude, Garagen und/oder Carports (definiert durch § 6 Abs. 2 lit. b der K-BV idgF) mit einer Flachdachoberkante bis max. 3,00 m und über eine Länge von max. 10,00 m dürfen an der Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.

## **§9**

### **Zäune und Einfriedungen**

- (1) Die Höhe von Einfriedungen inkl. Sockel wird mit maximal 1,50 m über dem angrenzenden, tieferliegenden Gelände festgelegt.
- (2) Einfriedungen zu Verkehrsflächen müssen einen Abstand von mindestens 1 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. Die Mindestbreite der Erschließungsstraßen wird mit 6,5 m festgelegt.
- (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 <sup>2</sup> Nutzfläche

## **§11**

### **Art der Nutzung von Gebäuden**

- (1) Die Nutzung wird mit gewerblich genutzten Betriebsgebäuden inklusive dazugehöriger Verwaltungsgebäude und Versorgungseinrichtungen bestimmt.
- (2) Die Ansiedlung von reinen Handelsbetrieben und die Errichtung von Wohngebäuden 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 angeboten werden.
- (3) Die Errichtung von UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß § 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 - UVP-G 2000 in der geltenden Fassung sind dezidiert ausgeschlossen.

## **§12**

### **Dachformen, Dachneigung, Dachfarbe**

- (1) Als Dachform werden das Satteldach und das Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 12° - 30° festgelegt.
- (2) Für die Farbe der Dächer wird der RAL-Farbton 7038 oder dunkler festgelegt. Intensiv leuchtende Farben sind zu vermeiden, bzw. maximal auf den Schriftzug der Werbung beschränkt.

## **§13**

### **Baugestaltung**

- (1) Bei Richtung West bis Südwest exponierten Gebäuden sind die Fassaden geschlossen zu errichten.
- (2) Die Farbgestaltung der Gebäude hat in einem einheitlichen Farbton (mittleres bis dunkles Grau) bzw. in einer einheitlichen Materialität (unbehandelte Holzverschalung, Trapezblech etc.) zu erfolgen.
- (3) Werbeanlagen und Firmenschilder sind in die Fassade zu integrieren. Aufständereien auf Dachflächen sind ausgeschlossen.

## **IV. Abschnitt**

## **§14**


### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde Hermagor Pressegger See in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung tritt die Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Gewerbezone Tröpolach“ (Zl. 610/2019-AL-RB/Li, 06.11.2019,) außer Kraft.

Der Bürgermeister

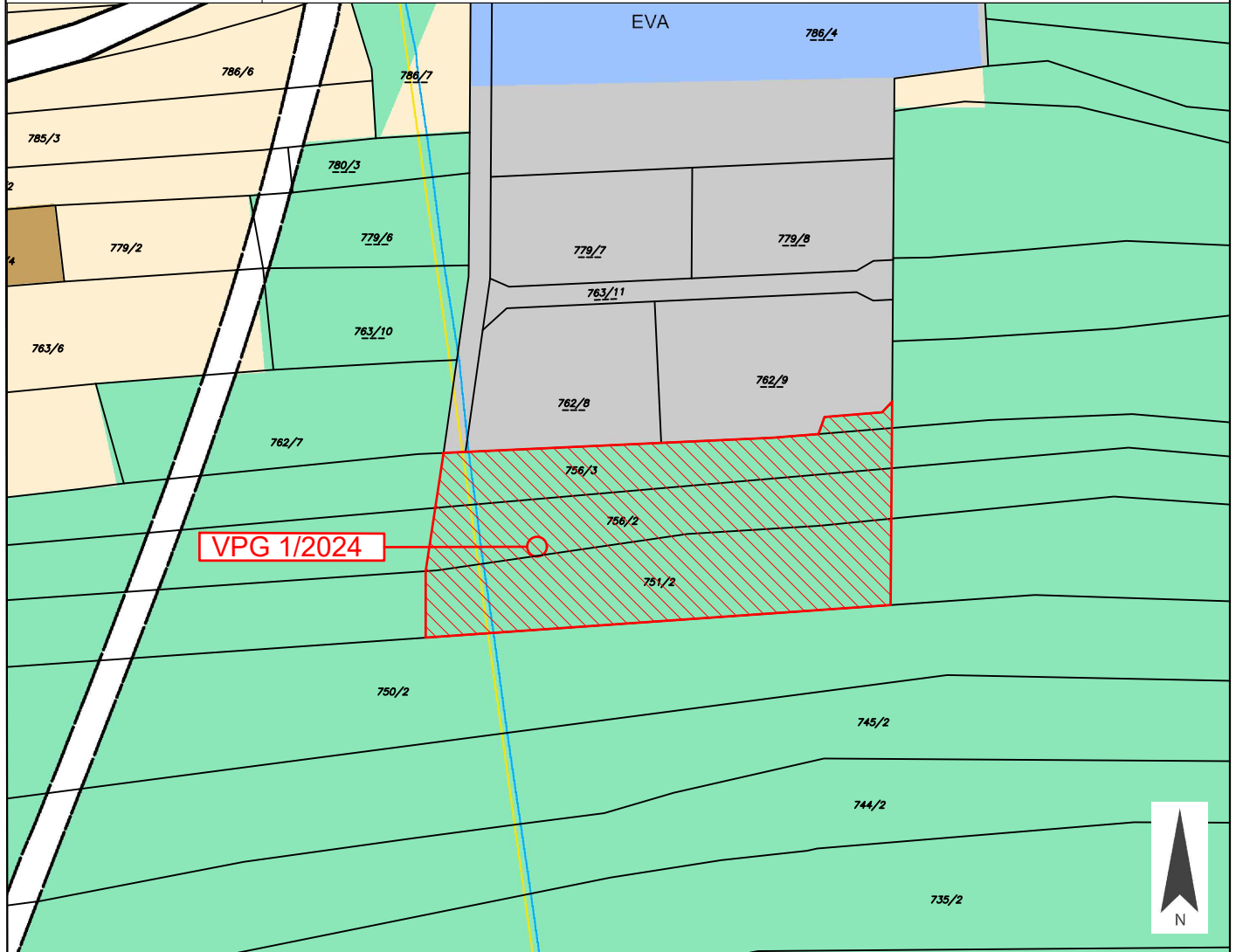
DI Leopold Astner



Anlage 1 Blatt 1/2	Stadtgemeinde: Hermagor-Pressegger See	A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at  <small>Lagler, Wurzer &amp; Knappinger Ziviltechniker GmbH</small>
-----------------------	---	---

Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG - Nummer: 1/2024
---	----------------------

Ergänzende Informationen:	Grundstücks Nr.: Teilflächen: 751/2 (ca. 3.398 m <sup>2</sup> ), 756/2 (ca. 2.245 m <sup>2</sup> ), 756/3 (ca. 1.896 m <sup>2</sup> ), 762/1 (ca. 112 m <sup>2</sup> )
	Katastralgemeinde: Tröpolach (75017)
	Maßstab: 1 : 2000 <span style="float: right;">Stand: 31.01.2024 DKM 04/2023</span>




Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
-----------------------	---

Widmungsänderung in:	Bauland - Gewerbegebiet
----------------------	-------------------------

Flächenausmaß:	ca. 7.651 m <sup>2</sup>
----------------	--------------------------

Kundmachung:	vom 30.04.2024	bis 03.06.2024
--------------	----------------	----------------

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

Anlage 1 Blatt 2/2	Stadtgemeinde: Hermagor-Pressegger See	A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at  <small>Lagler, Wurzer &amp; Knappinger Ziviltechniker GmbH</small>
-----------------------	---	---

Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG - Nummer: 1/2024
---	----------------------

Ergänzende Informationen:	Grundstücks Nr.: Teilflächen: 751/2 (ca. 3.398 m <sup>2</sup> ), 756/2 (ca. 2.245 m <sup>2</sup> ), 756/3 (ca. 1.896 m <sup>2</sup> ), 762/1 (ca. 112 m <sup>2</sup> )
	Katastralgemeinde: Tröpolach (75017)
	Maßstab: 1 : 2000 <span style="float: right;">Stand: 31.01.2024 DKM 04/2023</span>



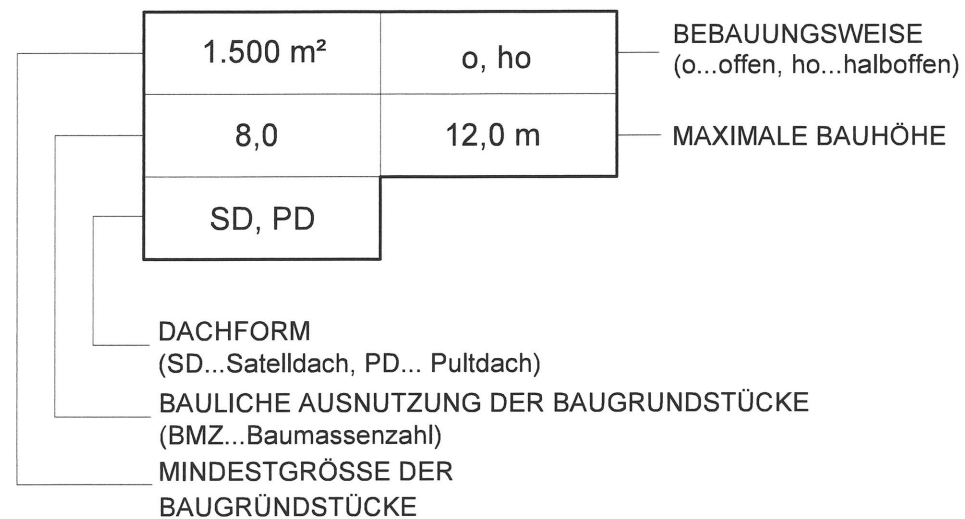
Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
-----------------------	---

Widmungsänderung in:	Bauland - Gewerbegebiet
----------------------	-------------------------

Flächenausmaß:	ca. 7.651 m <sup>2</sup>
----------------	--------------------------

Kundmachung:	vom 30.04.2024	bis 03.06.2024
--------------	----------------	----------------

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



○ ○ ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

— · — · — BAULINIE

— GRUNDSTÜCKSGRENZE

----- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES

STRASSE ----- BEGRENZUNG DER STRASSE MIT ANGABE DER BREITE IN METER

----- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

⊕ HÖHENBEZUGSPUNKT

**VERMERK DES GEMEINDERATES:**

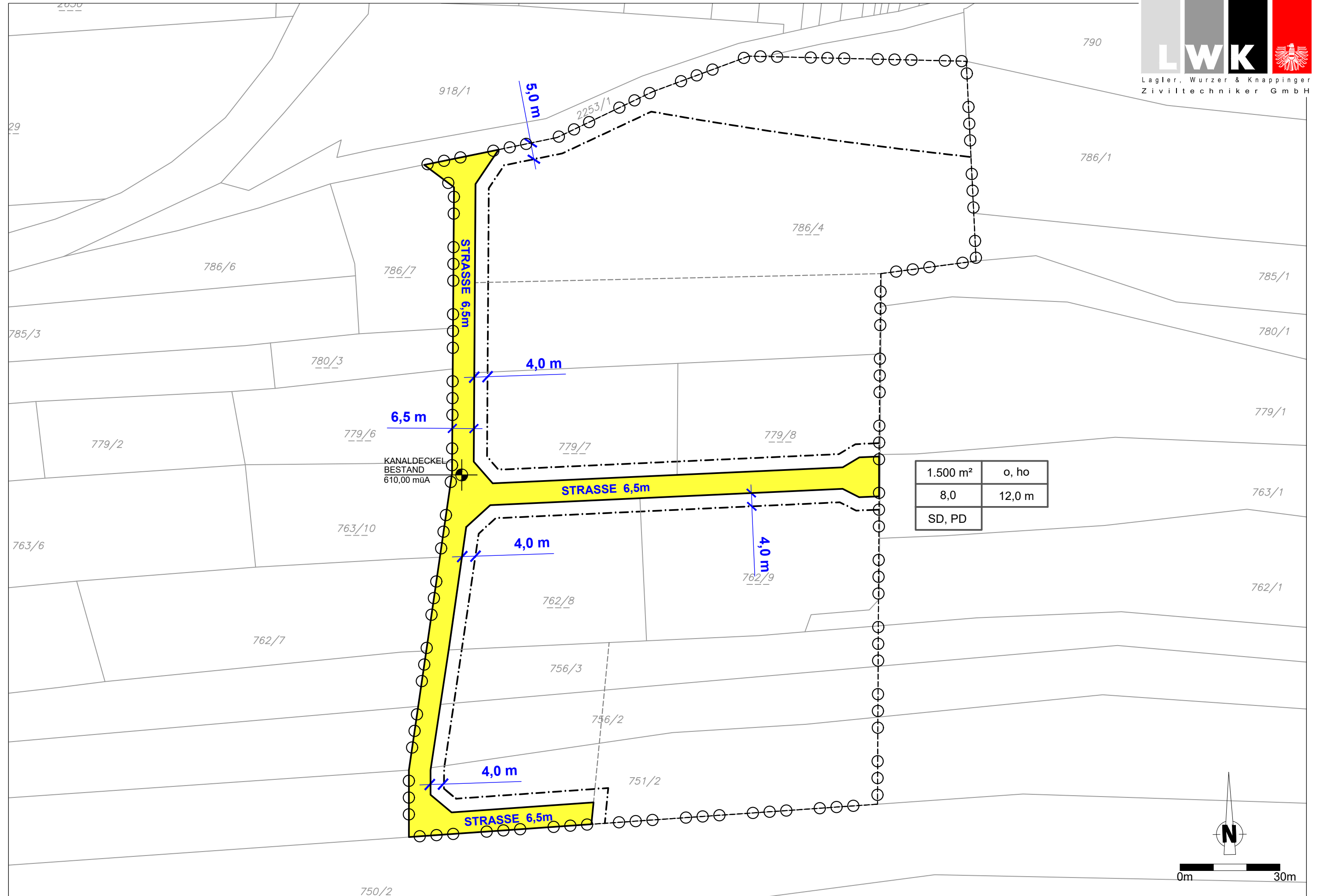
Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See vom 24.07.2024, Zl.: 010/2024-03/AL-Rb/Eth/GU

**VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:**

**PLANER:**



 <b>Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege</b> <small>A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: 04242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at</small>	MAG. H. WURZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH
	Plan Nr.: 0305-0375 Maßstab: 1:1.000 Gezeichnet: UNTERKÖFLER, MSc Bezeichnung: ANLAGE 2 Quelle: EIGENE ERHEBUNG Stand: 23.11.2023 Änderungshinweis: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9
Stadtgemeinde <b>HERMAGOR-PRESSEGGER SEE</b>	
Projekt <b>"GEWERBEZONE TRÖPOLACH - NEUVERORDNUNG"</b>	
Plan <b>RECHTSPLAN</b>	



## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Mit der Gewerbezone Tröpolach sollte im ersten Schritt vor allem für lokale Betriebe die Möglichkeit zur Betriebserweiterung geschaffen werden. Diese Intention konnte durch die Ansiedelung mehrerer Gewerbebetriebe erfüllt werden. Aufgrund der Lage direkt an der B90 Nassfeldstraße ist der gegenständliche Standort verkehrstechnisch besonders für die Schaffung von Gewerbeflächen geeignet. Nun wird angeregt, den Standort nach Süden um rund 7.500 m<sup>2</sup> abzurunden um zwei weitere Betriebsansiedlungen (Transportunternehmen bzw. Agrardienstleister) ermöglichen zu können. Die Erschließung soll wie bisher von der B90 Nassfeldstraße und lokal über die bestehende Sammelstraße (Parzelle Nr. 786/8) erfolgen.

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 Einfahrtsstraße zu Tröpolach.
- Schaffung eines effizienten Erschließungskonzeptes (Bündelung der Zufahrten an einer Sammelstraße mit der Berücksichtigung eines Erweiterungspotentials).
- Schaffung von Gewerbeflächen vor allem für örtliche Betriebe
- Die Ansiedlung eines Transportunternehmens kommt aus folgendem Grund in der Gewerbezone Burgermoos nicht in Frage: Das Unternehmen welches den überwiegenden Teil der Erweiterung darstellen soll, ist auf Holztransporte spezialisiert. Aufgrund der Ausmaße der Langgutfuhren wäre eine direkte Zufahrt von der Gewerbezone Burgermoos auf die B111 über den Bahnübergang in Obervellach nicht möglich und müsste zumindest bis zur Fertigstellung der Anbindung von der Bahnüberführung zum ÖAMTC weiterhin über das Tourismusgebiet Pressegger See führen. Durch die bereits frühmorgendlichen Fahrten (ab 4 Uhr) ergeben sich Nutzungskonflikte mit den Wohnfunktionen von Untervellach und Pressegger sowie den zahlreichen touristischen Betrieben.
- Am Ortseingang von Tröpolach sind durch geordnete Ansiedlungen von ortsverträglichen Gewerbeentwicklungen hingegen keine Nutzungskonflikte zu erwarten.
- Formelle Einschränkung der Nutzung auf Gewerbebetriebe unter Ausschluss von Handelsbetrieben.
- Freihaltung des Servitutsstreifens der Hochspannungsfreileitung der Austrian Power Grid (APG) von einer Bebauung.

## 2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

In der Folge werden einzelne Punkte des Verordnungstextes erläutert:

- zu § 4:** Die Angabe der Mindestbaugrundstücksgröße wird für den Fall einer abweichenden Grundstücksteilung angegeben.  
Gemäß textlichem Bebauungsplan der Stadtgemeinde Hermagor beträgt diese für die Widmungskategorie „Bauland – Gewerbegebiet“ mindestens 500 m<sup>2</sup> für offene und 350 m<sup>2</sup> für halboffene Bauweisen. Im ggst. Fall wird die Mindestgröße eines Baugrundstücks gemäß derzeit vorhandener und geplanter gewerblicher Nutzungsstruktur auf 1500 m<sup>2</sup> angehoben. 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 und als Bauland gewidmet ist.
- zu § 5:** Aus fachlicher Sicht ist bei einer Gewerbezone mit Hallenbauten typischerweise die Baumassenzahl (BMZ) als Richtwert für die bauliche Ausnutzung heranzuziehen. Der Textliche Bebauungsplan der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See sieht eine maximale Baumassenzahl von 8,0 vor. Der im Rahmen dieser Verordnung definierte Wert entspricht dieser Vorgabe.
- zu § 6:** Die Begriffsbestimmungen für die zulässigen Bauweisen des § 48 Abs. 6 des Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) sind zu übernehmen. Im Gegensatz zum Generellen Bebauungsplan sind für die Hauptbaukörper ausschließlich die offene und halboffene Bauweise, welche durch Baulinien definiert ist, zulässig. Durch geschlossene Bauweisen könnten großmaßstäbliche Baukörper entstehen, welche nicht mehr dem ortsverträglichem Gewerbe zuordenbar sind.
- zu § 7:** Die Festlegung der maximalen Bauhöhe von 12,0 m orientiert sich an der Objekthöhe des Hackschnitzelheizwerkes und entspricht den Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Hermagor. Ausgenommen von der Regelung der maximalen Bauhöhe sind Kaminanlagen, die innerhalb der Widmung „Bauland - Sondergebiet - Energiegewinnung, Nahwärmeversorgung“ betriebsspezifisch für das Heizwerk notwendig sind. Für die Errichtung eines gemeinsamen Werbepylonen werden zudem zusätzlich Einschränkungen in Höhe (maximale Bauhöhe von 5,0 m über projektiertem Gelände) sowie Fläche (maximal 4,0 m<sup>2</sup>) verordnet. Der in der Anlage 2 – Rechtsplan festgelegte Höhenbezugspunkt von 610,00 müA dient ausschließlich der Orientierung und ist nicht Ausgangspunkt für die Berechnung der maximalen Bauhöhe.

- Zu § 9:** 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 1,0 m zusätzlich verordnet.
- zu § 10:** Die Breite der Verkehrsflächen hat mindestens 6,5 m zu betragen. Um eine reibungslose Zufahrt (insbesondere zum künftigen Transportunternehmen) gewährleisten zu können wird die erforderliche Straßenbreite für Neuer-schließungen im Vergleich zu den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes um 0,5 m erhöht. Zu den Erschließungsstraßen ist ein Abstand von 4,0 m einzuhalten. Außerdem werden gemäß Stellplatzschlüssel für Gewerbebetriebe im textlichen Bebauungsplan 0,8 Stellplätze pro Arbeitsplatz für Personal, 0,1 für Besucher sowie für Lagerhallen zusätzlich pro 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein weiterer Stellplatz verordnet.
- zu § 11:** Die Art der Verwendung der Grundstücke soll verhindern, dass am Areal den Zielsetzungen widersprechende Nutzungen angesiedelt werden. Die Ansiedlung von reinen Handelsbetrieben ist dezidiert ausgeschlossen. Ebenso die Errichtung von Wohngebäuden.
- zu §§ 12, 13:** Aufgrund der Lage an der Ortseinfahrt von Tröpolach werden in Bezug auf die äußere Gestaltung spezielle Vorgaben getroffen. Damit die Gewerbezone eine einheitliche Erscheinung aufweist, werden die Dachform und die Fassadengestaltung sowie die Fassaden- und Dachfarbe vorgeschrieben. Bei Richtung West bis Südwest exponierten Gebäuden sind die Fassaden geschlossen zu errichten. Dies soll verhindern, dass unverschaltete Flugdachkonstruktionen errichtet werden. Der zentral positionierte Werbepylon darf eine Fläche von in Summe 4,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 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 Bauungsstruktur 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

### 4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt in der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See, am nördlichen Siedlungsrand der Ortschaft Tröpolach.

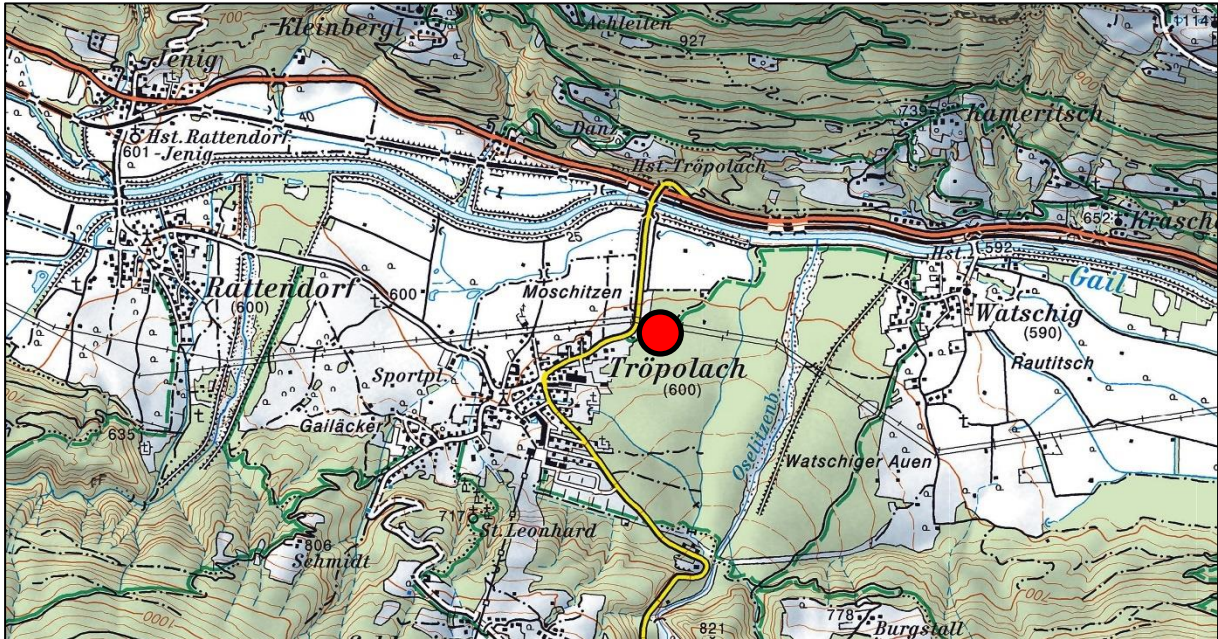


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Am nördlichen Abschnitt befindet sich ein Hackschnitzelheizwerk samt Holzlagerplatz. Südlich anschließend sind ortsverträgliche Gewerbebetriebe situiert.



Abbildung 2: Planungsraum am Luftbild (Quelle: KAGIS)

Die südlichsten Flächen (Erweiterungsbereich) waren bewaldet, die ehemaligen Fichtenreinbestände fielen im Jahr 2023 einem Sturm zum Opfer, eine Bestockung ist demzufolge nicht mehr vorhanden. Im nordwestlichen Anschluss zum Planungsraum verläuft die B90 Nassfeldstraße.

## 4.2 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Laut Örtlichem Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See liegt der Planungsraum außerhalb einer relativen Siedlungsgrenze, welche als Mischfunktion mit einer rechtlichen Einschränkung behaftet ist. Ein Überschreiten der Siedlungsgrenze kann nur dann erfolgen, wenn die rechtliche Einschränkung wegfällt. Die rechtliche Einschränkung resultierte zum Zeitpunkt der Erstellung des ÖEKs (2014) aus der Gelben Gefahrenzone des Oselitzenbaches und ist zum gegebenen Zeitpunkt nicht mehr aktuell.

Im Bereich des bestehenden Hackschnitzelheizwerkes ist eine Sonderfläche „Energiegewinnung, Nahwärmeversorgung“ verzeichnet, nördlich des Planungsraumes sind eine Altablagerung bzw. ein Altstandort und eine Hochspannungsfreileitung samt Schutzbereich dokumentiert. In westlicher Nachbarschaft ist der Korridor der geplanten Umfahrungsstraße ersichtlich.

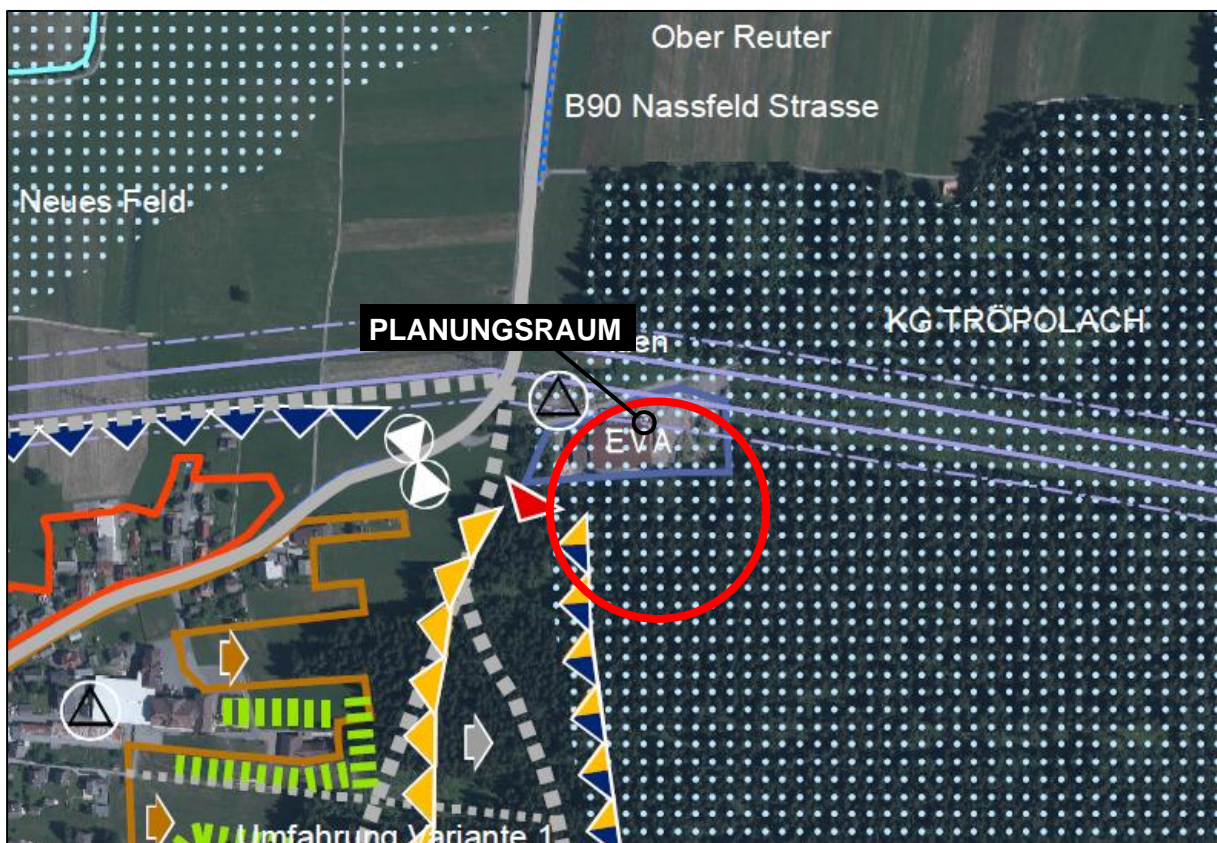








Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See)

	Siedlungsgrenze absolut (rechtliche Einschränkungen oder Einschränkungen durch eine technische Infrastruktur)
	Siedlungsgrenze relativ
	Siedlungsgrenze relativ
	Siedlungsgrenze absolut (Raumplanerische Zielsetzung)
	Gefahrenzone
	Wohnfunktion

	Dörfliche Mischfunktion
	Sonderflächen
	Hochspannungsfreileitung
	Gefährdungsbereich Hochspannungsfreileitung
	Altablagerung/Altstandort
	Landesstraße Planung

### 4.3 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Die gegenständlichen Flächen sind im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See zum Großteil als „Bauland – Gewerbegebiet gewidmet, der südlich Teil als Erweiterungsgebiet ist als „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ gewidmet und mit der Ersichtlichmachung „Wald“ versehen. Das Areal des Hackschnitzelheizwerkes ist als „Bauland - Sondergebiet - Energiegewinnung, Nahwärmeversorgung“ gewidmet. Im westlichsten Bereich des Planungsraumes verläuft zudem die Grenze der Gelben Gefahrenzone, welche im Zuge der Revision des Gefahrenzonenplanes der Gemeinde Hermagor nicht mehr aktuell ist.

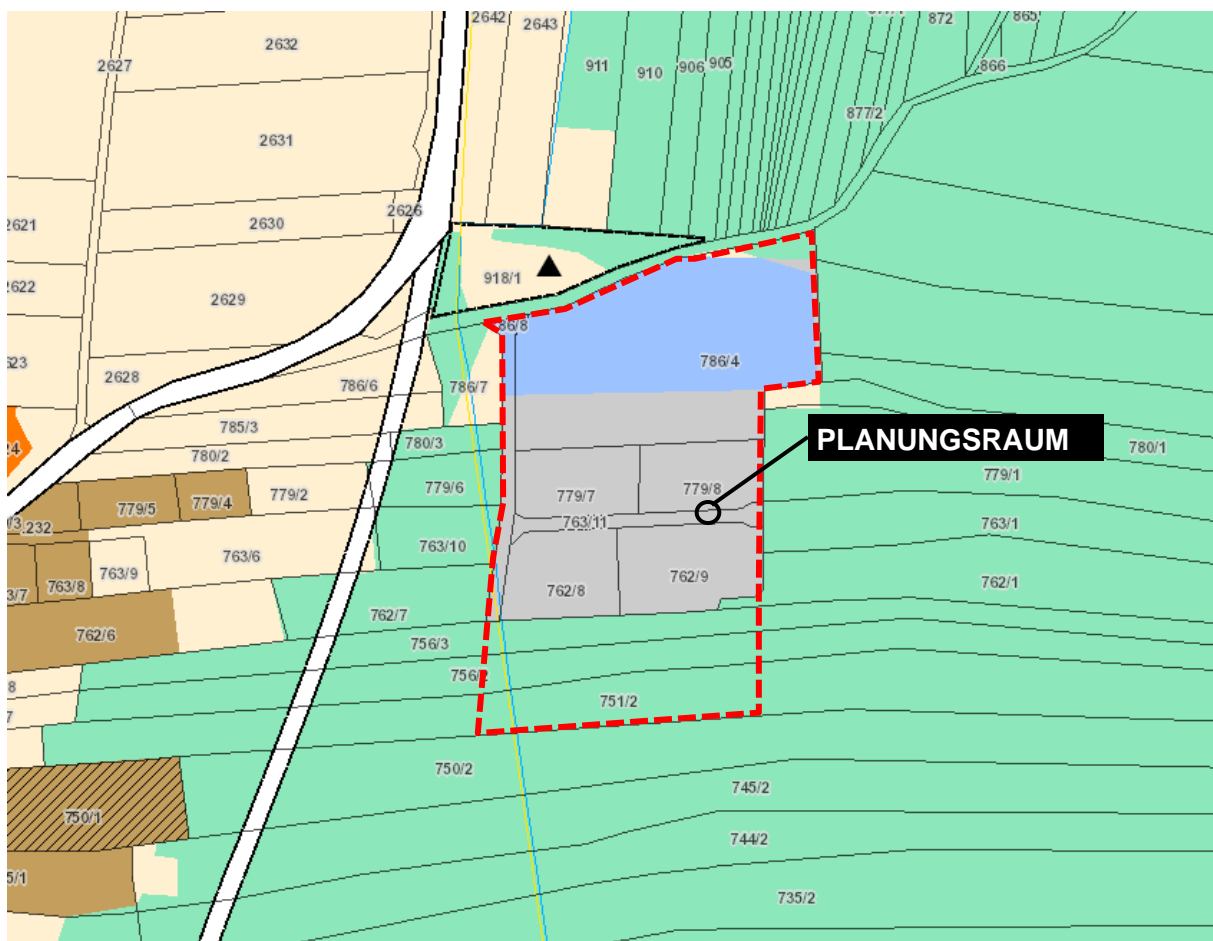


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Rund um den Planungsraum sind die Flächen weitläufig als „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ gewidmet. Auf der Parzelle 918/1 ist die ehemalige Deponie Tröpolach als Altablagerung verzeichnet.

#### 4.4 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

##### 4.4.1 Gefahrenzonen WLV

Der Planungsraum befindet sich innerhalb des Blauen Hinweisbereiches für forstlich-biologische Maßnahmen und lag bis zur Revision des Gefahrenzonenplanes im Jahr 2023 zum überwiegenden Teil auch innerhalb der Gelben Gefahrenzone des Oselitzenbaches.

Bezüglich der Hochwassergefährdung wurde in einer Stellungnahme von Seiten der Wildbach- und Lawinenverbauung vom 20.03.2024 die Situation neu bewertet und Folgendes festgestellt:

„Der Gefahrenzonenplan der Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See wurde im Jahr 2023 einer Gesamtrevision unterzogen, die am 15.11.2023 im Rahmen der kommissionellen Überprüfungsverhandlung vom Vertreter des Bundesministeriums, Herrn MR DI Pichler genehmigt wurde.

Für den zu beauskunftenden Bereich sind in der aktuellen Revision des Gefahrenzonenplanes keine Gefahrenzonen ausgewiesen.“

##### 4.4.2 Wildtierkorridor

Zirka 200 m östlich des Planungsraumes verläuft ein Wildtierkorridor. Aufgrund der Entfernung besteht jedoch kein negativer Einfluss.



Abbildung 5: Wildtierkorridor (Quelle: KAGIS)



## 5 BEBAUUNGSKONZEPT

Am gegenständlichen Areal wurde im ersten Schritt die Möglichkeit geschaffen, örtlichen Betrieben eine Ansiedlung bzw. Betriebserweiterung zu ermöglichen. Diese wurde angenommen und so sind folglich im Zeitraum ab 2019 südlich des Heizwerks ortsverträgliche Betriebe entstanden, mittlerweile wurden die gesamten Widmungsflächen konsumiert und gewerblich genutzt. Im nächsten Schritt besteht Bedarf, dass sich südlich anschließend zwei weitere Betriebe für eine Transportfirma und einen Agrardienstleister niederlassen. Die Haupteerschließung geschieht über die B90 Nassfeldstraße, die innere Erschließung der Gewerbezone erfolgt über die bestehende Sammelstraße, die für Erweiterungen der Gewerbezone Anknüpfungspunkte offenhält. Die Ansiedlung von reinen Handelsbetrieben ist auch künftig nicht zulässig.

Die äußere Erscheinung der Bauwerke soll typischen Gewerbebauten entsprechen, wobei die maximale Bauhöhe auf 12 m begrenzt ist. Aufgrund der Lage im Nahbereich zum Siedlungsgebiet von Tröpolach müssen nach Westen bzw. Südwesten exponierte Gebäude geschlossene Fassaden aufweisen, um mögliche Lärmemissionen zu reduzieren. Zusätzlich ist eine einheitliche Farbgestaltung und Materialwahl zu realisieren.

Aufgrund der Topografie (der Planungsraum befindet sich in leicht abgeschirmter Lage im Bereich eines Waldstreifens) und der Entfernung zur nächstgelegenen Dorfgebietswidmung (ca. 100 m) sind durch die definierten Bebauungsbedingungen bezüglich Lärmemissionen keine negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung zu erwarten. Der Planungsraum liegt außerdem östlich der geplanten Umfahrungsstraße in Tröpolach. Laut Örtlichen Entwicklungskonzept sind im Anschluss zu dieser Straße ausschließlich Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (Handel) geplant. Diese stellen infolge einen Puffer zwischen der gegenständlichen Gewerbezone und der vorhandenen dörflichen Struktur dar.

## **6 STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ - K-UPG 2004 IDGF. LGBL. NR. 76/2022 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG FÜR DEN GEGENSTÄNDLICHEN TEILBEBAUUNGSPLAN**

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004 in der Fassung des Gesetzes LGBL Nr. 76/2022 - unterliegen Teilbebauungspläne, soweit die §§ 4 bis 6 des gleichnamigen Gesetzes nichts anderes bestimmen, einer Strategischen Umweltverträglichkeitsprüfung.

Ein Umweltprüfungsverfahren gemäß 2. Abschnitt des K-UPG 2004 ist nicht anzuwenden, wenn:

- der Teilbebauungsplan keine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt ist oder
- der Teilbebauungsplan keine voraussichtlichen Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat oder
- durch die Festlegung der zulässigen Nutzungen keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen zu erwarten sind.

Durch den Teilbebauungsplan auf der Widmungsfläche ist die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens aufgrund der restriktiven Festlegungen in der Verordnung nicht zu erwarten. Ebenso ist von der Festlegung des Teilbebauungsplanes kein Natura 2000-Gebiet von Umweltauswirkungen betroffen. Die Planungsfläche weist daneben keine Merkmale auf, die aufgrund anderer Gesetzesmaterien als schutzwürdig angesehen werden können.

Insofern sind bei der Festlegung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten. Daher ist aus raumordnungsfachlicher Sicht für das Teilbebauungsplanungsverfahren keine Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 Abs. 1 lit. c Ziff 1 des K-UPG 2004 erforderlich.