

# 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

„HOTEL SEEROSE“

**STADTGEMEINDE  
HERMAGOR - PRESSEGGER SEE**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND  
BEBAUUNGSPLANUNG**

**„HOTEL SEEROSE“**

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

Parzellen Nr.: 782/2, 782/8 und .239  
sowie Teilflächen der Parzellen Nr.: 782/5, 801 und 2488/1  
alle KG Nampolach (75012)

**VERORDNUNG  
RECHTSPLAN  
ERLÄUTERUNGEN**

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



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

JULI 2023

## Planungsreferat

Datum:
Zahl:

Auskünfte:	
Telefon :	+43(0)4282 2333 238
Fax :	+43(0)4282 2333 224
e-mail :	bau@hermagor.at

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See vom 27.06.2024, Zahl: 010/2024-02/AL-Rb/Eth, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 14.10.2024, Zahl: RO-48-3809/2024-64, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### „HOTEL SEEROSE“

erlassen wird

Soweit in diesem Teilbebauungsplan Regelungen nicht getroffen werden, gelten die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See vom 01.06.2012, Zahl: 610-01/07-2012, subsidiär.

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

## **I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)**

### **§ 1**

#### **Inhalt der Verordnung**

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a) Der Verordnungstext vom 06.07.2023
- b) Die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplanänderung (Anlage 1; Blätter 1 bis 22) vom 13.04.2023
- c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0305-0339 vom 06.07.2023
- d) Der Koordinatenplan (Anlage 3), Plan-Nr. 0305-0339-01 vom 06.07.2023
- e) Der Erläuterungsbericht vom 01.03.2023

### **§ 2**

#### **Wirkungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für Parzellen Nr. 782/2, 782/8, .239 sowie für Teilflächen der Parzellen Nr. 782/5, 801 und 2488/1, alle KG Nampolach (75012), im Ausmaß von ca. 10.258 m<sup>2</sup>.

## II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

### § 3

#### Änderung des Flächenwidmungsplanes

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

##### **1a/2023**

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 782/2 und 801, KG Nampolach, von bisher „Bauland – Kurgebiet“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“ im Ausmaß von ca. 1.567 m<sup>2</sup>.

##### **1b/2023**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 801, KG Nampolach, von bisher „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland – nicht allg. zugängl. Parkanlage (Privatpark)“ im Ausmaß von ca. 513 m<sup>2</sup>.

##### **1c/2023**

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 801 und 782/5, KG Nampolach, von bisher „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“ im Ausmaß von ca. 272 m<sup>2</sup>.

##### **1d/2023**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 2488/1, KG Nampolach, von bisher „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“ im Ausmaß von ca. 170 m<sup>2</sup>.

##### **1e/2023**

Umwidmung der Parzelle Nr. .239 und Teilflächen der Parzellen Nr. 782/5 und 801, KG Nampolach, von bisher „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ im Ausmaß von ca. 730 m<sup>2</sup>.

##### **1f/2023**

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 782/2 und 2488/1, KG Nampolach, von bisher „Verkehrsfläche – Parkplatz“ in „Grünland – Carport“ im Ausmaß von ca. 353 m<sup>2</sup>.

##### **1g/2023**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 782/2, KG Nampolach, von bisher „Verkehrsfläche – Parkplatz“ in „Grünland – Erholungsfläche“ im Ausmaß von ca. 132 m<sup>2</sup>.

##### **1h/2023**

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 782/2 und 2488/1, KG Nampolach, von bisher „Grünland – Erholungsfläche“ in „Grünland – Carport“ im Ausmaß von ca. 191 m<sup>2</sup>.

**1i/2023**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 782/2, KG Nampolach, von bisher „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland – Erholungsfläche“ im Ausmaß von ca. 28 m<sup>2</sup>.

**1k/2023**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 782/2, KG Nampolach, von bisher „Grünland – Kabinenbau“ in „Grünland – Erholungsfläche“ im Ausmaß von ca. 18 m<sup>2</sup>.

**1l/2023**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 782/2, KG Nampolach, von bisher „Bauland – Kurgebiet“ in „Grünland – Erholungsfläche“ im Ausmaß von ca. 87 m<sup>2</sup>.

**1m/2023**

Umwidmung einer Teilflächen der Parzelle Nr. 782/2, KG Nampolach, von bisher „Grünland – Erholungsfläche“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“ im Ausmaß von ca. 114 m<sup>2</sup>.

**1n/2023**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 782/2, KG Nampolach, von bisher „Grünland – Erholungsfläche“ in „Grünland – Kabinenbau“ im Ausmaß von ca. 129 m<sup>2</sup>.

**1o/2023**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 782/2, KG Nampolach, von bisher „Grünland – Liegewiese“ in „Grünland – Bad“ im Ausmaß von ca. 34 m<sup>2</sup>.

**1p/2023**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 782/2, KG Nampolach, von bisher „Grünland – Erholungsfläche“ in „Grünland – Bad“ im Ausmaß von ca. 94 m<sup>2</sup>.

**1q/2023**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 782/2, KG Nampolach, von bisher „Grünland – Liegewiese“ in „Grünland – Kabinenbau“ im Ausmaß von ca. 21 m<sup>2</sup>.

**1r/2023**

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 782/5 und 2488/1, KG Nampolach, von bisher „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ in „Grünland – Carport“ im Ausmaß von ca. 289 m<sup>2</sup>.

**1s/2023**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 782/5, KG Nampolach, von bisher „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland – Carport“ im Ausmaß von ca. 649 m<sup>2</sup>.

**1t/2023**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 782/2, KG Nampolach, von bisher „Bauland – Kurgebiet“ in „Grünland – Carport“ im Ausmaß von ca. 48 m<sup>2</sup>.

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

#### **§ 4**

##### **Mindestgröße eines Baugrundstückes**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 6.000 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 eines Baugrundstückes**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben.
- (2) Die Geschoßflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des gewidmeten Baulandes und spezifischen Grünlandes, wird mit 0,50 festgelegt.
- (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, dessen Deckenoberkante mehr als 1,00 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt.
  - b) Bei ausgebauten Dachgeschoßen (gem. § 17 Abs. 2 der Kärntner Bauvorschriften idgF. - K-BV) 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.
  - d) Carports und überdachte Hauszugänge (überdachte Flächen, gemessen in Vertikalprojektion) werden nur dann in die Berechnung einbezogen, wenn sie überwiegend umschlossen sind.
- (4) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. Ä.), sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

#### **§ 6**

##### **Bebauungsweise**

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

## § 7

### **Geschoßanzahl und maximale Bauhöhe**

- (1) Die maximale Höhe der Gebäude wird durch die Festlegung der absoluten Höhe des Firstes sowie durch die Geschoßanzahl festgelegt und ist in der in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) ersichtlich.
- (2) Auf die Geschoßanzahl der Hauptgebäude ist jenes Geschoß anzurechnen, dessen Fußboden über der festgelegten absoluten Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes (EG FBOK) zu liegen kommt. Die absoluten Höhen sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) ersichtlich.
- (3) Bei Nebengebäuden sind Geschoße, die mehr als 1,00 m (gemessen ab Fußbodenoberkante des darüberliegenden Geschosses) über das projektierte Gelände herausragen, auf die Geschossanzahl anzurechnen.
- (4) Ein Geschoß mit einer durchschnittlichen Höhe über 3,50 m zählt als zwei Geschoße. Ausgenommen davon ist das Haupthaus mit den Funktionsbereichen wie Gastronomie, Rezeption, Wellness etc., die eine größere Geschoßhöhe erfordern. Hier kann die ideelle Geschoßhöhe überschritten werden.
- (5) Eine Überschreitung der Bauhöhe ist durch das Anbringen untergeordneter Bauteile wie Absturzsicherungen in transparenter Bauweise (z.B. Glas) bis zu einer Höhe von max. 1,10 m zulässig.

## § 8

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) ersichtlich.
- (2) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen, Terrassen, Stützmauern, Lärmschutzwände usw.) oder untergeordnete Baulichkeiten, wie z. B. Trafos, Sonnenschutzelemente etc.
- (3) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Balkone, Erker, Loggien, Wetterdächer u. ä. dürfen die Baulinie bis zu einer maximalen Ausladung von 1,30 m überragen.
- (4) Bei unter Terrain liegenden Einbauten kann die Baulinie überschritten werden, sofern andere gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.



## **§ 9**

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

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) zu entnehmen.
- (2) Es sind PKW-Abstellplätze im Ausmaß der Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See in der gültigen Fassung zu errichten.

## **§ 10**

### **Art der Nutzung**

- (1) Der Planungsraum ist für die Errichtung eines gewerblich betriebenen Tourismusbetriebes und dazugehörigen baulichen Anlagen bestimmt.
- (2) Für den Bereich des mittleren Gebäudetraktes, oberstes Geschöß, ist dezidiert die Nutzung als Restaurant bzw. Gastronomie festgelegt. Es sind für mindestens die Hälfte der Anzahl der Betten des Betriebes Sitzplätze in der Gastronomie nachzuweisen.
- (3) Die Nutzung als Apartmenthaus oder sonstiger Freizeitwohnsitz (Definition laut § 30 K-ROG 2021) ist dezidiert ausgeschlossen.

## **§ 11**

### **Dachformen, Dachneigung**

- (1) Die zulässigen Dachformen sind in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 ersichtlich.
- (2) Als Dachform für Hauptgebäude wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis maximal 45° festgelegt.

## **§ 12**

### **Bepflanzungs- und Gestaltungsgebot**

- (1) Oberirdische Flächen, die nicht zur Errichtung von Gebäuden dienen, werden mit einem Bepflanzungs- und Gestaltungsgebot belegt. Die Flächen sind in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 ersichtlich.
- (2) Diese Flächen sind als Grünanlage gärtnerisch zu gestalten. Befestigte Flächen sind überwiegend in sickerfähigen Materialien herzustellen
- (3) Die Dächer von Carports sind zumindest extensiv zu begrünen.
- (4) Die Bepflanzung hat mit standortgerechten und hochstämmigen, überwiegend heimischen, Laubbäumen zu erfolgen, darüber hinaus ist die Bepflanzung der restlichen Grünflächen mit standortgerechten und überwiegend heimischen Blütensträuchern und Blütenstauden zulässig.

- (5) Für die Außenraumgestaltung ist ein landschaftsräumliches und freiraumplanerisches Gestaltungskonzept vorzulegen. Dies ist von einem dementsprechenden Fachplaner (Landschaftsarchitekt, Freiraumplaner) zu erstellen.

### **§ 13**

#### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See in Kraft.


Der Bürgermeister

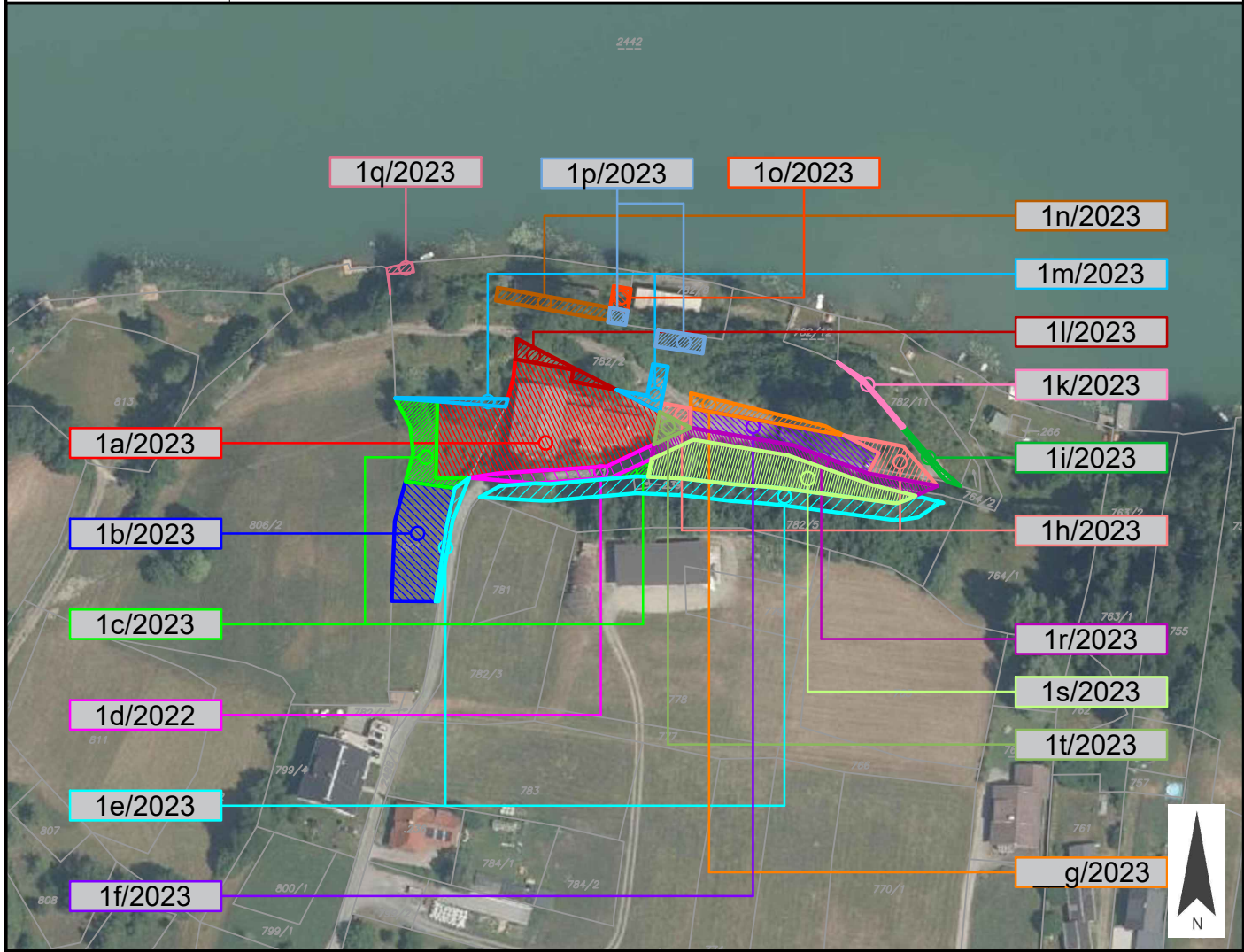
DI Leopold Astner

Stand: 06.07.2023




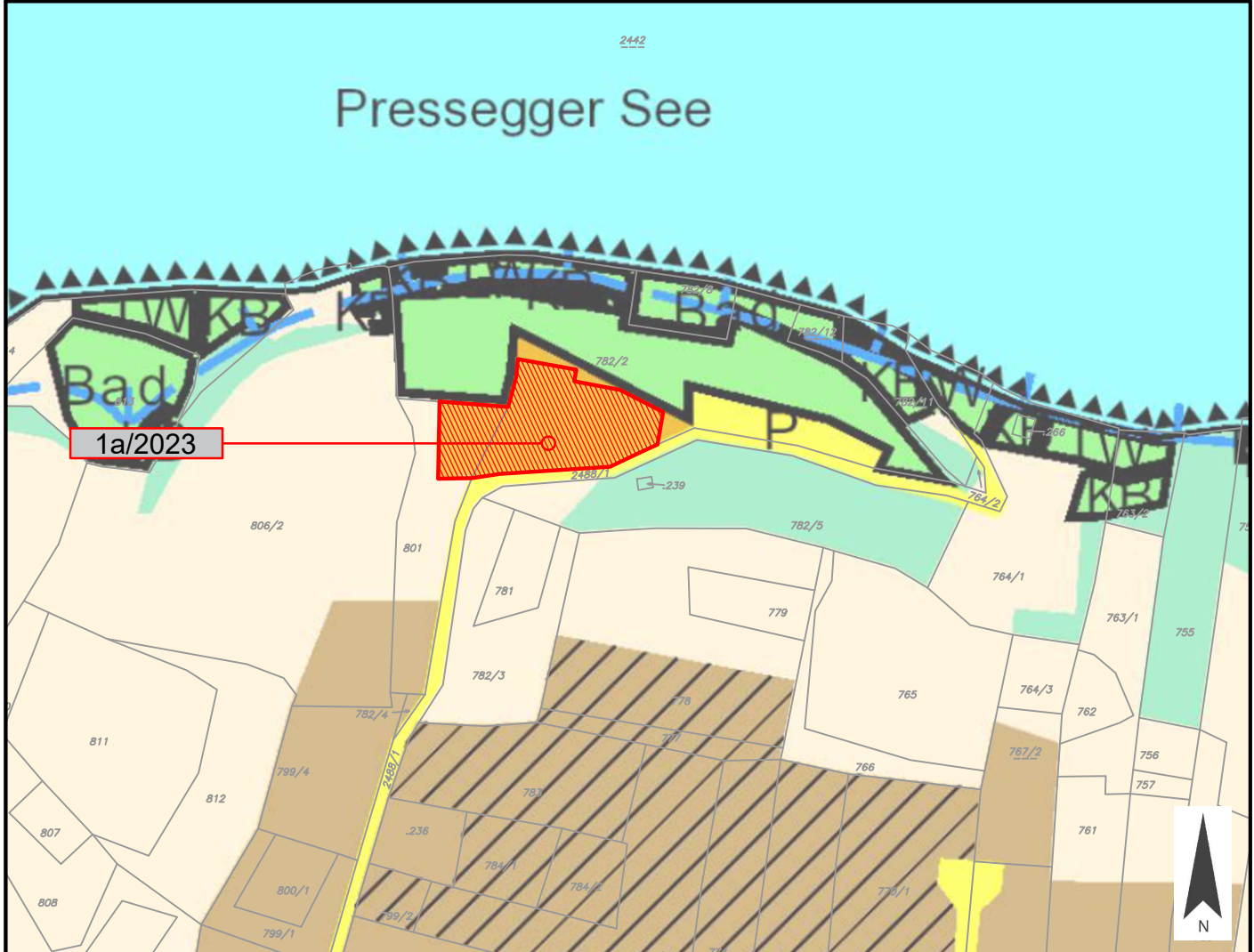


Anlage 1 Blatt 03/22	Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at  LWK Ziviltechniker GmbH
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 1/2023
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Katastralgemeinde: Nampolach (75012) Maßstab: 1:2000	Stand: 13.04.2023




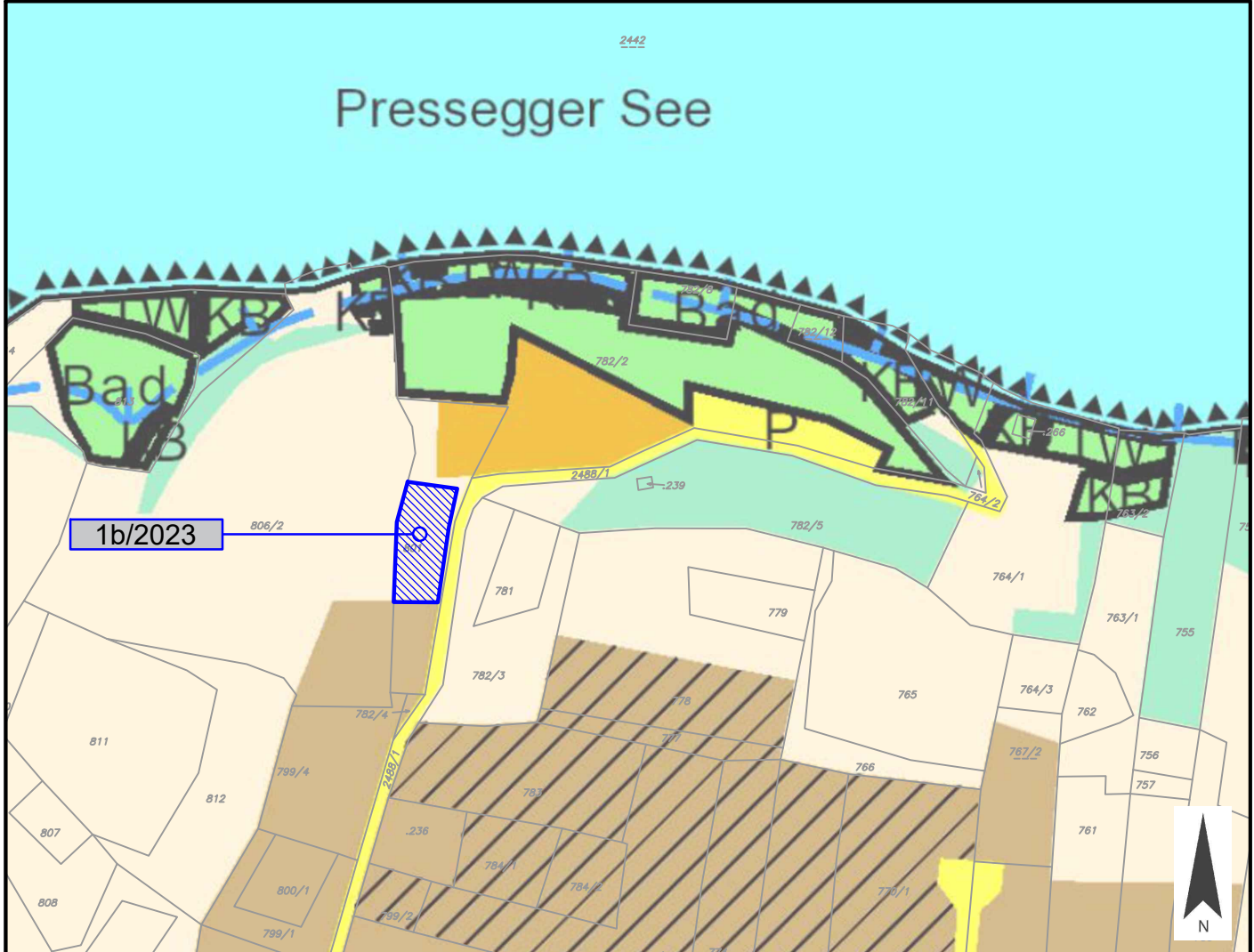
Widmungsänderung von:
Widmungsänderung in:
Flächenausmaß:
Kundmachung: vom 11.07.2023 bis 11.08.2023
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: 27.06.2024 Zahl: 010/2024-02/AL-Rb/Eth

Anlage 1 Blatt 4/22	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	VPG-Nummer: 1a/2023
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.:      Teilflächen 782/2 (ca. 1.227 m <sup>2</sup> ), 801 (ca. 340 m <sup>2</sup> )	
	Katastralgemeinde:    Nampolach (75012)	
	Maßstab:                1:2000	Stand: 13.04.2023




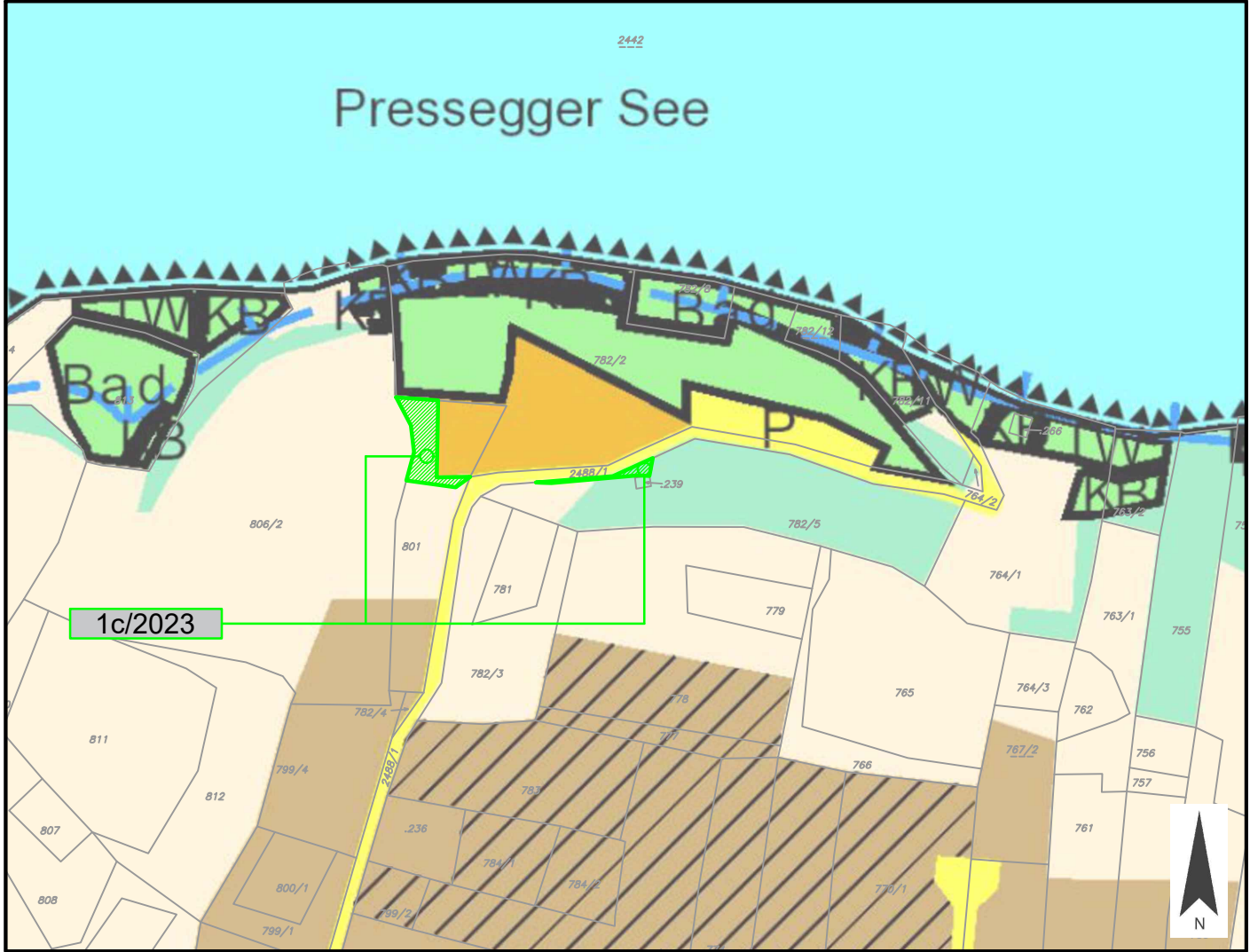
Widmungsänderung von:	Bauland - Kurgebiet	
Widmungsänderung in:	Bauland - Reines Kurgebiet	
Flächenausmaß:	ca. 1.567 m <sup>2</sup>	
Kundmachung:	vom 11.07.2023	bis 11.08.2023
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom:	27.06.2024	
Zahl:	010/2024-02/AL-Rb/Eth	

Anlage 1 Blatt 5/22	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	VPG-Nummer: 1b/2023
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.:      Teilfläche 801 (ca. 513 m <sup>2</sup> ) Katastralgemeinde:    Nampolach (75012) Maßstab:                1:2000 <span style="float: right;">Stand: 13.04.2023</span>	




Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	
Widmungsänderung in:	Grünland - nicht allg. zugängl. Parkanlage (Privatpark)	
Flächenausmaß:	ca. 513 m <sup>2</sup>	
Kundmachung:	vom 11.07.2023	bis 11.08.2023
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom:	27.06.2024 Zahl: 010/2024-02/AL-Rb/Eth	

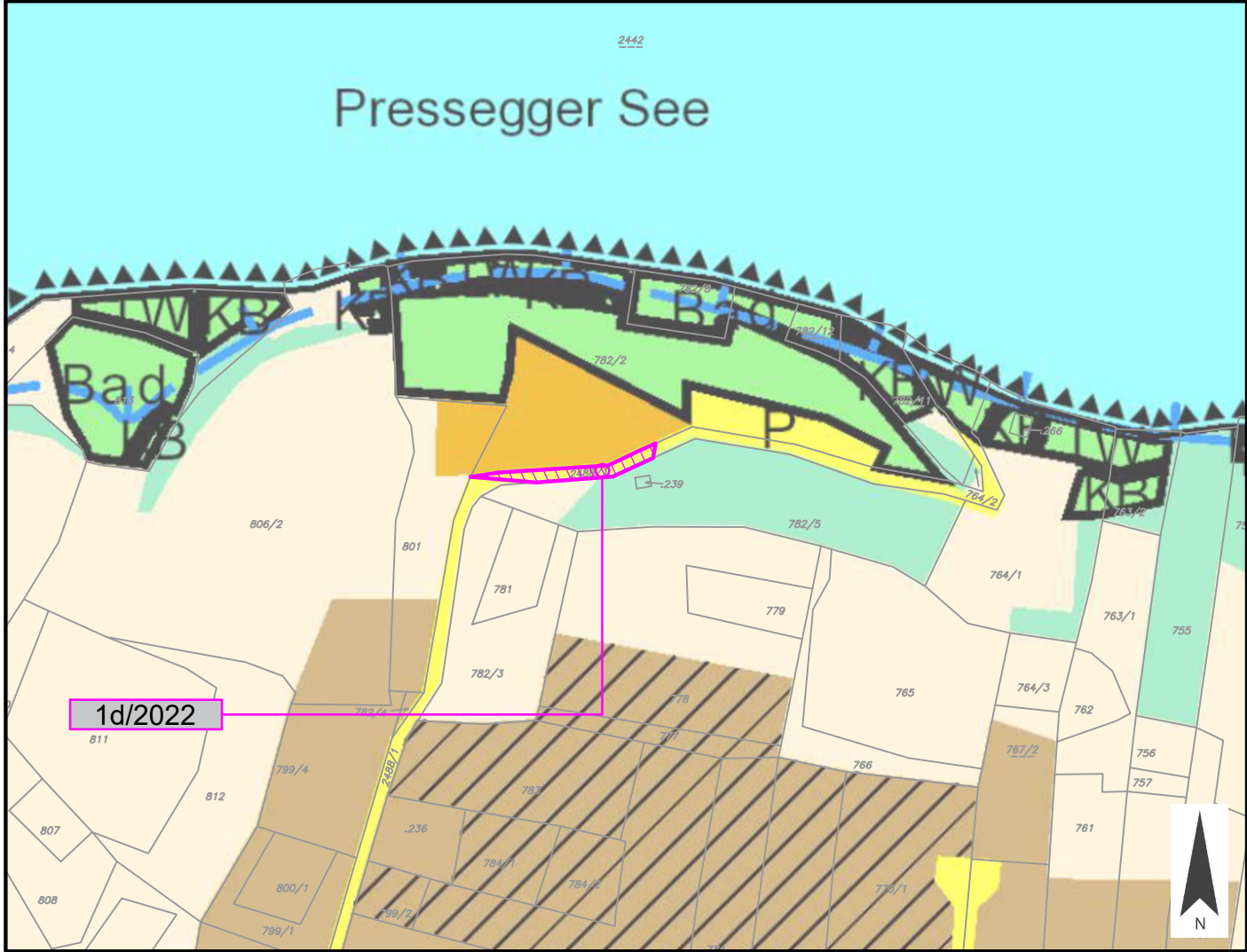
Anlage 1 Blatt 6/22	Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at 
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 1c/2023
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.:      Teilflächen: 801 (ca. 233 m <sup>2</sup> ), 782/5 (ca. 39 m <sup>2</sup> ) Katastralgemeinde:    Nampolach (75012) Maßstab:                    1:2000 <span style="float: right;">Stand: 13.04.2023</span>	




Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	
Widmungsänderung in:	Bauland - Reines Kurgebiet	
Flächenausmaß:	ca. 272 m <sup>2</sup>	
Kundmachung:	vom 11.07.2023	bis 11.08.2023
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom:      27.06.2024 Zahl:                010/2024-02/AL-Rb/Eth		

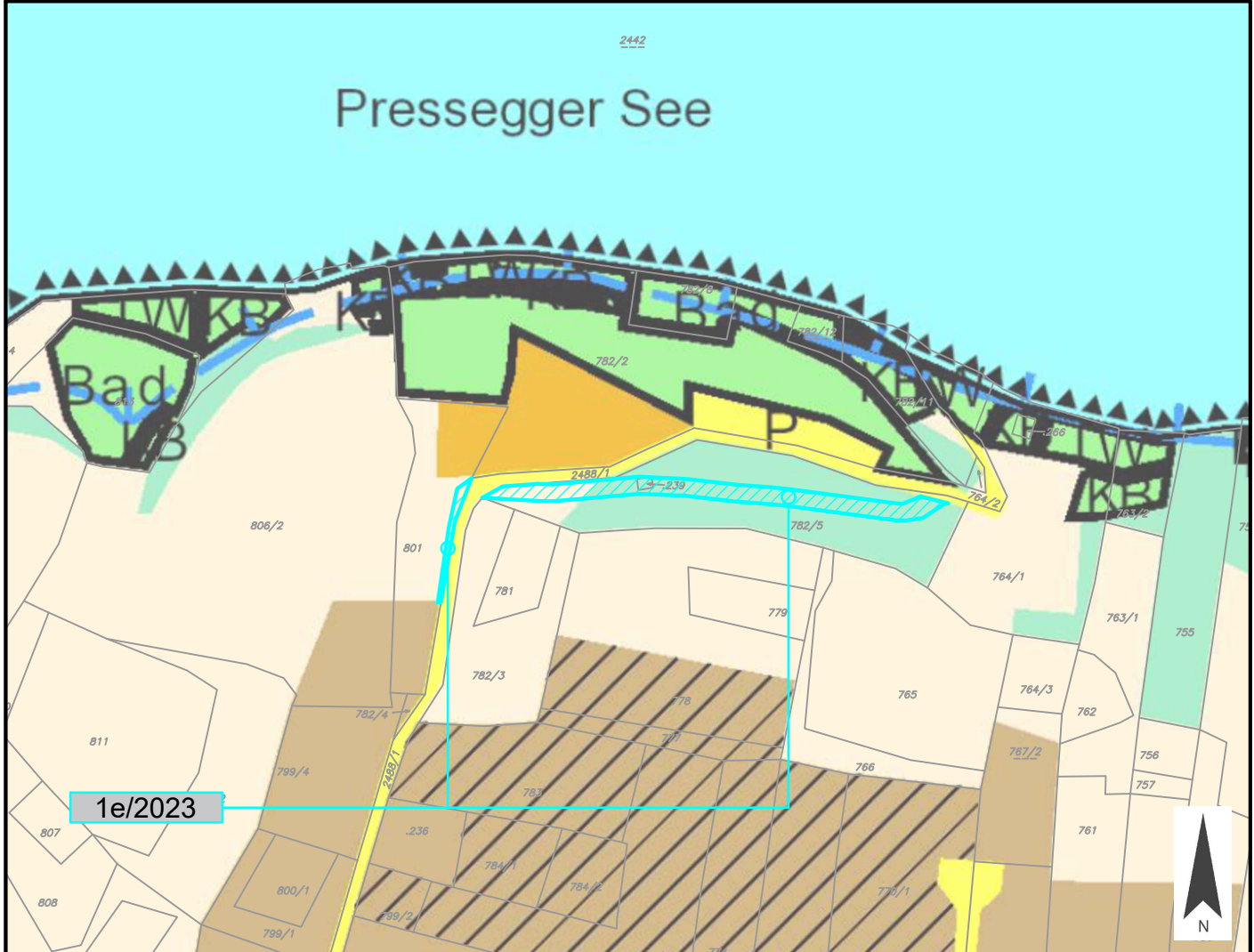


Anlage 1 Blatt 7/22	Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at  Ziviltechniker GmbH
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 1d/2023
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.:      Teilfläche: 2488/1 (ca. 170 m <sup>2</sup> )	
	Katastralgemeinde:    Nampolach (75012)	
	Maßstab:                    1:2000	Stand: 13.04.2023



Widmungsänderung von:	Verkehrsfläche - allgemeine Verkehrsfläche	
Widmungsänderung in:	Bauland - Reines Kurgebiet	
Flächenausmaß:	ca. 170 m <sup>2</sup>	
Kundmachung:	vom 11.07.2023	bis 11.08.2023
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom:	27.06.2024	
Zahl:	010/2024-02/AL-Rb/Eth	

Anlage 1 Blatt 8/22	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: 1e/2023
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.:      Vollfläche: .239 (15 m <sup>2</sup> ), Teilflächen: 782/5 (ca. 659 m <sup>2</sup> ), 801 (ca. 56 m <sup>2</sup> ) Katastralgemeinde:    Nampolach (75012) Maßstab:                1:2000 <span style="float: right;">Stand: 13.04.2023</span>	



Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	
Widmungsänderung in:	Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche	
Flächenausmaß:	ca. 730 m <sup>2</sup>	
Kundmachung:	vom 11.07.2023	bis 11.08.2023
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom:      27.06.2024 Zahl:                010/2024-02/AL-Rb/Eth		

Anlage 1  
Blatt 9/22

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

VP-Nummer: 1f/2023

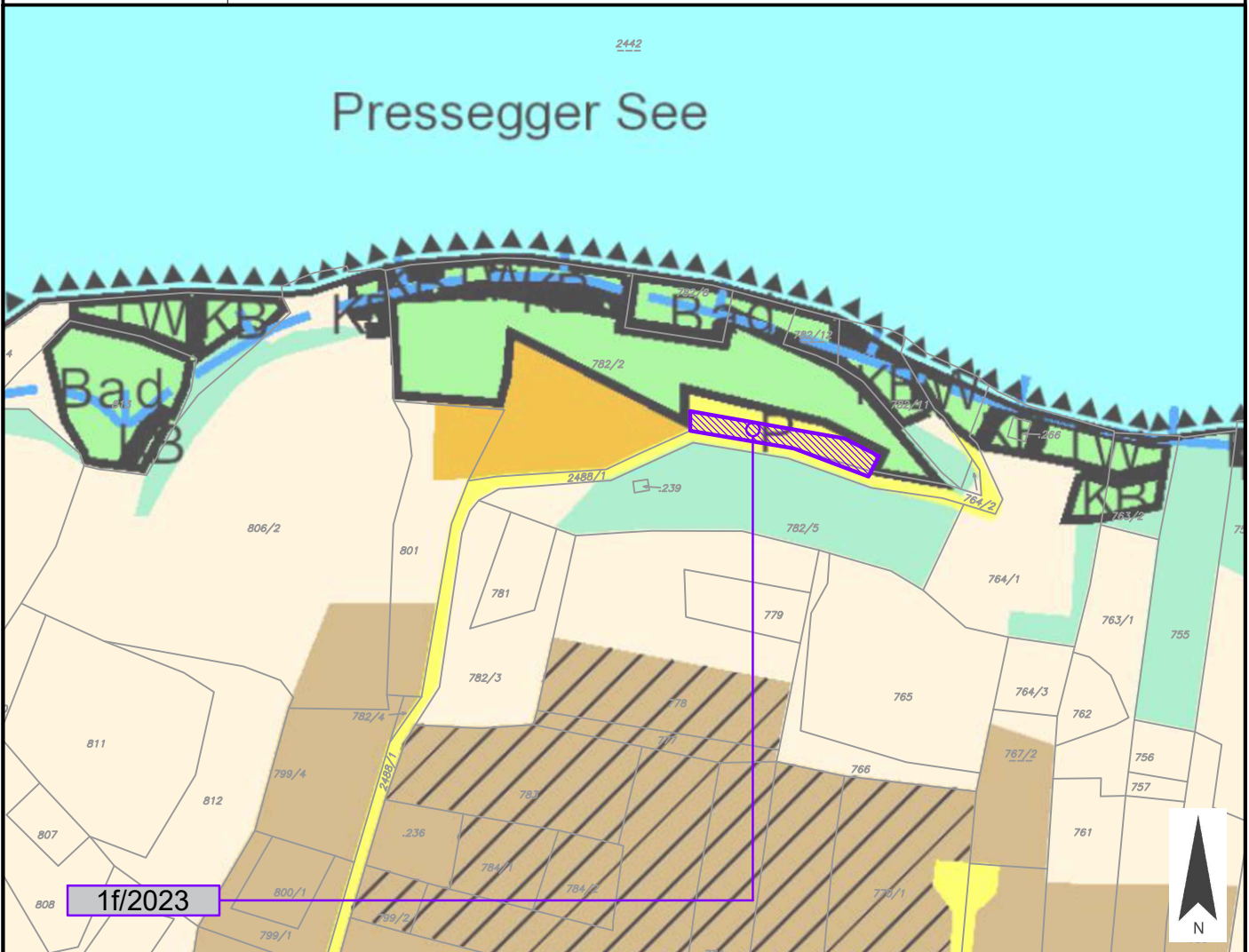
Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilflächen: 782/2 (ca. 333 m<sup>2</sup>), 2488/1 (ca. 20 m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Nampolach (75012)

Maßstab: 1:2000

Stand: 13.04.2023



Widmungsänderung von: Verkehrsflächen - Parkplatz

Widmungsänderung in: Grünland - Carport

Flächenausmaß: ca. 353 m<sup>2</sup>

Kundmachung: vom 11.07.2023 bis 11.08.2023

Gemeinderatsbeschluss in der  
Sitzung vom: 27.06.2024  
Zahl: 010/2024-02/AL-Rb/Eth

Anlage 1  
Blatt 10/22

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: 1g/2023

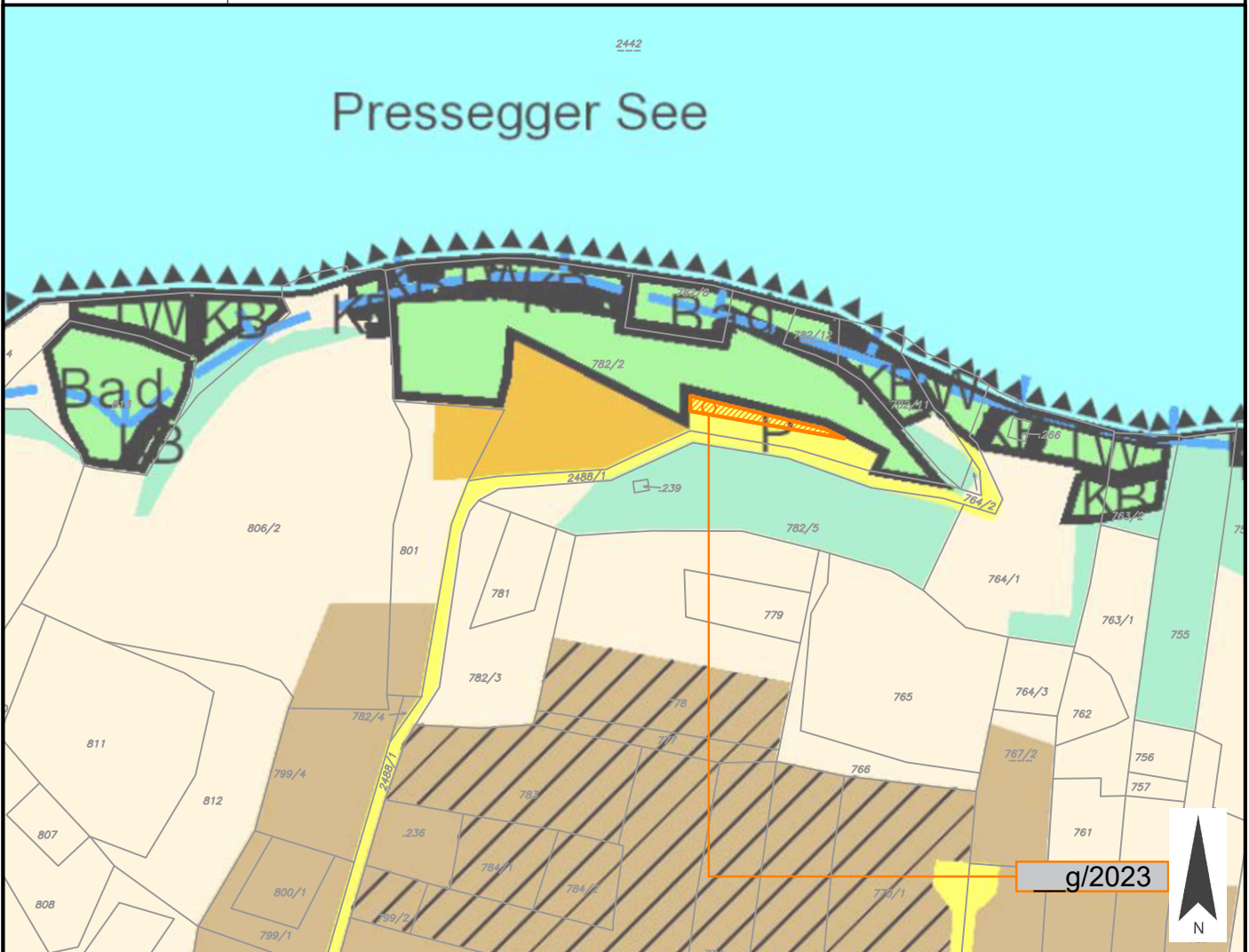
Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche 782/2 ( ca. 132 m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Nampolach (75012)

Maßstab: 1:2000

Stand: 13.04.2023



Widmungsänderung von: Verkehrsflächen - Parkplatz

Widmungsänderung in: Grünland - Erholungsfläche

Flächenausmaß: ca. 132 m<sup>2</sup>

Kundmachung: vom 11.07.2023 bis 11.08.2023

Gemeinderatsbeschluss in der  
Sitzung vom: 27.06.2024  
Zahl: 010/2024-02/AL-Rb/Eth

Anlage 1  
Blatt 11/22

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

VP-Nummer: 1h/2023

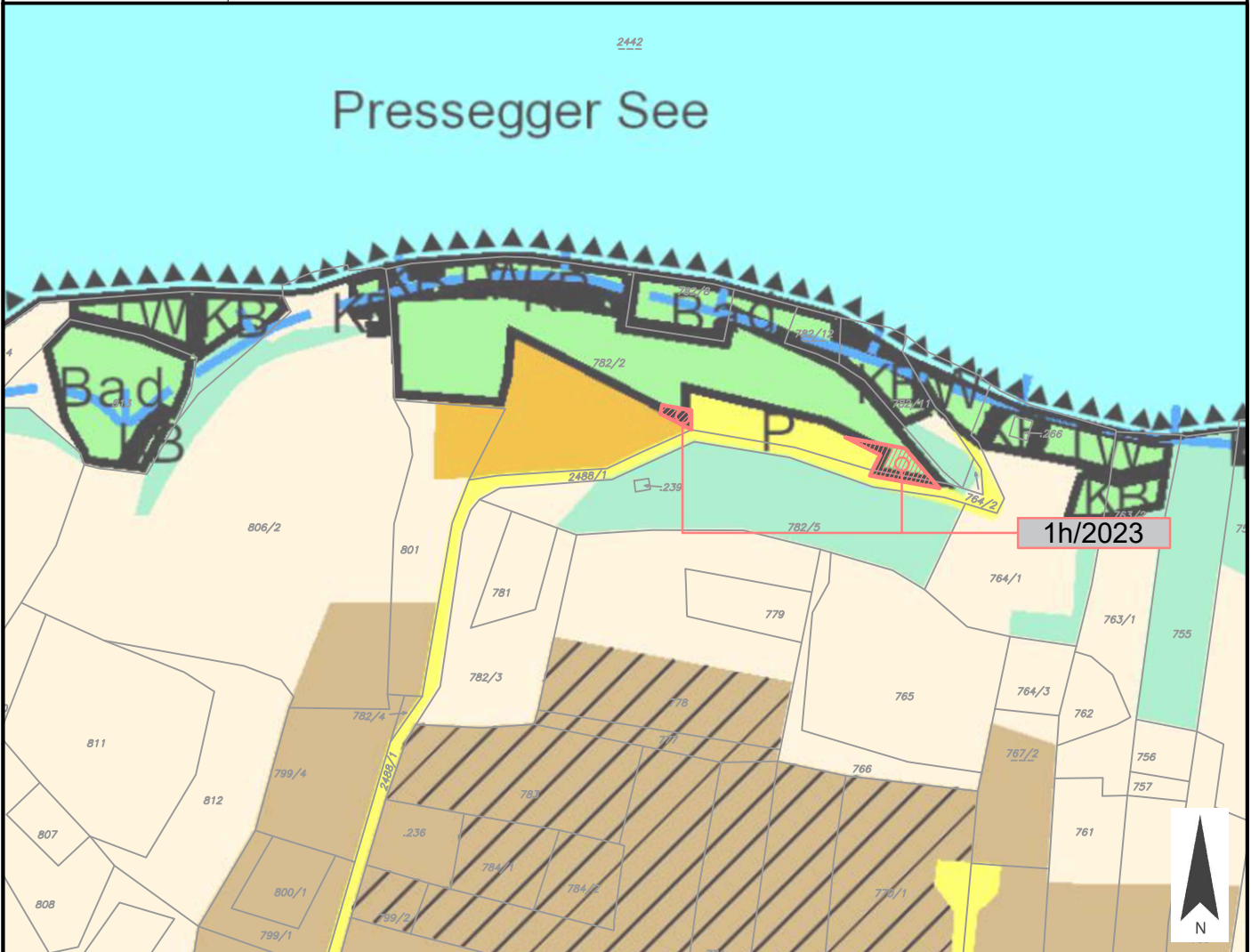
Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilflächen: 782/2 (ca. 157 m<sup>2</sup>), 2488/1 (ca. 34 m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Nampolach (75012)

Maßstab: 1:2000

Stand: 13.04.2023



Widmungsänderung von: Grünland - Erholungsfläche

Widmungsänderung in: Grünland - Carport

Flächenausmaß: ca. 191 m<sup>2</sup>

Kundmachung: vom 11.07.2023 bis 11.08.2023

Gemeinderatsbeschluss in der  
Sitzung vom: 27.06.2024  
Zahl: 010/2024-02/AL-Rb/Eth

Anlage 1  
Blatt 12/22

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: 1i/2023

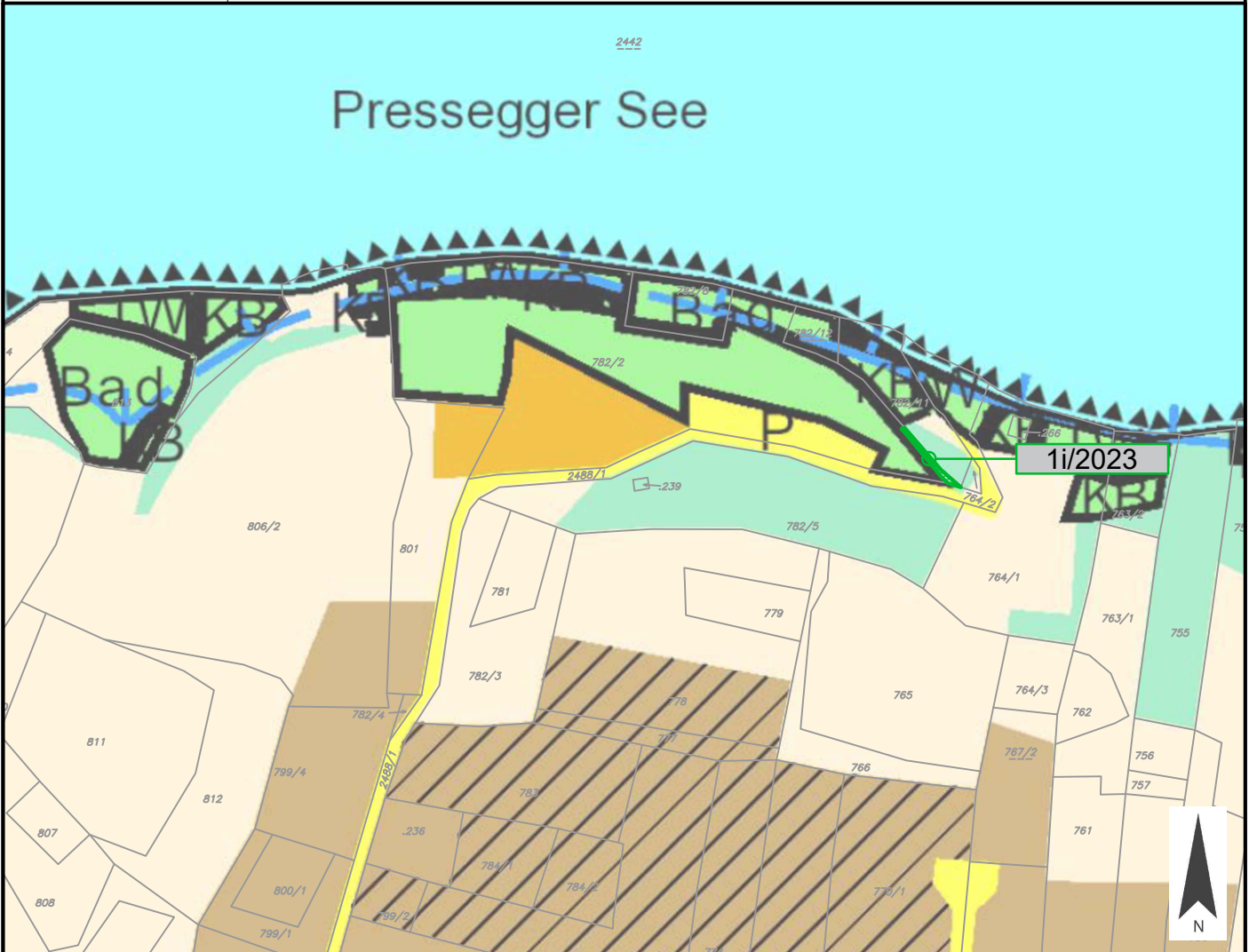
Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche 782/2 ( ca. 28 m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Nampolach (75012)

Maßstab: 1:2000

Stand: 13.04.2023



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

Widmungsänderung in: Grünland - Erholungsfläche

Flächenausmaß: ca. 28 m<sup>2</sup>

Kundmachung: vom 11.07.2023 bis 11.08.2023

Gemeinderatsbeschluss in der  
Sitzung vom: 27.06.2024  
Zahl: 010/2024-02/AL-Rb/Eth

Anlage 1  
Blatt 13/22

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: 1k/2023

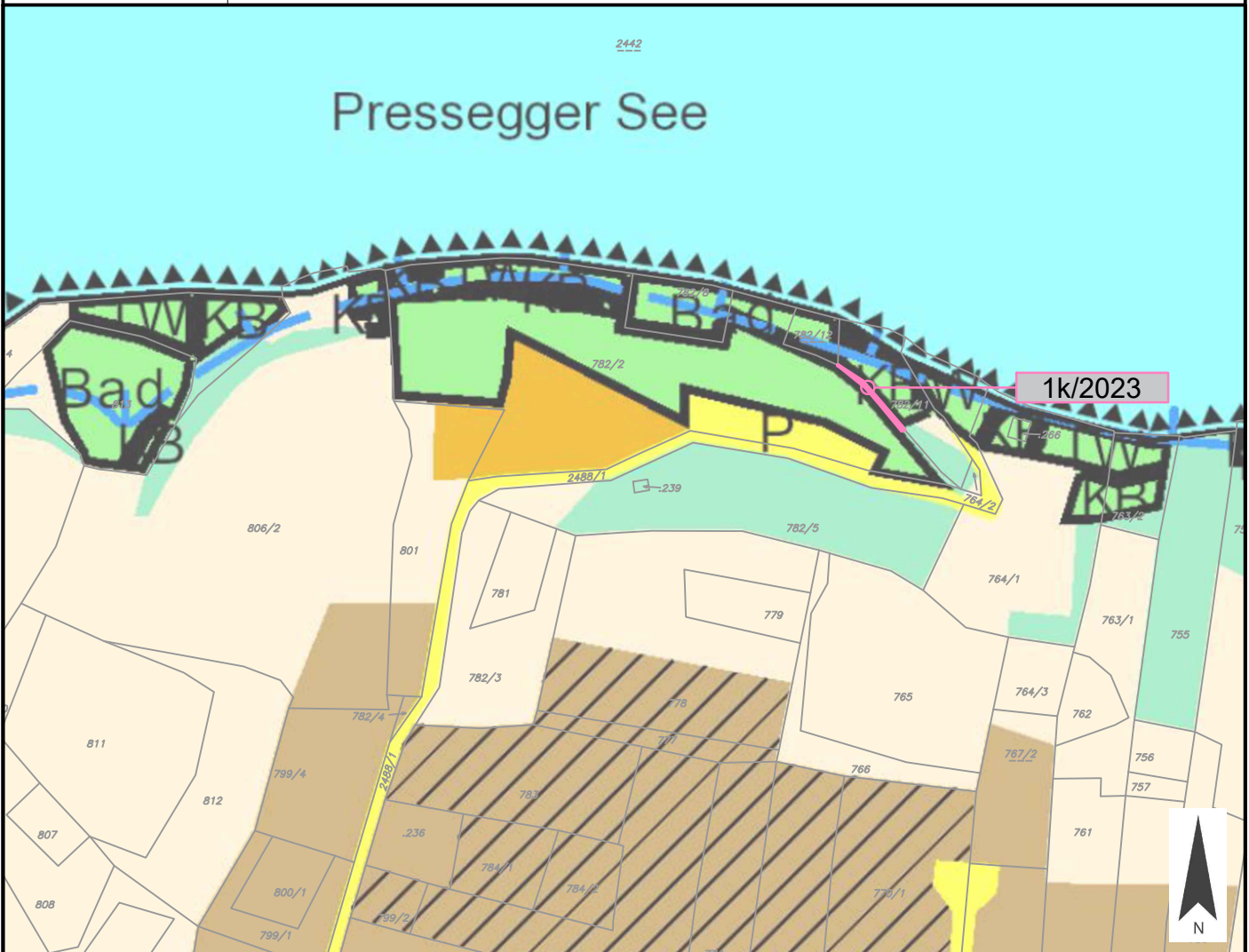
Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche 782/2 ( ca. 18 m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Nampolach (75012)

Maßstab: 1:2000

Stand: 13.04.2023



Widmungsänderung von: Grünland - Kabinenbau

Widmungsänderung in: Grünland - Erholungsfläche

Flächenausmaß: ca. 18 m<sup>2</sup>

Kundmachung: vom 11.07.2023 bis 11.08.2023

Gemeinderatsbeschluss in der  
Sitzung vom: 27.06.2024  
Zahl: 010/2024-02/AL-Rb/Eth

Anlage 1  
Blatt 14/22

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

VP-Nummer: 11/2023

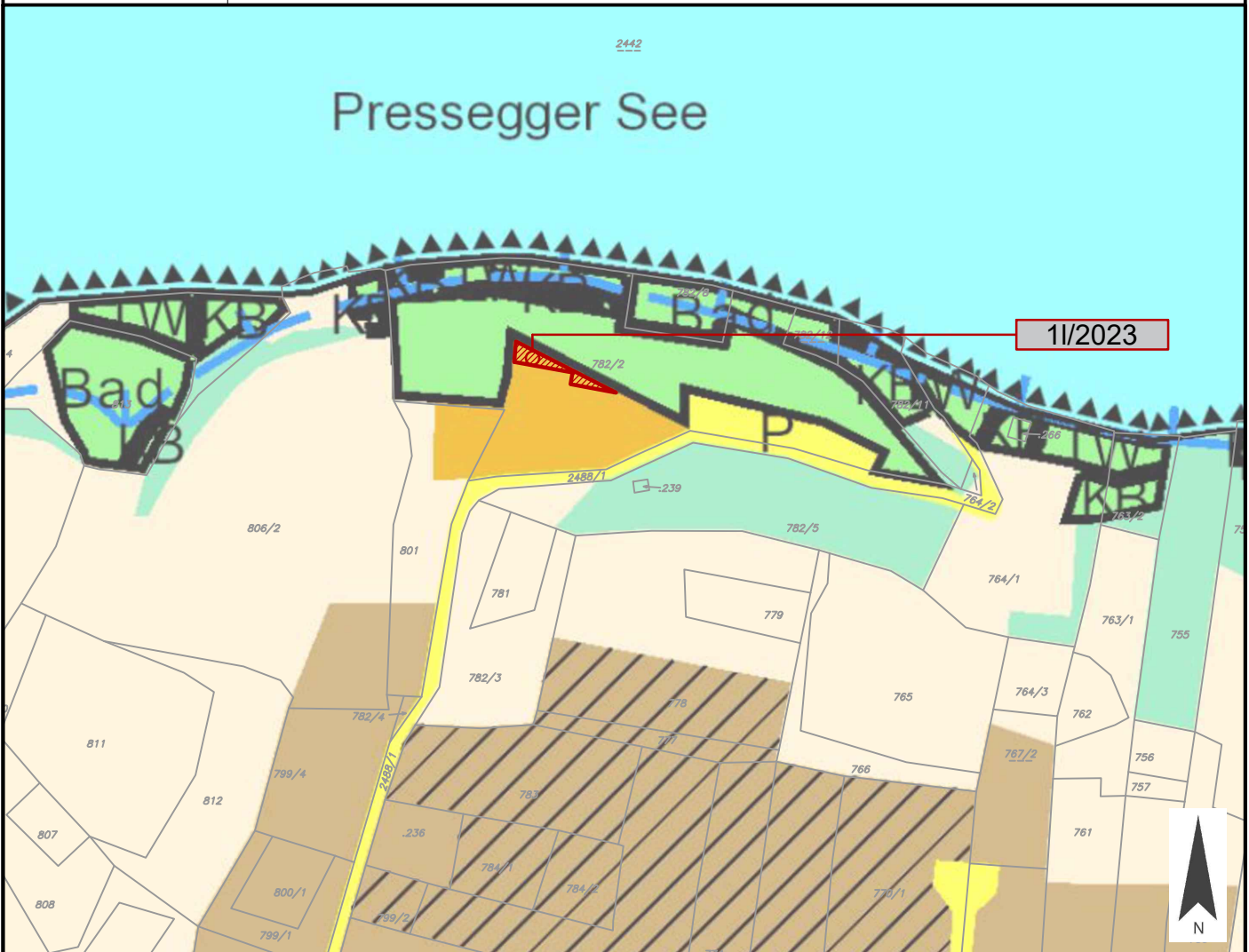
Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche: 782/2 ( ca. 87 m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Nampolach (75012)

Maßstab: 1:2000

Stand: 13.04.2023



Widmungsänderung von: Bauland - Kurgebiet

Widmungsänderung in: Grünland - Erholungsfläche

Flächenausmaß: ca. 87 m<sup>2</sup>

Kundmachung: vom 11.07.2023 bis 11.08.2023

Gemeinderatsbeschluss in der  
Sitzung vom: 27.06.2024  
Zahl: 010/2024-02/AL-Rb/Eth



Anlage 1  
Blatt 15/22

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

VP-Nummer: 1m/2023

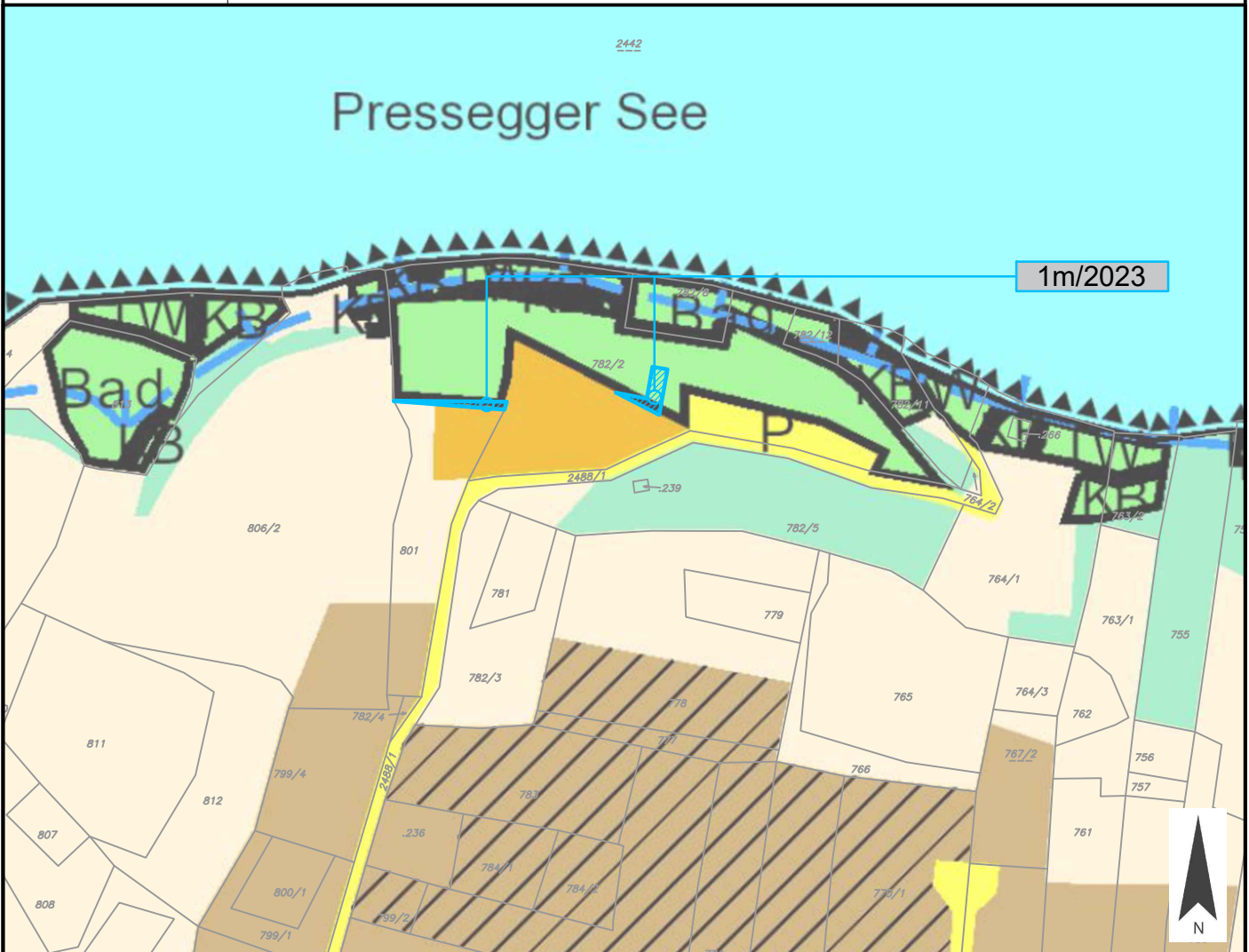
Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche: 782/2 ( ca. 114 m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Nampolach (75012)

Maßstab: 1:2000

Stand: 13.04.2023



Widmungsänderung von: Grünland - Erholungsfläche

Widmungsänderung in: Bauland - Reines Kurgebiet

Flächenausmaß: ca. 114 m<sup>2</sup>

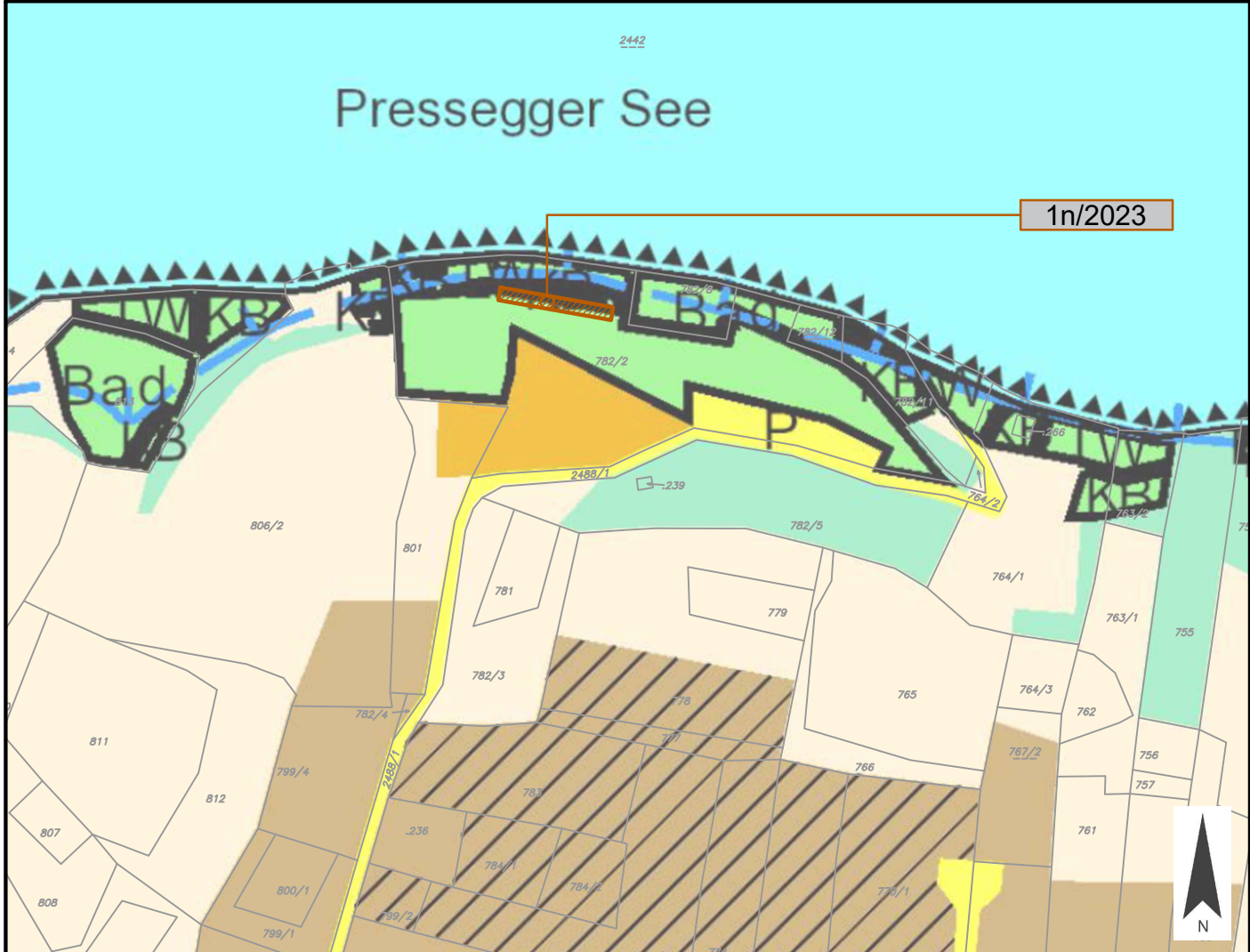
Kundmachung: vom 11.07.2023 bis 11.08.2023

Gemeinderatsbeschluss in der  
Sitzung vom: 27.06.2024  
Zahl: 010/2024-02/AL-Rb/Eth

Anlage 1 Blatt 16/22	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: 1n/2023
-----------------	-------------------------------	---------------------

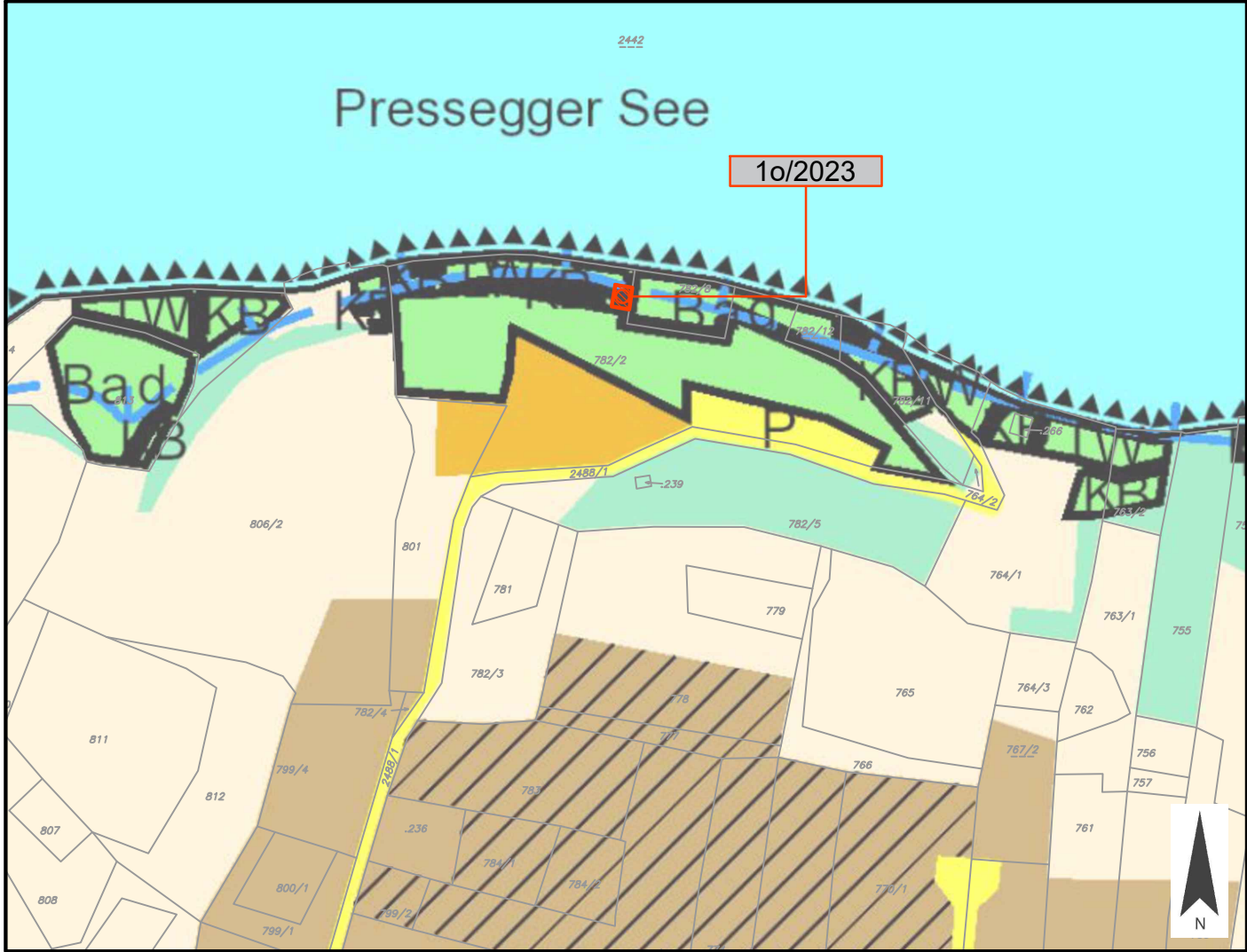
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.:      Teilfläche: 782/2 ( ca. 129 m <sup>2</sup> )	
	Katastralgemeinde:    Nampolach (75012)	
	Maßstab:                    1:2000	Stand: 13.04.2023



Widmungsänderung von:	Grünland - Erholungsfläche	
Widmungsänderung in:	Grünland - Kabinenbau	
Flächenausmaß:	ca. 129 m <sup>2</sup>	
Kundmachung:	vom 11.07.2023	bis 11.08.2023

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom:      27.06.2024 Zahl:                010/2024-02/AL-Rb/Eth	
--	--

Anlage 1 Blatt 17/22	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	VPG-Nummer: 1o/2023
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.:            Teilfläche: 782/2 ( ca. 34 m <sup>2</sup> ) Katastralgemeinde:    Nampolach (75012) Maßstab:                    1:2000 <span style="float: right;">Stand: 13.04.2023</span>	



Widmungsänderung von:	Grünland - Liegewiese	
Widmungsänderung in:	Grünland - Bad	
Flächenausmaß:	ca. 34 m <sup>2</sup>	
Kundmachung:	vom 11.07.2023	bis 11.08.2023
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom:	27.06.2024	
Zahl:	010/2024-02/AL-Rb/Eth	

Anlage 1  
Blatt 18/22

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: 1p/2023

Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche 782/2 ( ca. 94 m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Nampolach (75012)

Maßstab: 1:2000

Stand: 13.04.2023



Widmungsänderung von: Grünland - Erholungsfläche

Widmungsänderung in: Grünland - Bad

Flächenausmaß: ca. 94 m<sup>2</sup>

Kundmachung: vom 11.07.2023 bis 11.08.2023

Gemeinderatsbeschluss in der  
Sitzung vom: 27.06.2024  
Zahl: 010/2024-02/AL-Rb/Eth

Anlage 1  
Blatt 19/22

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: 1q/2023

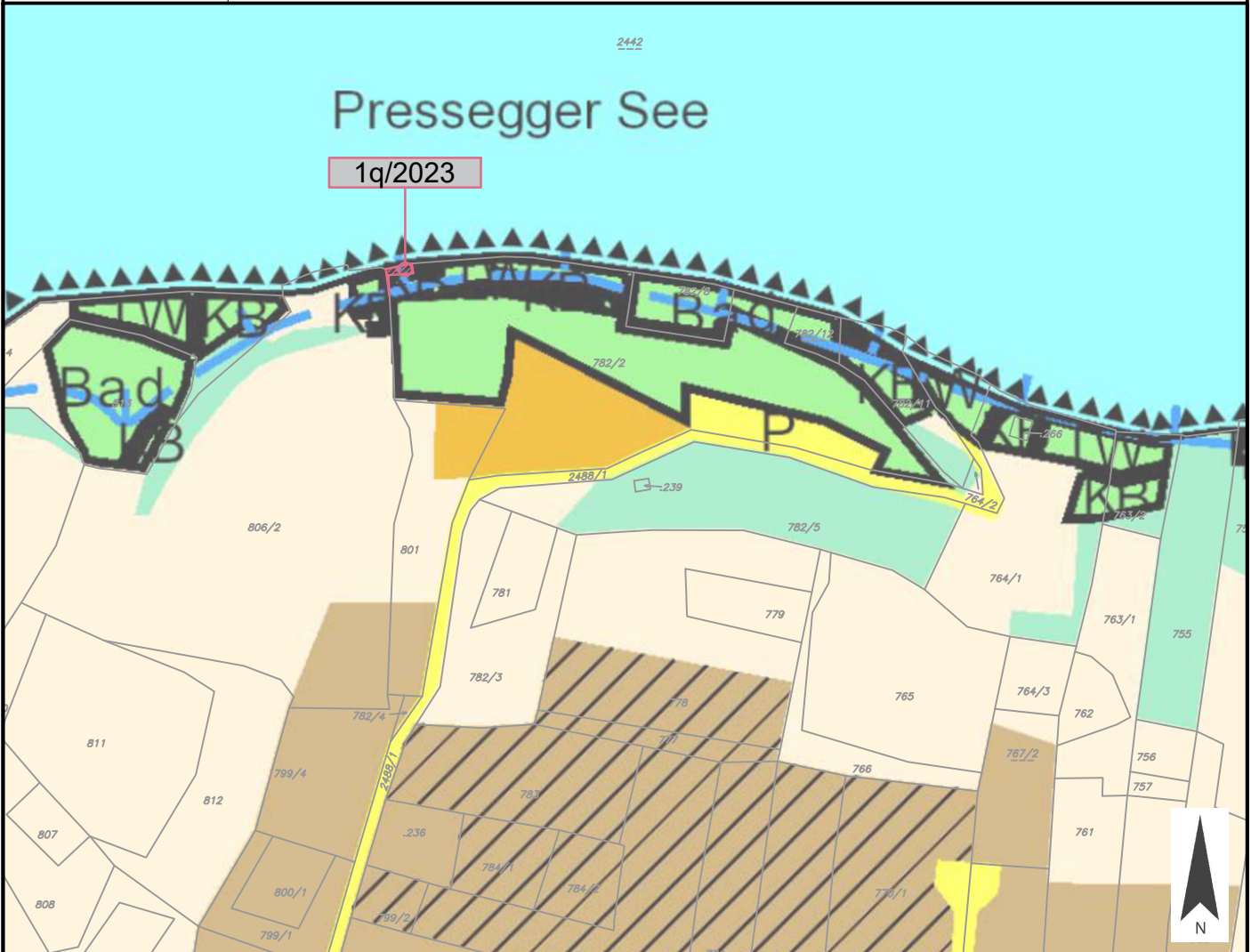
Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche: 782/2 ( ca. 21 m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Nampolach (75012)

Maßstab: 1:2000

Stand: 13.04.2023




Widmungsänderung von: Grünland - Liegewiese

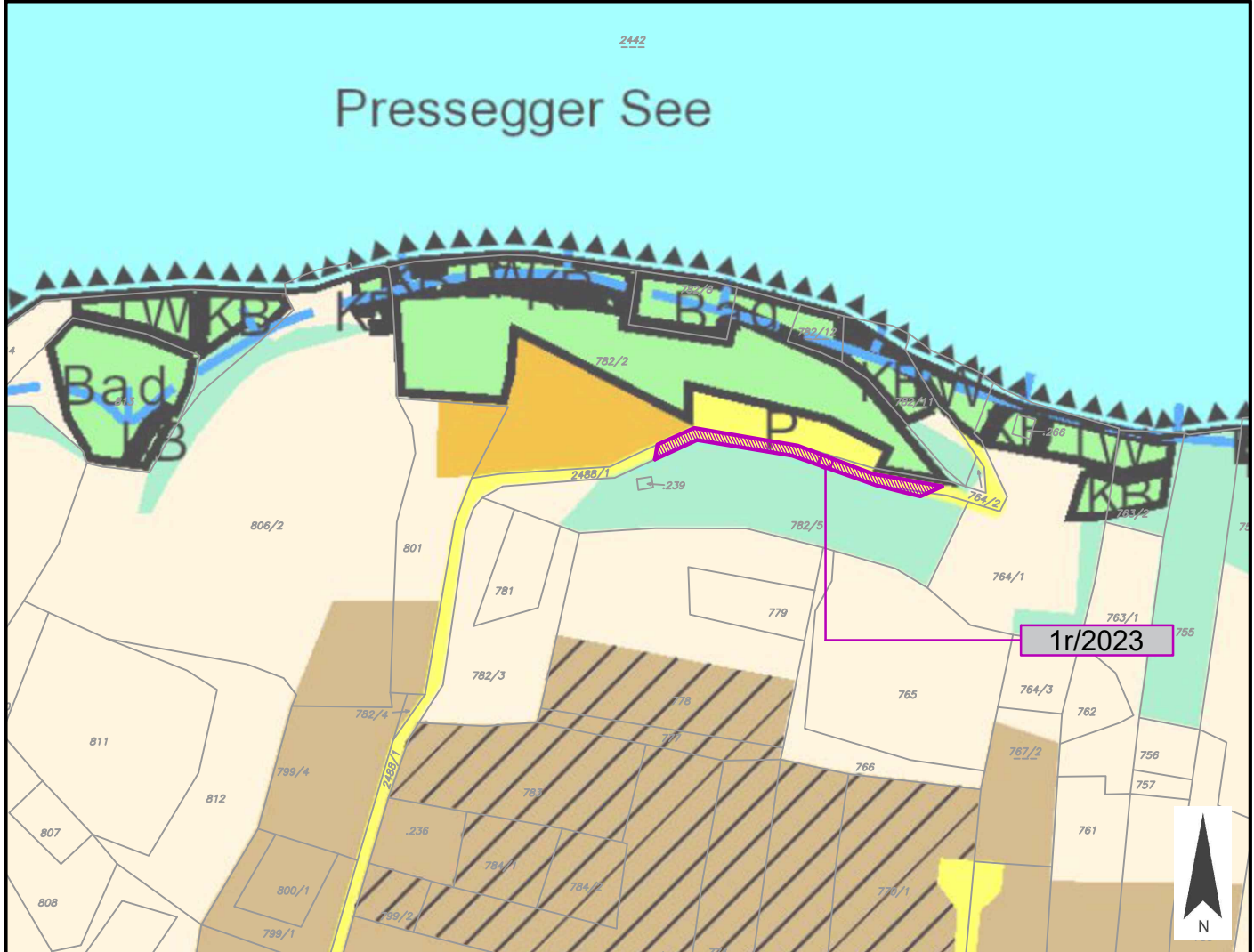
Widmungsänderung in: Grünland - Kabinenbau

Flächenausmaß: ca. 21 m<sup>2</sup>

Kundmachung: vom 11.07.2023 bis 11.08.2023

Gemeinderatsbeschluss in der  
Sitzung vom: 27.06.2024  
Zahl: 010/2024-02/AL-Rb/Eth

Anlage 1 Blatt 20/22	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	VPG-Nummer: 1r/2023
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.:      Teilflächen: 782/5 ( ca. 11 m <sup>2</sup> ), 2488/1 (ca. 278 m <sup>2</sup> ) Katastralgemeinde:    Nampolach (75012) Maßstab:                    1:2000 <span style="float: right;">Stand: 13.04.2023</span>	



Widmungsänderung von:	Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche	
Widmungsänderung in:	Grünland - Carport	
Flächenausmaß:	ca. 289 m <sup>2</sup>	
Kundmachung:	vom 11.07.2023	bis 11.08.2023
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom:	27.06.2024 Zahl: 010/2024-02/AL-Rb/Eth	

Anlage 1  
Blatt 21/22

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: 1s/2023

Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche: 782/5 ( ca. 649 m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Nampolach (75012)

Maßstab: 1:2000

Stand: 13.04.2023



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

Widmungsänderung in: Grünland - Carport

Flächenausmaß: ca. 649 m<sup>2</sup>

Kundmachung: vom 11.07.2023 bis 11.08.2023

Gemeinderatsbeschluss in der  
Sitzung vom: 27.06.2024  
Zahl: 010/2024-02/AL-Rb/Eth

Anlage 1  
Blatt 22/22

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

VP-Nummer: 1t/2023

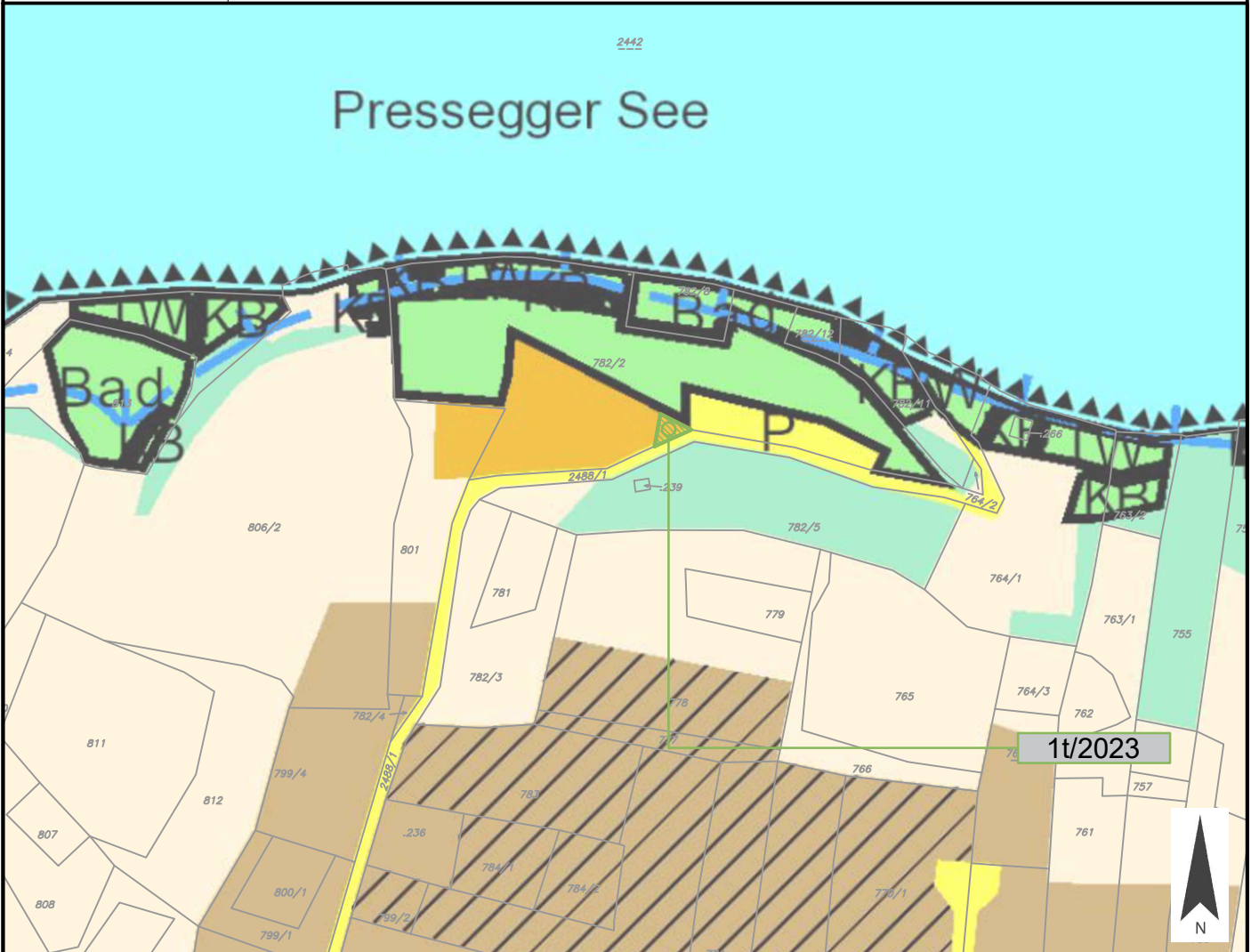
Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche: 782/2 ( ca. 48 m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Nampolach (75012)

Maßstab: 1:2000

Stand: 13.04.2023



Widmungsänderung von: Bauland - Kurgebiet

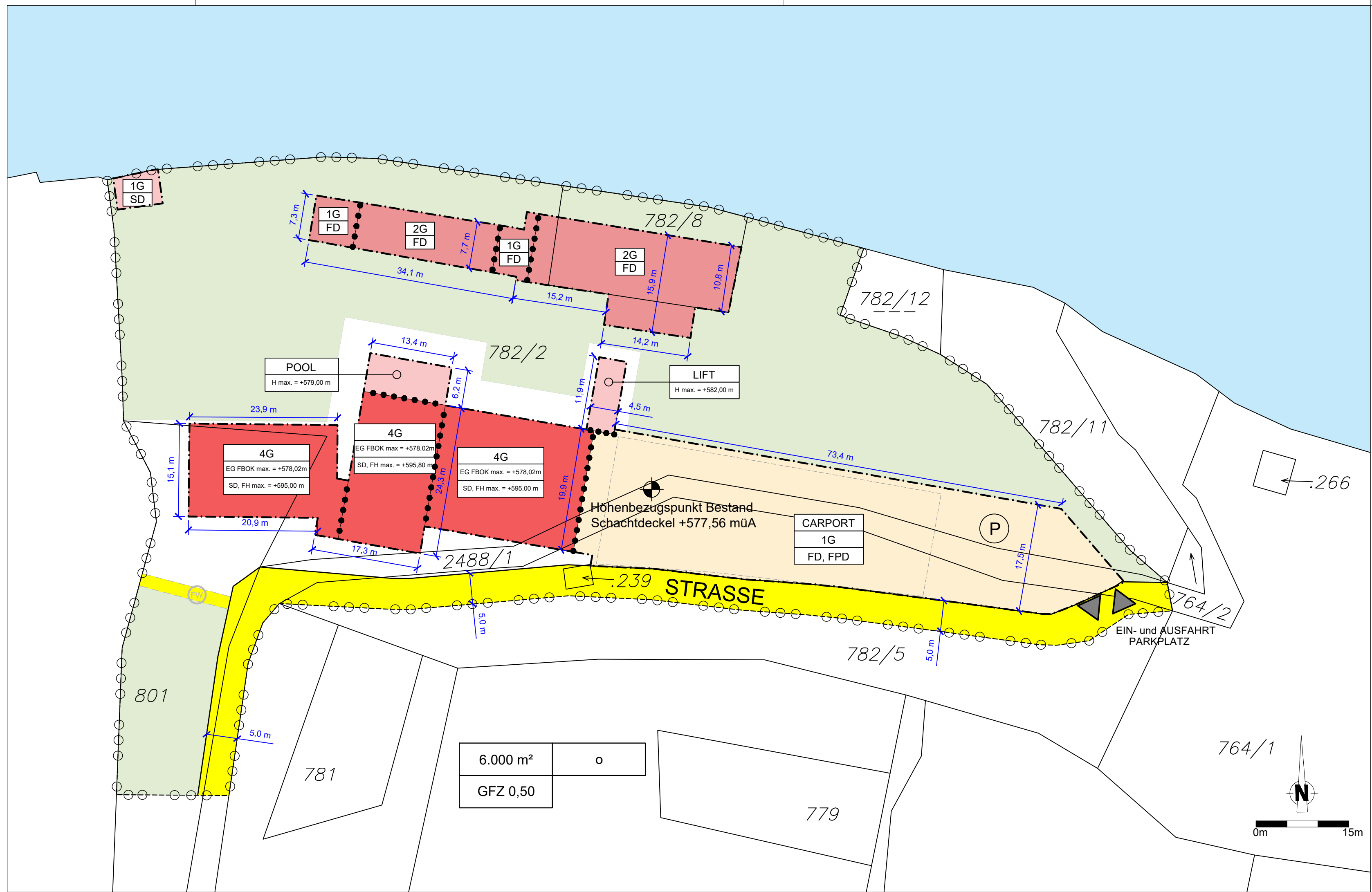
Widmungsänderung in: Grünland - Carport

Flächenausmaß: ca. 48 m<sup>2</sup>

Kundmachung: vom 11.07.2023 bis 11.08.2023

Gemeinderatsbeschluss in der  
Sitzung vom: 27.06.2024  
Zahl: 010/2024-02/AL-Rb/Eth





**LEGENDE**

- |                      |            |                              |
|----------------------|------------|------------------------------|
| 6.000 m <sup>2</sup> | o          | BEBAUUNGSWEISE (o...offen)   |
| GFZ 0,50             | SD 25°-45° | DACHFORMEN (SD...Satteldach) |
- BAULICHE AUSNUTZUNG (GFZ...max. Geschossflächenzahl)
- MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
- o o o GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
  - ● ● GRENZE zw. unterschiedlichen BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
  - - - BAULINIE
  - GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER (STICHTAG OKTOBER 2021)
  - - - BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- STRASSE** BEGRENZUNG VON STRASSEN
- 2G** MAXIMALE GESCHOSSANZAHL
- FD** DACHFORMEN (FD..Flachdach, SD..Satteldach, FPD..flachgeneigtes Pultdach)
- EG FBOK max. = +578,02m** MAX. ERDGESCHOSSFUSSBODENBERKANTE in Meter über Adria
- FH max. = +595,00 m** MAXIMALE FIRSHÖHE in Meter über Adria
- H max. = +579,00 m** MAXIMALE HÖHE in Meter über Adria
- (P)** PARKEN - CARPORTS
- ▲▲** EIN- und AUSFAHRT PARKPLATZ
- PRESSEGGER SEE
- SEERUNDWEG
- 4G** 4 GESCHOSSE
- 2G** 2 GESCHOSSE
- 1G** 1 GESCHOSS
- BEPFLANZUNGS- UND GESTALTUNGSBEBOT

**VERMERK DES GEMEINDERATES:**

Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See vom 27.06.2024, Zl.: 010/2024-02/AL-Rb/Eth

**VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:**

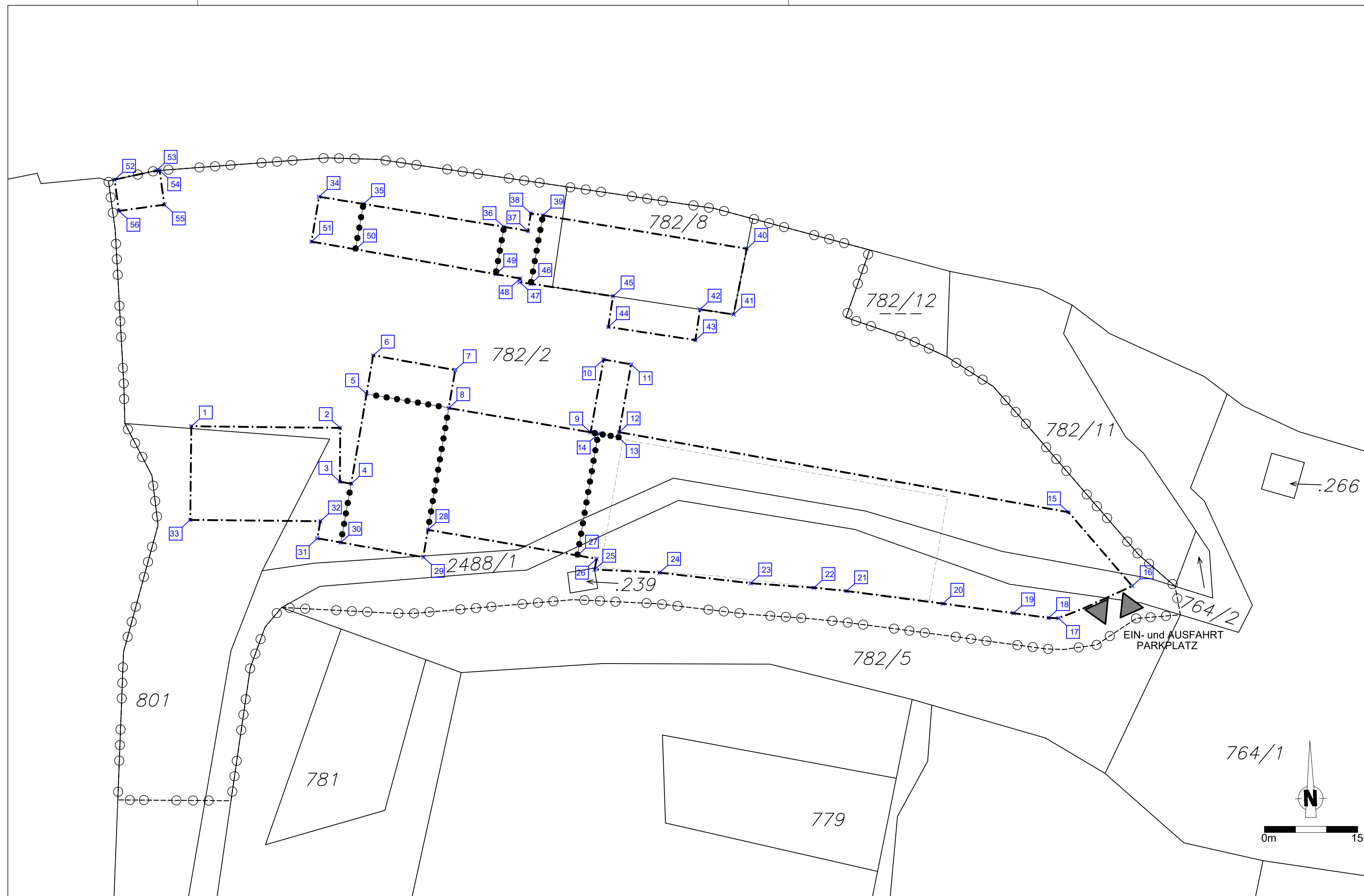
**PLANER:**

**RAUMPLANUNG UND -ORDNUNG, GEOGRAPHIE, LANDSCHAFTSPLANUNG UND -PFLEGE**

MAG. PHIL. HELMUT WURZER  
 Ziviltechniker GmbH  
 A-9524 Villach Europastraße 8  
 Telefon: +43 4242 23323  
 e-mail: office@l-w-k.at  
 www.l-w-k.at

MAG. H. WURZER  
 DIPL. ING. J. KNAPPINGER  
 DIPL. ING. A. MATISCH

Stadtgemeinde <b>HERMAGOR - PRESSEGGER SEE</b>	Plan Nr.: 0305-0339										
Maßstab: 1:500	Papierformat: A1										
Gezeichnet: SP	Bezeichnung: ANLAGE 2 RECHTSPLAN										
Quelle: EIGENE ERHEBUNG	Stand: 06.07.2023										
Plan <b>RECHTSPLAN</b>	Änderungshinweis: <table border="1"> <tr> <td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td> </tr> </table>	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9		



LEGENDE

1 ABSTECKPUNKTE BAULINIE  
(Gauß Krüger M31)

Absteckpunkte Baulinie: (Gauß Krüger M31)

1	8335.4074	164873.6551
2	8359.3473	164873.3912
3	8359.2930	164864.7490
4	8361.1119	164864.4263
5	8363.5808	164878.8421
6	8364.6651	164885.0437
7	8377.8308	164882.6945
8	8376.7974	164876.6008
9	8399.6038	164872.6871
10	8401.6837	164884.3954
11	8406.1143	164883.6083
12	8404.1769	164872.7034
13	8404.0344	164871.8999
14	8400.8185	164872.4714
15	8476.4145	164859.8444
16	8486.6427	164847.9732
17	8474.8009	164842.8083
18	8473.1973	164842.8569
19	8467.5671	164843.6147
20	8456.2034	164845.1441
21	8440.7297	164847.1723
22	8435.4944	164847.6991
23	8425.3235	164848.4238
24	8410.6735	164850.1270
25	8400.2473	164850.6249
26	8400.5531	164852.3426
27	8397.4657	164852.8921
28	8373.4410	164857.0061
29	8372.6948	164852.6200
30	8359.4335	164854.9751
31	8355.6665	164855.6440
32	8356.1547	164858.3931
33	8335.2329	164858.6127
34	8355.9405	164910.5503
35	8363.0862	164909.3847
36	8385.6825	164905.7078
37	8389.5204	164905.0302
38	8389.9855	164907.8730
39	8391.9211	164907.5561
40	8424.6927	164902.1916
41	8422.5803	164891.6303
42	8417.1808	164892.4463
43	8416.4340	164887.5025
44	8402.4425	164889.6164
45	8403.1893	164894.5599
46	8389.9756	164896.5562
47	8388.1845	164896.8268
48	8388.2712	164897.4094
49	8384.3378	164898.1051
50	8361.7963	164902.0920
51	8354.7317	164903.3415
52	8323.0704	164913.3009
53	8329.7594	164914.7399
54	8330.3085	164914.7811
55	8331.0689	164909.2774
56	8323.7656	164908.2684


VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See vom 27.06.2024, Zl.: 010/2024-02/AL-Rb/Eth

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:



 <p><b>Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege</b></p> <p>A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at</p>	<p>MAG. H. WURZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MATTISCH</p>
	<p>Stadtgemeinde <b>HERMAGOR - PRESSEGGER SEE</b></p>
<p>Projekt <b>"HOTEL SEEROSE"</b></p>	<p>Maßstab: 1:500</p>
<p>Plan <b>KOORDINATENPLAN</b></p>	<p>Papierformat: A1</p>
	<p>Gezeichnet: SP</p>
	<p>Bezeichnung: ANLAGE 3</p>
	<p>Quelle: EIGENE ERHEBUNG</p>
	<p>Stand: 06.07.2023</p>
	<p>Änderungshinweis:  <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input type="checkbox"/> 9</p>

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## „HOTEL SEEROSE“

### 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Auf den gegenständlichen Flächen besteht ein Tourismusbetrieb, der bereits seit mehreren Jahren leer steht. Der Planungsanlass ist die geplante Revitalisierung des Areals, im Zuge dessen das Bestandsgebäude abgetragen und durch Neubauten ersetzt werden soll.

Aus raumplanerischer Sicht stellt das Projekt eine logische Neuentwicklung des bestehenden Projektstandortes dar. Zudem wird damit gewährleistet, dass der Leerstand, welcher das Ortsbild extrem negativ beeinflusst, beseitigt wird. Der Bebauungsplan als Planungsinstrument soll in diesem Bereich eine geordnete Bebauung des Areals gewährleisten.

Grundsätzlich kann der gesamten Region bezüglich der Tourismusinfrastruktur ein gewisser Investitionsrückstand attestiert werden. Das gegenständliche Projekt leistet mit der Neuerrichtung des Leitbetriebes einen starken Beitrag, diesen zu kompensieren. Außerdem wird so ein weiterer Schritt zum Ausbau des Ganzjahrestourismus getätigt, welcher der Region zu einer besseren Auslastung der Infrastruktur verhelfen soll.

Ziel der gegenständlichen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung ist es für die aktuellen Planungen ein Regelwerk außerhalb des textlichen Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen, welches auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht nimmt und gleichzeitig eine bauliche Verdichtung des sensiblen Standortes ermöglicht.

Zudem werden mit diesem Teilbebauungsplan auch Bedingungen festgelegt, die vom allgemeinen textlichen Bebauungsplan abweichen. Diese werden im Abschnitt 2 genauer erläutert.

Mit der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wird eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet wird und andererseits genügend planerischer Spielraum für die weitere Planung gewährt wird, damit Projektfeinabstimmungen noch möglich sind.

## 1.1 ÖFFENTLICHES INTERESSE

Ein übergeordnetes Ziel ist die Erhaltung der Position als größte Tourismusgemeinde Kärntens im Schnittpunkt zwischen dem Nassfeld und dem Pressegger See.

Durch die Errichtung des Beherbergungsbetriebs entstehen langfristig neue Arbeitsplätze, womit das allgemeine Arbeitsplatzangebot in der Region erweitert wird. Während der Bauphase profitiert die Bauwirtschaft, es entsteht zusätzliche regionale Wertschöpfung und die Investitionen lösen Multiplikatoreffekte innerhalb der Region aus. Während des Betriebes profitieren lokale Unternehmen, die zum Erhalt und Betrieb des Hotels beitragen. Durch die Ausweitung des touristischen Angebotes profitiert zudem das gesamte Tourismusgebiet, denn die Auslastung der Infrastruktur wird so weiter erhöht.

Da der Fokus des Betriebes auf der Etablierung eines Ganzjahrestourismus liegt, ist auch außerhalb der Hauptsaison eine höhere Auslastung zu erwarten. Dadurch entsteht die Situation, dass dem Betrieb die Mitarbeiter über das gesamte Jahr hinweg erhalten bleiben und sich dauerhaft in der Gemeinde ansiedeln. Dies führt wiederum dazu, dass ein Zuzug generiert werden kann, der die Auswirkungen der Landflucht reduziert.

Das Konzept des Betriebes hat auch zur Folge, dass nur gewerbliche Betten bereitgestellt und somit keine weiteren Freizeitwohnsitzbetten geschaffen werden.

Die bewusste bauliche Verdichtung hat ein weiteres Ziel: Wo bereits eine Ansiedelung besteht wird die Nutzung intensiviert, im Umkehrschluss werden unberührte Flächen weiterhin freigehalten. Dies soll eine achtsame Landnutzung gewährleisten und eine Konzentration der Bauentwicklung herbeiführen.

Für die Ausarbeitung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes liegt das öffentliche Interesse darin, dass rechtliche Verbindlichkeiten für die vorhandenen architektonischen Entwürfe mit hoher Gestaltungsqualität geschaffen werden und so eine möglichst schonende Eingliederung des Projektes in das Orts- und Landschaftsbild geschehen kann.

## 2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

### zu § 4:

- **Mindestgröße eines Baugrundstückes:**

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 6000m<sup>2</sup>.

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

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 Geschößflächenzahl (GFZ) im Reinen Kurgebiet:**

Bei offener Bauweise 0,50 statt 1,00

Im Rahmen der GFZ kommt es zu einer Abweichung von dem im textlichen Bebauungsplan vorgegebenen Wert. Dieser Schritt entspricht dem Zugeständnis, die Bebauung am Seeufer in einem geringstmöglichen und landschaftlich verträglichen Maß zu halten. Durch die Anhebung der maximalen Höhe gegenüber der Bestimmung im textlichen Bebauungsplan in Kombination mit einer geringeren Flächeninanspruchnahme wird der vorhandene Baugrund optimal und den Anforderungen entsprechend genutzt, sodass die Umsetzung der Projektidee gewährleistet ist, der bauliche Eingriff aber begrenzt bleibt.

### zu § 7:

- **Geschoßanzahl und maximale Bauhöhe:**

max. 4,0 statt 3,5 Geschoße

Um den Erfordernissen eines modernen Tourismusbetriebes zu genügen, ist in Teilen eine Erhöhung der maximalen Bauhöhe vorgesehen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Beherbergungsbetriebe des Tourismus ist laut textlichem Bebauungsplan mit 3,5 Geschoßen und einer max. Geschoßhöhe von 3,50 m mit 12,25 m festgelegt. Der ehemalige Baubestand wies eine Gesamthöhe von ca. 17,80 m auf. Die Neubauten weisen eine Höhe von ca. 17,0 m bzw. ca. 17,8 m auf. Die max. Gebäudehöhe wird zusätzlich zur max. Geschoßanzahl mit einer absoluten Höhenkote fixiert, sodass seeseitig die Eingliederung in das Landschaftsbild gewahrt wird.

Eine Annäherung der Höhe an den Bestand ist weiterführend notwendig, um ein möglichst einheitliches Bild der Bebauung im Planungsbereich zu erwirken. Außerdem kann durch eine angepasste Gebäudehöhe die vorgegebene GFZ optimal ausgenutzt werden ohne dass zusätzlicher Grundflächenverbrauch stattfindet.

**zu § 8:**

- **Baulinien:**

Die Baulinien werden so festgelegt, dass eine Bebauung auf das vorgelegte Projekt abgestimmt ist. So ist es vorgesehen, dass die Längserscheinung des Baukörpers zweimal mittels rückspringender Zäsur optisch unterteilt und die Baukubatur als drei getrennte Baukörper wahrnehmbar wird.

**zu § 10:**

- **Art der Nutzung:**

Um die gewünschte Nutzung eines gewerblichen Tourismusbetriebs zu garantieren, wird eine Nutzung als Apartmenthaus oder sonstiger Freizeitwohnsitz (Definition laut § 30 K-ROG 2021) ausgeschlossen. Somit soll eine nicht beabsichtigte Entwicklung verhindert werden.

**zu § 11:**

- **Dachformen und Dachneigung:**

Durch die Festlegung der Dachform auf ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25° bis maximal 45° fügt sich die Bebauung in das sensible Orts- und Landschaftsbild ein und garantiert die Umsetzung des architektonischen Entwurfs.

### 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 Geschosßanzahl 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 Bebauungsweise, 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

### 4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt in der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See im nördlichen Teil von Paßriach, ein von landwirtschaftlicher Nutzung geprägter Weiler, der an den Siedlungsrändern durch Tourismusnutzung und Einfamilienhäuser erweitert wurde. Die L26 Paßriacher Straße begleitet die Ortschaft in Ost-West-Ausrichtung, naturräumlich liegt der Planungsraum auf einem Nordhang, der sich Richtung Pressegger See absenkt.

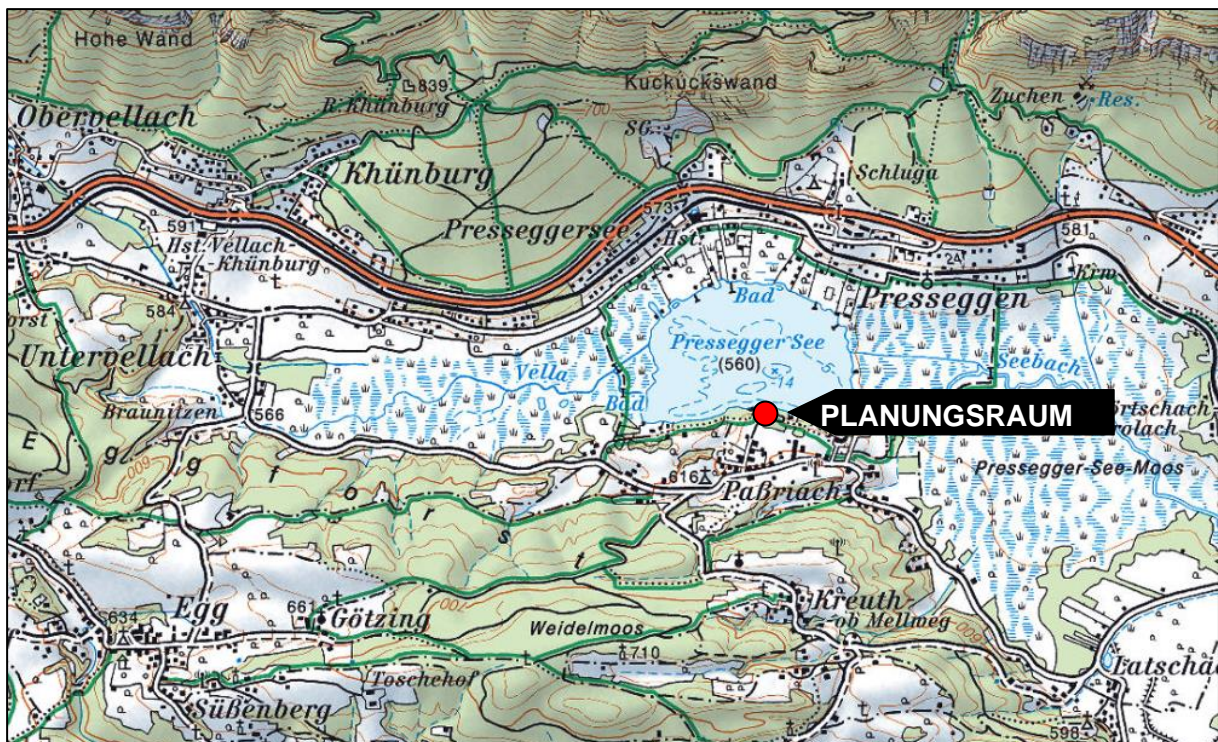


Abbildung 1: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

Am Planungsraum befindet sich ein ehemaliger Beherbergungsbetrieb, der seit vielen Jahren leer steht. Es ist nun geplant das Gebäude abzutragen, neu zu errichten und mit zwei neuen Bauteilen sowie Carports zu erweitern.

Der Planungsraum wird über öffentliches Gut erschlossen, das von Süden bis nach Nordwesten Richtung See führt.



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

Die Entfernung zum Gemeindehauptort Hermagor (Zentrum) beträgt ca. 8 km (Wegstrecke), das Planungsgebiet liegt auf etwa 577 m Seehöhe.

#### 4.2 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Im nördlichen Anschluss an das Planungsgebiet gibt es Nutzungseinschränkungen bezüglich des Landschaftsschutzgebiets Pressegger See. Im weiteren Untersuchungsgebiet Richtung Osten befindet sich das Natura-2000-Schutzgebiet Görtshacher Moos - Obermoos im Gailtal.

Im Planungsraum direkt gibt es keine Einschränkungen. Der Uferbereich wird von den Überschwemmungslinien der BWV tangiert. Teilflächen der Parzellen 782/2 und 782/8, KG Nampolach, reichen im Norden in das Überschwemmungsgebiet des Pressegger Sees. Da hier jedoch nur die Widmungen Grünland Liegewiese bzw. Bad bzw. Kabinenbau vorgesehen sind, es bereits bestehende Objekte gibt und keine weiteren baulichen Maßnahmen (mit Ausnahme von Renovierungs- und Adaptierungsarbeiten) durchgeführt werden, ist mit keiner zusätzlichen negativen Beeinflussung dadurch zu rechnen.



Abbildung 3: Schutz- und Schongebiete, Hochwasser-Anschlaglinien BWV (Quelle: KAGIS)

### 4.3 BODENFUNKTIONEN



Abbildung 4: Bodenfunktionen – Böden mit besonderer Bedeutung (Quelle: KAGIS)

Für einen Teilbereich des Planungsraumes, südwestlich des bestehenden Gebäudes gelegen, wird für den Boden eine besondere Bedeutung aufgrund der Standortfunktion ausgewiesen. Diese Eigenschaft beschreibt das Potential des Bodens als Standort für natürliche Pflanzengesellschaften, die für die gelbe Fläche als „sehr hoch“ eingestuft wurde.

## 4.4 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.4.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Im Örtlichen Entwicklungskonzept ist der Projektstandort als Eignungsstandort für einen Tourismusbetrieb vorgesehen. Zudem ist als Zielsetzung die Erhaltung der Tourismusfunktion definiert.

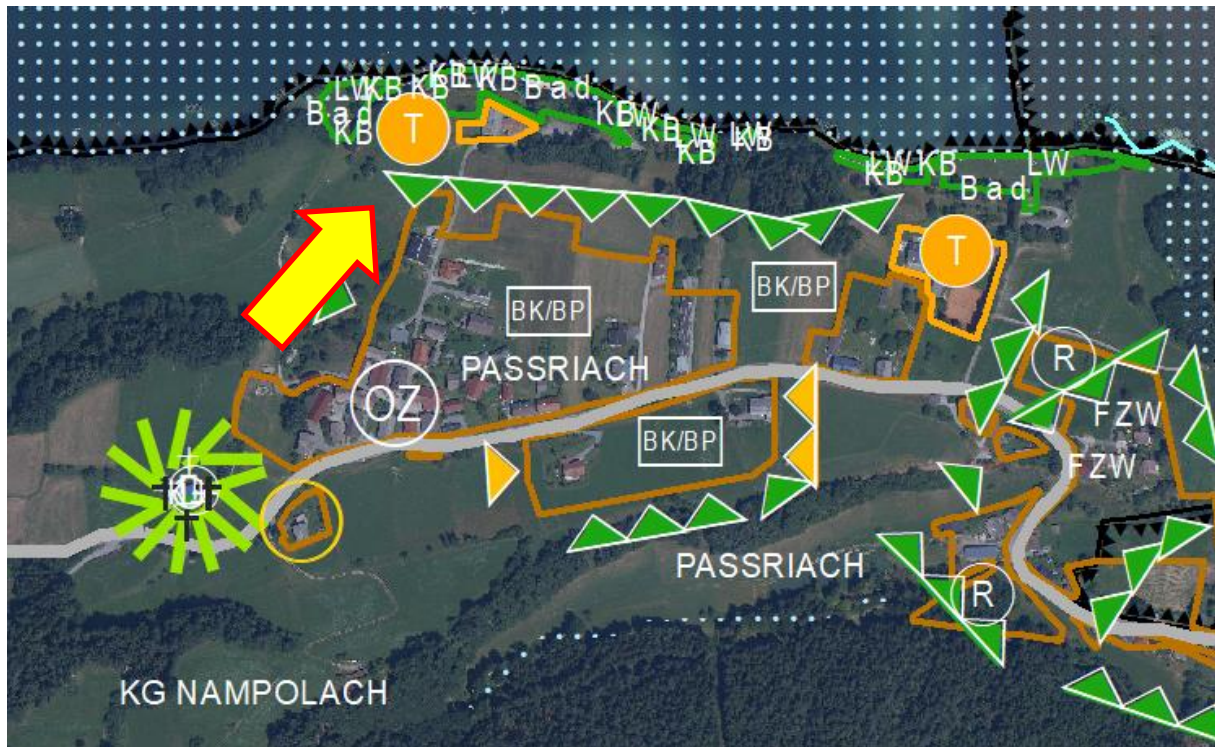


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept

Die Ortschaft Paßriach wird im Örtlichen Entwicklungskonzept als Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit definiert, wobei zusätzlich zur Wohnfunktion und zur landwirtschaftlichen Funktion eine touristische Leitfunktion vorgesehen ist.

Die Grünlandfunktion am Seeufer soll erhalten bleiben. Der Raum zwischen dieser und der Grenze der dörflichen Struktur ist dem Tourismus vorbehalten.

Die Charakteristika des Ortsbildes von Paßriach wurden im Örtlichen Entwicklungskonzept 2012 wie folgt beschrieben:

„Durch die Topografie des Geländes einerseits, durch offensichtlich intakte Strukturen der Landwirtschaft andererseits, blieb der südliche Bereich des Pressegger Sees lange Zeit von Zersiedlungstendenzen verschont. Auch heute hat der Hauptort von Paßriach noch eine schöne geschlossene und kompakte Struktur. Östlich und westlich des Hauptortes bildeten sich jedoch teilweise entlang der L 26 Paßriacher Straße einige Siedlungssplitter, die zum Ort Paßriach gehören, jedoch nicht unmittelbar mit dem Ortskern zusammenhängen. Bei einer Siedlungserweiterung sollten prioritär die Lücken zwischen den einzelnen Baulandwidmungen geschlossen werden, um (wieder) eine kompakte Ortschaft zu erhalten.“

#### 4.4.2 Flächenwidmungsplan

Im Flächenwidmungsplan sind die gegenständlichen Flächen sowohl als „Bauland - Kurgebiet“ als auch als „Bauland - Dorfgebiet“ gewidmet. Außerdem sind im Planungsgebiet die Widmungen „Grünland – Liegewiese“, „Grünland – Bad“, „Grünland – Kabinenbau“, „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“, „Verkehrsflächen – Parkplatz“ und „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ vorhanden.

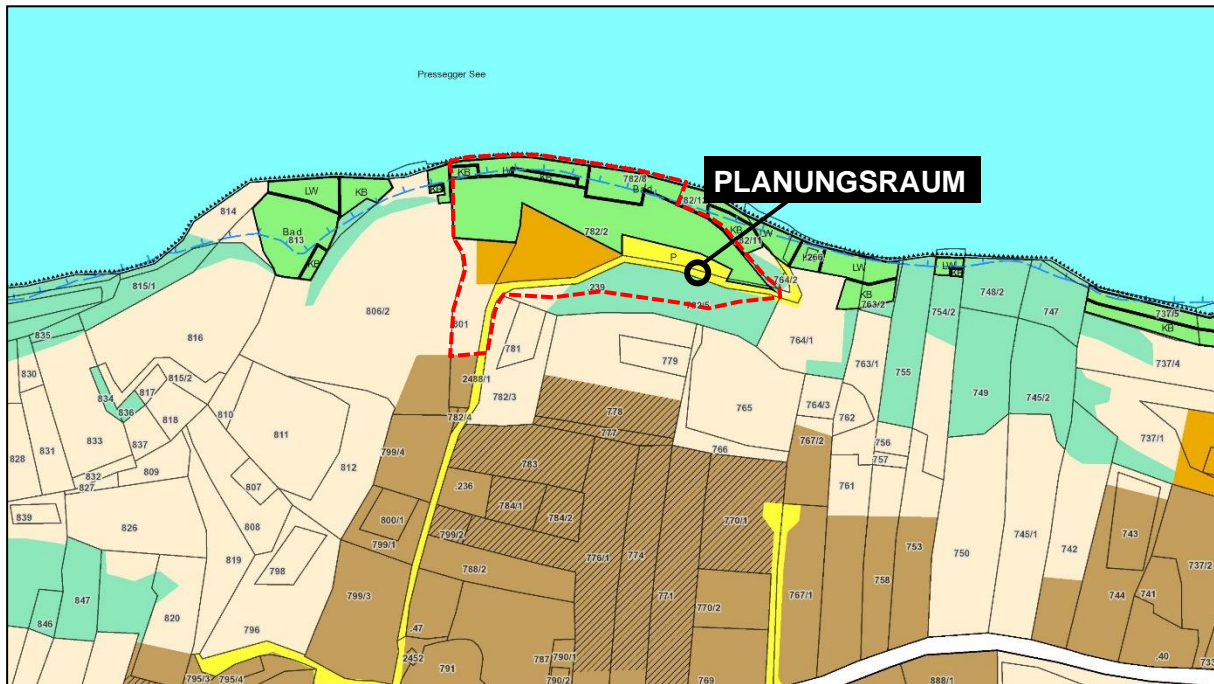


Abbildung 6: Die betroffenen Parzellen am Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Im Norden ist der Pressegger See ersichtlich gemacht, im Westen, Süden und Osten des Planungsgebietes befinden sich überwiegend als „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ gewidmete Flächen. Südlich schließt „Bauland – Dorfgebiet“ an, das Teil des agrarischen Siedlungsansatzes der Ortschaft Paßriach ist.

Am nordöstlichen Rand des Planungsraumes, ebenso im Uferbereich des Pressegger Sees, grenzen auch die spezifischen Grünlandkategorien „Grünland – Bad“ und „Grünland – Kabinenbau“ an.

## 5 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

### 5.1 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Der Pressegger See wurde aufgrund seines Fischreichtums bereits früh für den Fischfang genutzt. Auch die ertragreichen Böden am Südufer des Sees wurden für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Der Tourismus als wirtschaftliches Standbein entwickelte sich erst relativ spät, ab Ende des 19. Jahrhunderts.

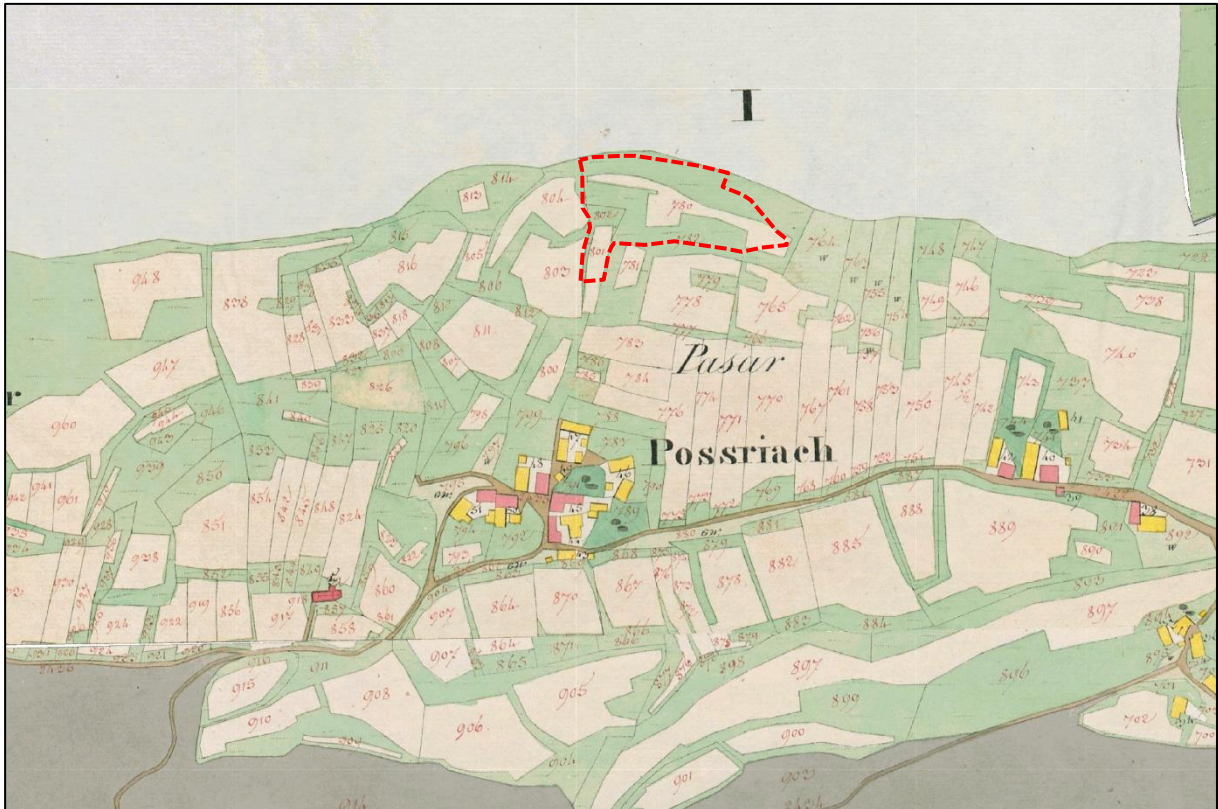


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Franziszeischen Kataster 1826 (Quelle: KAGIS)

Die Ortschaft Paßriach ist in mit ihrer Bebauung in den Grundzügen bereits vor ca. 200 Jahren vorhanden. Im Planungsraum selbst gibt es noch keine Bebauung.

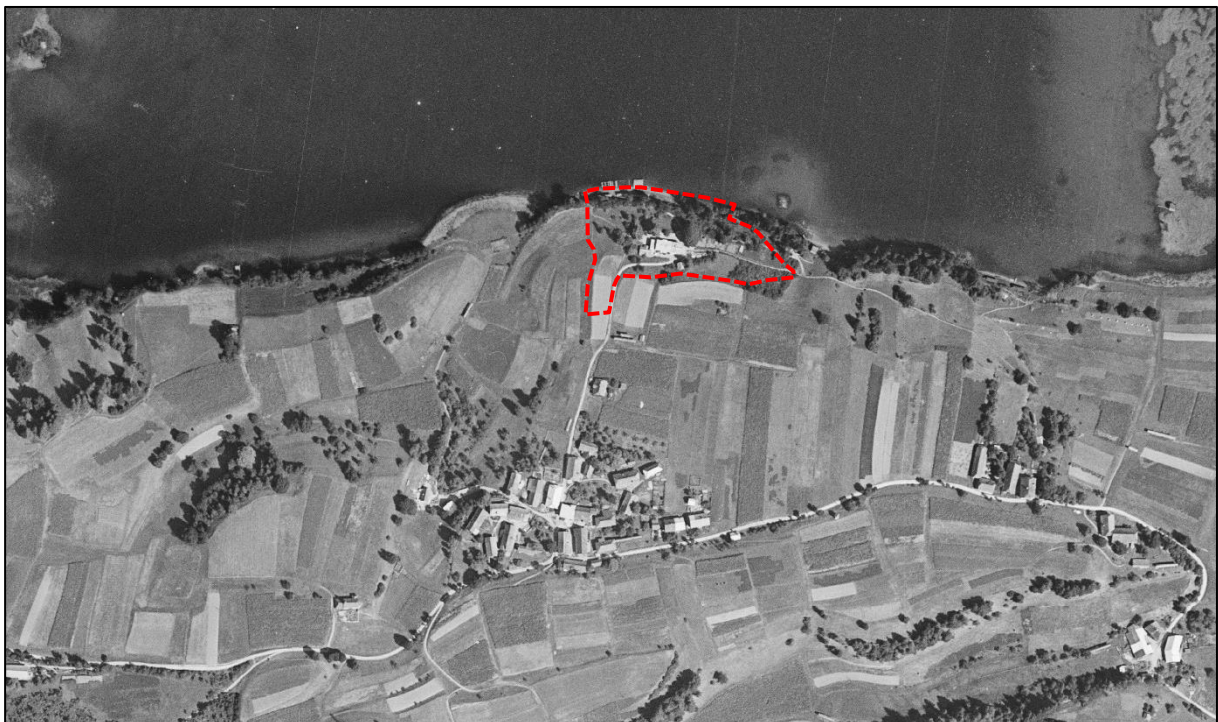


Abbildung 8: Luftbild 1952/1953 (Quelle:KAGIS)

Die klein parzellierten Felder lassen auf eine sehr durchmischte Bewirtschaftung dieser schließen. Paßriach stellt eine kompakte Siedlung dar. Im Planungsraum befindet sich bereits ein Baukörper, der als Beherbergungsbetrieb genutzt wurde.



Abbildung 9: Luftbild 2019 (Quelle:KAGIS)

Die aktuelle Bebauung weist im Vergleich zur Abbildung 6 kaum Unterschiede im Bereich des Ortszentrums auf. Die Siedlungsentwicklung ab den 1950ern scheint sich vor allem entlang der L26 orientiert zu haben. Entlang der Seeufer entstehen Badehäuschen und Stege, eine dichte Bebauung der Seeufer mit großer Kubatur bleibt aus.

## 5.2 EINGLIEDERUNG DES BAUKÖRPERS IN DAS ORTSBILD



Abbildung 10: Schwarzplan mit Projektgebiet Bestand (Quelle: openstreetmap, eigene Bearbeitung)

Der bestehende und derzeit leerstehende Hotelbetrieb am Südufer weist eine Einzellage auf und ist durch den natürlichen Geländesprung entlang des Südufers optisch vom Hauptort Paßriach getrennt.





Abbildung 11: Schwarzplan mit Projektgebiet Planung (Quelle: openstreetmap, eigene Bearbeitung)

Das Bebauungskonzept verdichtet den vorhandenen Betrieb und baut diesen Richtung Westen und Osten aus. Die zusätzliche Bebauung entlang des Seeufers ist sehr gering: Hier wird der Bestand nur kleinteilig adaptiert und zusätzlich ein Badehaus aus Holz, auf einer Fläche von ca. 6,0 x 4,0 Metern errichtet.

## 6 BEBAUUNGSKONZEPT

Geplant ist die Errichtung eines Aparthotels. Das Gebäude wird im Erdgeschoss in einer durchgehenden Ebene errichtet, hier befinden sich die Wellnesseinrichtungen mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten. In den darüberliegenden Geschossen, sowie zum westlichen Baukörper, besteht eine Zäsur der drei Bauteile in der Art, dass diese über zurückversetzte, großteils verglaste Gänge verbunden werden. Damit wird der Eindruck einer strukturierten Bebauung von drei separaten Gebäuden erreicht. Dieses Planungsziel wird noch verstärkt durch die Ausbildung des Daches, der mittlere Hauptbaukörper richtet die Giebelseite zum See, bei den Nebengebäuden westlich und östlich ist der First parallel zum See gedreht.

Die Gebäudeteile erreichen vier Vollgeschosse, es ist kein ausbaufähiges Dachgeschoss geplant.



Abbildung 12: Ansicht Nord vom Pressegger See - Visualisierung (Quelle: moser bauplanungs-gmbh)

Abgesetzt vom Hauptbaukörper wird im östlichen Anschluss eine Parkebene mit Carports errichtet. Es ist beabsichtigt, durch eine Geländeänderung einen Sichtschutzdamm zu errichten, sodass seeseitig das naturnahe Erscheinungsbild erhalten bleibt.

Von der Parkebene wird auch ein barrierefreier Zugang zum See errichtet.

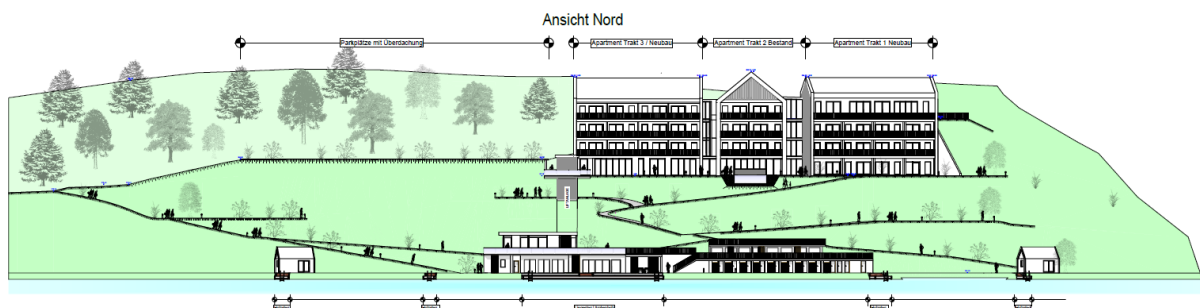


Abbildung 13: Ansicht Nord vom Pressegger See - Visualisierung (Quelle: moser bauplanungs-gmbh)

Die Erschließung des Aparthotels erfolgt über die vom Süden kommende Gemeindestraße, als Abzweigung von der südlich verlaufenden L26 Paßriacher Straße.

Durch den nach Norden abfallenden Hang zum Pressegger See kann der neue Zubau im Westen so situiert werden, dass die Bebauung beim Ankommen und zur Ortschaft Paßriach gerichtet nur eingeschossig in Erscheinung tritt. Es befindet sich auch der Zugang zum (auch öffentlich zugänglichen) Restaurant hangseitig in der obersten Geschossebene.



Abbildung 14: Ansicht Süd / Vogelperspektive zum Pressegger See (Quelle: moser bauplanungs-gmbh)

Die bestehende Erschließungsstraße wird nach der Richtungsänderung in den Osten leicht in den Hang nach Süden versetzt und verläuft mit einem Gefälle zum See.

Derzeit verläuft der Seerundwanderweg mitten durch das Hotelareal. Der Weg soll so verlegt werden, dass der Spaziergänger / Wanderer um das Areal – vorbei am Eingang zum Restaurant – geleitet wird.

## **7 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.

Stand: 01.03.2023