

Baubehörde

Datum :	25.02.2025
Zahl :	610-1/01TBP/2025/He/Ja-Gu

(Bei Eingaben bitte die Geschäftszahl anführen!)

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

Teilbebauungsplan „HOTEL WULFENIA“

KUNDMACHUNG

Gemäß den Bestimmungen der §§ 48, 50 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, LGBl. Nr. 59/2021, i.d.g.F., LGBl. Nr. 55/2024 wird hiermit kundgemacht, dass beabsichtigt ist, folgenden Teilbebauungsplan betreffend Parzellen 2449, 2451 und 2453, alle KG Tröpolach, zu erlassen:

„HOTEL WULFENIA“

Der Entwurf des Teilbebauungsplanes liegt in der Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See in der Bauabteilung, Rathaus, 3. Stock, in der Zeit vom **25.02.2025 bis 25.04.2025** während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

Jedermann ist berechtigt, während der achtwöchigen Auflagefrist schriftlich begründete Einwendungen gegen den kundgemachten Entwurf des Teilbebauungsplanes bei der Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See einzubringen.

Die während dieser Frist schriftlich eingebrachten und begründeten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über die Bebauungsplanung in Erwägung zu ziehen.

Der Bürgermeister:

Dipl.-Ing. Leopold Astner

angeschlagen am: 25.02.2025/Ja-Gu


abgenommen am: _____



Seite 1

Ergeht an:

1. Grundeigentümer
2. Widmungswerber
3. Militärkommando Kärnten, 9020 Klagenfurt
4. OMV Refining u. Marketing GmbH, 9020 Klagenfurt
5. BMLF Wildbach/Lawinenverbauung Kärnten, 9500 Villach
6. Agrarbehörde Kärnten Dienststelle Villach, 9500 Villach
7. Amt der Kärntner Landesregierung Abteilung 8 - Umwelt, 9020 Klagenfurt
8. Amt der Kärntner Landesregierung Abteilung 12 - Wasserwirtschaft, 9020 Klagenfurt
9. Amt der Kärntner Landesregierung Abteilung 9 - Straßen- und Brückenbau, 9620 Hermagor
10. Land Kärnten Bezirkshauptmannschaft Hermagor, 9620 Hermagor
11. Land Kärnten Bezirkshauptmannschaft Hermagor, 9620 Hermagor
12. Land Kärnten Bezirkshauptmannschaft Hermagor, 9620 Hermagor
13. Abwasserverband Karnische Region, 9620 Hermagor
14. Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See, 9620 Hermagor
15. Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See, Wasserreferat, 9620 Hermagor
16. Austrian Power Grid AG, 1220 Wien
17. ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft Villach, 9500 Villach
18. KNG-Kärnten Netz GmbH, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
19. Landesmuseum für Kärnten, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
20. Bundesdenkmalamt, 1010 Wien
21. Wirtschaftskammer Kärnten, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
22. Kammer f. Arbeiter u. Angestellte Kärnten, 9021 Klagenfurt am Wörthersee
23. Landwirtschaftskammer Kärnten, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
24. Land Kärnten Bezirkshauptmannschaft Hermagor, 9620 Hermagor
25. Amt der Kärntner Landesregierung Abteilung 9 - Straßen- und Brückenbau, 9500 Villach
26. Amt der Kärntner Landesregierung Abteilung 12 - Wasserwirtschaft Hermagor, 9620 Hermagor
27. Amt der Kärntner Landesregierung Abteilung 10 - Land- u. Forstwirtschaft, 9021 Klagenfurt
28. Amt der Kärntner Landesregierung Abteilung 9 - Straßen- und Brückenbau, 9020 Klagenfurt
29. Amt der Kärntner Landesregierung Abteilung 15 - Raumord., 9021 Klagenfurt
30. Marktgemeinde Kirchbach, 9632 Kirchbach im Gailtal
31. Gemeinde Weißensee, 9762 Weißensee
32. Marktgemeinde Paternion, 9711 Paternion
33. Gemeinde St. Stefan im Gailtal, 9623 St.Stefan/Gailtal
34. Gemeinde Gitschtal, 9622 Weißbriach

	Untersigner	Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See
	Datum/Zeit-UTC	2025-02-25T11:36:31+01:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	1015815420
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	

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

TEILBEBAUUNGSPLAN

„HOTEL WULFENIA“



**STADTGEMEINDE
HERMAGOR - PRESSEGGER SEE**

TEILBEBAUUNGSPLAN

„HOTEL WULFENIA“

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, i. d. F. LGBl. Nr. 55/2024
§§ 48 - 51

Parzellen Nr. 2449, 2451 und 2453
alle KG Tröpolach (75017)

**VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER
LWK ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH

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

JÄNNER 2025

Planungsreferat

Datum:
Zahl:

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

**ENTWURF
EINER
VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See vom _____,
Zahl _____, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung
vom _____, Zl. _____, mit welcher der Teilbebauungsplan

„HOTEL WULFENIA“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, i. d. F. LGBl. Nr. 55/2024, wird verordnet:

§ 1

Inhalt der Verordnung

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

1. Der Verordnungstext vom 23.01.2025
2. Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr.0305-0373 vom 16.12.2024
3. Der Koordinatenplan (Anlage 2), Plan-Nr.0305-0373-1 vom 16.12.2024
4. Der Erläuterungsbericht vom 23.01.2025

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 2449, 2451 und 2453, alle KG 75017 Tröpolach, mit einer Gesamtfläche von 8.422 m².

§ 3

Mindestgröße eines Baugrundstückes

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) ersichtlich gemacht und beträgt für den

Bebauungsbereich I	5 000 m ²
Bebauungsbereich II	500 m ²
Bebauungsbereich III	500 m ² .

- (2) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (iSd. § 7a Abs. 1 Vermessungsgesetz, idF. LGBl. 306/68) und die im Flächenwidmungsplan die entsprechende Widmung (als Bauland festgelegte Flächen) aufweisen, auch wenn sich diese Widmung nur auf einen Teil des Grundstückes bezieht.
- (3) 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. Diese Bestimmung gilt auch für bereits errichtete Objekte oder sonstige bauliche Anlagen.

§ 4

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 Baugrundstückes, wird mit 1,80 festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (3) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die Berechnung der Bruttogeschoßfläche hat entsprechend der ÖNORM B 1800 idgF zu erfolgen. Beispielsweise sind die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien und Terrassen u.Ä. in die Geschoßfläche einzurechnen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
- a) Keller- und Tiefgeschoße sind zu jenem Teil in die GFZ einzurechnen, dessen Deckenoberkante mehr als 1,00 m über dem angrenzenden

projektierten Gelände liegt. Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.

- b) Bei Dachgeschossen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe (gemessen ab der Rohdeckenoberkante) mehr als 2,00 m beträgt.
 - c) Garagen, Wintergärten, Loggien und Nebengebäude u. Ä. sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
 - d) Überdachungen von Tiefgaragenzu- und -abfahrten sowie für Müllsammel- und Fahrradabstellplätze, Terrassen u. Ä. sind nicht in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (4) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. Ä.), sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.
- (5) Bei Baulichkeiten, die ohne Geschoßunterteilung eine lichte Raumhöhe von über 3,50 m aufweisen, wird als Grundlage für die Ermittlung der Geschoßflächenzahl eine ideelle Geschoßhöhe von 3,50 m herangezogen. Ausgenommen davon sind jene Geschoße, die aufgrund ihrer Nutzung (Restaurant, Küche, Wellness, Empfang etc.) eine abweichende Geschoßhöhe benötigen. Hier ist aufgrund der technischen Erfordernisse eine Geschoßhöhe bis max. 5,00 m zulässig.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Die Bebauungsweise wird in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.

§ 6

Maximale Geschoßanzahl und maximale Gebäudehöhe

- (1) Die maximale Geschoßanzahl und maximal mögliche Gebäudehöhe ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die an einer Stelle mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen.

- (3) Ausgangspunkt für die Berechnung der maximalen relativen Gebäudehöhe ist im

Bebauungsbereich I:

der Höhenbezugspunkt der Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses im Bestand mit +1517,69 m.ü.A und im

Bebauungsbereich II:

der Höhenbezugspunkt +1531,20 m.ü.A., der zugleich die maximal mögliche Höhe für die Fertigfußbodenoberkante für den Wellnessbereich 1. Ebene darstellt.

Eine darunterliegende Verbindung der beiden Bebauungsbereiche ist zulässig.

Bebauungsbereich III:

der Höhenbezugspunkt +1517,05 m.ü.A. als bestehender Höhenfixpunkt (Schachtdeckel).

- (4) Der Geschoßanzahl sind Geschoße mit einer maximalen Geschoßhöhe von 3,50 m zugrunde gelegt. Ausgenommen davon sind jene Geschoße, die aufgrund ihrer Nutzung (Restaurant, Küche, Wellness, Empfang u. Ä.) eine abweichende Geschoßhöhe benötigen. Hier ist aufgrund der technischen Erfordernisse eine Geschoßhöhe bis max. 5,00 m zulässig. Ungeachtet dessen können die jeweils obersten Geschoße von Gebäudeteilen bis zum First offen ausgebildet werden.
- (5) Ein Dachgeschoß ist ein Geschoß, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante kleiner oder gleich 1,00 m und die nutzbare Geschoßfläche (gemäß § 4 Abs. 3 lit. b) kleiner als 75 % der darunter liegenden Bruttogeschoßfläche ist.
- (6) Die maximal mögliche Gebäudehöhe (Firsthöhe bzw. Attikahöhe) wird mit der absoluten Höhe in Meter über Adria und der relativen Höhe über dem jeweiligen Bezugspunkt des Bebauungsbereiches angegeben. Allfällige baubewilligte Bestandsbauten sind davon ausgenommen.
- (7) Anlagen zur Anbringung von Werbematerial (wie zB. Werbepylone) dürfen die max. Gesamthöhe von 6,0 m, gemessen ab Urgelände, und Gesamtbreite von 2,0 m nicht überschreiten.

§ 7

Baulinien

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

- (2) Flugdächer und Dachvorsprünge bis zu einer Ausladung von max. 1,30 m, überdachte Hotelzugänge, Fluchtstiegen, Fußgängerbrücken, Müllverschlüge sowie bauliche Anlagen zur Außenraumgestaltung (Stellplätze, Tiefgaragenabfahrten und -rampen, Stiegen, Stützmauern, Terrassen, Pools usw.) dürfen auch außerhalb der Baulinien errichtet werden, wenn dadurch andere gesetzliche Bestimmungen nicht verletzt werden und die praktische Nutzbarkeit angrenzender Flächen (bspw. Schipisten) weiterhin gegeben bleibt.
- (3) An der HAUPTerschließungsstraße (Tressdorfer Almweg) wird auf ca. der Hälfte der gemeinsamen Grenzlänge eine Baulinie mit dem Abstand von 1,00 m zur Grenze festgelegt.
- (4) Allfällige baubewilligte Bestandsbauten sind von den Bestimmungen (Abs. 1) ausgenommen.
- (5) Bei Einfriedungen ist, wenn es die gegebene Straßenbreite erfordert, ein Abstand von 1,00 m vom Straßenrand vorzusehen. Ist eine Straßenbreite von 6,00 m vorhanden, kann die Einfriedung direkt am Straßenrand errichtet werden.

§ 8

Art der Nutzung

- (1) Der Planungsraum ist für die Errichtung von gewerblich betriebenen Tourismusbetrieben und dazugehörigen baulichen Anlagen bestimmt. Eine Nutzung als Freizeitwohnsitz ist dezidiert ausgeschlossen.

§ 9

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Als HAUPTerschließungsstraße gilt der Tressdorfer Almweg.
- (3) Es sind PKW-Abstellplätze im Ausmaß der Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes 2012 der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See vorzusehen. Die Mindestanforderung an die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Nutzung des Bauwerkes.

Nutzung des Bauwerks	Mindeststellplätze
Gaststätten	1 je 10 m ² Nutzfläche oder 1 je 4 Sitzplätze
zusätzlich für Personal	0,1 je Arbeitnehmer
Hotels und Pensionen	1 je Gästezimmer oder Hotelsuite
zusätzlich für Personal	1 je 5 Gästezimmer oder Hotelsuiten

Gaststätten sind nur dann separat für den Stellplatznachweis zu rechnen, wenn sie öffentlich zugänglich und nicht nur den Hotelgästen vorbehalten sind. Im nachfolgenden Bauverfahren ist ein Prozentsatz für die Doppelnutzung der Gaststätten zu berechnen bzw. zu vereinbaren.

In den Richtwerten ist der Bedarf für einspurige Kraftfahrzeuge (Krafräder, Motorroller, Mopeds u. dgl.) nicht berücksichtigt. Für derartige Fahrzeuge sind zusätzliche Stellplätze vorzusehen.

- (4) Können Stellplätze nicht am Standort der Einrichtung untergebracht werden, sind sie in fußläufiger Entfernung (max. 200 m) im Umkreis des Betriebes vertraglich gesichert nachzuweisen.

§ 10

Äußere Gestaltung

- (1) Die Fassaden der Garagengeschoße sind in Stein verkleidet auszugestalten.
- (2) Die Fassade des „Bettenturmes“ ist überwiegend in Holz auszugestalten.
- (3) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen nur in die Dachfläche oder Fassade integriert oder unmittelbar parallel – mit einem maximalen Abstand von 30 cm – dazu montiert werden.

§ 11

Inkrafttreten

- (4) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadtgemeinde in Kraft.

Der Bürgermeister

DI Leopold Astner

LEGENDE:

- max. BAULICHE AUSNUTZUNG (GFZ.....Geschossflächenzahl) GFZ 1,80 o, h o, h BEBAUUNGSWEISE (o...offen, h...halboffen)

- | BEBAUUNGSBEREICH
- xxx ART DER NUTZUNG
- 5 000 m² MINDESTGRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKES

- 2G MAX. GESCHOSSANZAHL
- +1522,69 MAX. GEHÄUDEHÖHE ABSOLUT
- 5,00m MAX. GEHÄUDEHÖHE RELATIV (über Höhenbezugspunkt des jeweiligen Bebauungsbereiches)

- BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE lt. KATASTER
- GRENZE DES BAUGRUNDSTÜCKS
- GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
- GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN BEBAUUNGSBEREICHEN
- VERKEHRSFLÄCHE (ÖFFENTLICHES GUT) außerhalb d. Planungsraumes
- TIEFGARAGENZUFAHRT
- HÖHENBEZUGSPUNKT

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hermagor - Pressegger See vom _____, Zi.: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

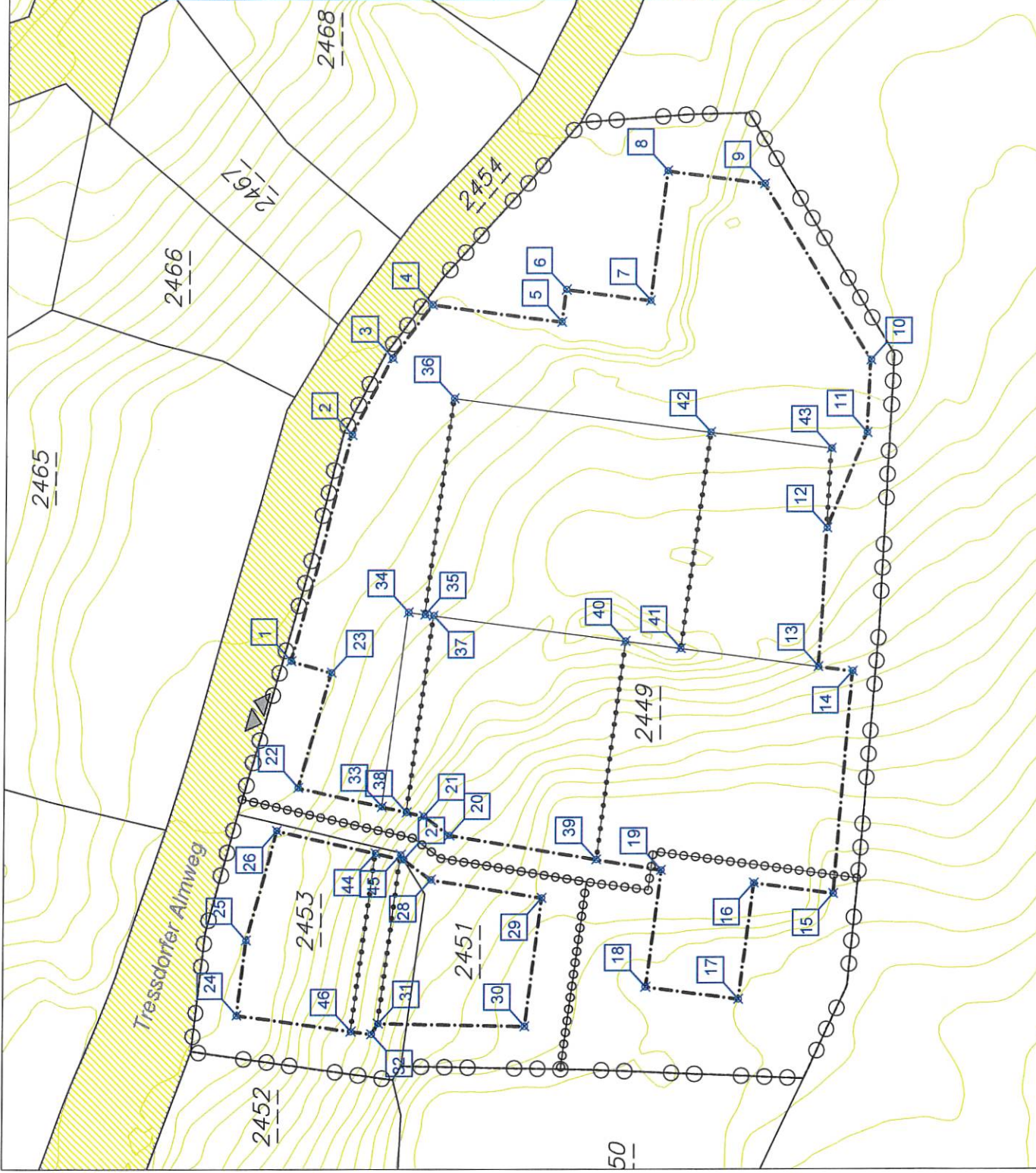
PLANER:

 Ziviltechniker GmbH	Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege 9524 Villach, Europastraße 8 Telefon: 0424/23323 info@wk.at www.wk.at	MAG. H. WURZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH
Stadtgemeinde	HERMAGOR - PRESSEGGER SEE	Plan Nr.: 0305-0373
		Maßstab: 1:500
		Gezeichnet: SP
Projekt	"HOTEL WULFENIA"	Bezeichnung: ANLAGE 1
		Quelle: EIGENE ERHEBUNG
Plan	RECHTSPLAN	Stand: 16.12.2024



Absteckpunkte Baulinie: (Gauß Krüger M31)

1	-4579,7088	158294,7967
2	-4550,6171	158287,0387
3	-4540,7634	158281,19202
4	-4533,9034	158276,7907
5	-4536,1347	158260,0195
6	-4531,9549	158259,4634
7	-4533,3951	158248,6387
8	-4516,7058	158246,4182
9	-4514,3704	158233,9071
10	-4541,0577	158220,0755
11	-4562,4182	158220,5778
12	-4562,6798	158225,7423
13	-4580,4885	158226,8657
14	-4581,0816	158222,3997
15	-4606,5941	158224,8559
16	-4606,2275	158235,1477
17	-4623,1217	158237,1254
18	-4621,5379	158249,0532
19	-4606,5709	158247,0658
20	-4602,0874	158274,3571
21	-4599,6245	158277,6801
22	-4595,9561	158293,8018
23	-4581,2129	158289,5156
24	-4625,1232	158301,6417
25	-4615,5225	158300,4408
26	-4601,4870	158296,5472
27	-4606,1955	158280,2399
28	-4607,7726	158276,7629
29	-4610,1295	158262,4163
30	-4626,5595	158264,5984
31	-4626,2020	158263,4373
32	-4627,5668	158284,2640
33	-4598,4056	158283,0399
34	-4573,4703	158278,7289
35	-4573,7491	158277,6212
36	-4545,9565	158273,9311
37	-4573,8954	158276,5192
38	-4599,1266	158279,8695
39	-4605,2006	158255,4070
40	-4577,1926	158251,6880
41	-4578,1412	158244,5436
42	-4550,3506	158240,8535
43	-4552,4302	158225,1923
44	-4604,3784	158285,8330
45	-4604,3569	158280,5908
46	-4627,2013	158286,8635



ERLÄUTERUNGSBERICHT

„HOTEL WULFENIA“

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See bestand bis zur Überarbeitung des textlichen Bebauungsplanes im Jahr 2012 die Situation, dass für die Widmung „Bauland - Reines Kurgebiet“ keine regulierenden Festlegungen bezüglich baulicher Dichte oder Geschoßanzahl festgelegt waren. Daher wurden vor allem in jenen Bereichen im Zuge der Bauverfahren im Vergleich zu den übrigen Widmungskategorien intensivere Nutzungen ermöglicht.

In der Hotelzone Sonnenalpe planen nahezu alle ansässigen Betriebe einen Ausbau. So wie vorliegend ist die Erweiterung des Hotel Wulfenia (die Errichtung eines dazugehörigen Mitarbeiterhauses wurde zwischenzeitlich bereits umgesetzt) und die Erweiterung des Hotel Gartnerkofel geplant.

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

Ziel des gegenständlichen Teilbebauungsplanes ist es daher für die aktuelle Planung der Erweiterung des Hotel Wulfenia ein Regelwerk außerhalb des textlichen Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See zur Verfügung zu stellen, welches auf die besondere historisch gewachsene Situation Rücksicht nimmt und für künftige Entwicklungen Rahmenbedingungen schafft.

Gleichzeitig ist es das Ansinnen der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See, für den westlich angrenzenden Nachbarn grundsätzlich dieselben Bebauungsbedingungen abzusichern, insbesondere im Hinblick auf die Abstandsregeln. Diese Vorgehensweise schützt einerseits die Nachbarrechte und gewährt andererseits die Gleichbehandlung der betroffenen Parteien.

Gerade dort, wo vielfältige Nutzungsinteressen aufeinandertreffen, ist es daher wichtig ein Regulativ zu formulieren, das die Interessen der Öffentlichkeit und Einzelinteressen abwägt und wahrt, Entwicklungsmöglichkeiten bietet und gleichzeitig dabei hilft, Konflikte zu vermeiden.

1.1 ÖFFENTLICHES INTERESSE

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

Durch den Ausbau der Beherbergungsbetriebe 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 der Hotels beitragen. Durch die Ausweitung des touristischen Angebotes profitiert zudem das gesamte Tourismusgebiet – die Auslastung des Schigebietes und der Infrastruktur wird erhöht.

Durch eine verstärkte Zweisaisonalität entsteht zudem die Situation, dass den Betrieben die Mitarbeiter über das gesamte Jahr hinweg erhalten bleiben und sich dauerhaft in der Stadtgemeinde ansiedeln. Dies führt wiederum dazu, dass ein Zuzug generiert werden kann, der die Auswirkungen der Landflucht reduziert.

Die bewusste bauliche Verdichtung innerhalb der Hotelzone Sonnenalpe geht zudem mit dem Ziel einher, dort, wo bereits eine Ansiedelung besteht, die Nutzung zu intensivieren, um im Umkehrschluss andere Flächen, die unberührt sind, freizuhalten. Dies soll eine achtsame Landnutzung gewährleisten und eine Konzentration der Bauentwicklung herbeiführen.

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

2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

Mit diesem Teilbebauungsplan werden auch Bedingungen festgelegt, die vom Textlichen Bebauungsplan 2012 der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See abweichen. Diese werden hier genauer erläutert:

zu § 3:

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes im „Bauland – Reines Kurgebiet“ beträgt im Bebauungsbereich I 5.000 m² statt 500 m² bei offener bzw. 350 m² bei halboffener Bauweise.

Die Angabe der Mindestgrundstücksgröße wird auf Basis des vorhandenen Baukonzeptes festgelegt. Eine Teilung des Grundstückes ist nicht erwünscht.

zu § 3 Abs. 2:

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

zu § 4 Abs. 3 lit. a:

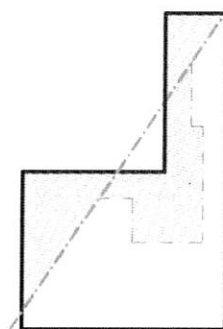
Geschoßflächenzahl GFZ:

Bei Gebäuden in Hanglage werden die jeweiligen Punkte, an denen das Geschoß um mehr als 1,00 m über das angrenzende projektierte Gelände zu liegen kommt miteinander verbunden und die aus dem Gelände ragende Fläche ist GFZ-relevant (siehe Skizze 1).

Sollten durch diese Methode durch Rücksprünge Flächen unberücksichtigt bleiben, sind diese zumindest raumweise funktionell und belichtete Flächen ebenso zu erfassen (siehe Skizze 2).



Skizze 1



Skizze 2

zu § 6:

Für die Höhenfestlegungen wird aufgrund der topografischen Situation in zwei Bereiche unterschieden.

Im Bebauungsbereich I wird als Höhenbezugspunkt die bestehende Fußbodenoberkante des Erdgeschosses gewählt.

Im Bebauungsbereich II wird ein Höhenbezugspunkt gewählt, der die Hangsituation des natürlichen Geländes abbildet.

Das unter diesem Bezugspunkt im Hang liegende Geschöß kann in einer baulichen Verbindung zum Bebauungsbereich I stehen.

Von den Höhenbezugspunkten der jeweiligen Bebauungsbereiche aus ist die relative maximale Gebäudehöhe bis zum First bzw. Attika zu messen.

Die Beurteilung der Höhenfestlegung erfolgt in diesem besonderen Fall auf Basis der vorhandenen umgebenden Bauten und einer Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild.

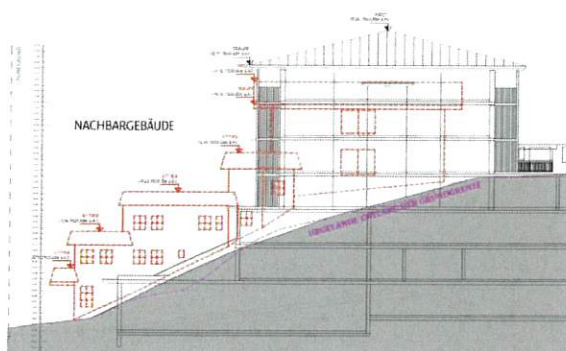
zu § 7, Abstandsflächen allgemein:

Die im Teilbebauungsplan festgelegten Baulinien der Bebauungsbereiche I und II bilden zum einen den baulichen Bestand ab, zum anderen soll das vorliegende Projekt auf Basis der geprüften Entwurfsplanung umgesetzt werden können.

Historisch betrachtet war das Anwesen der westlichen Planungsraumfläche (Bebauungsbereich III - Waldner) und das restliche Planungsraumareal (Bebauungsbereich I + II) mit dem ursprünglichen Hotel Wulfenia im Eigentum desselben Besitzers (Familie Pucher). Eine Teilung erfolgte erst nachträglich und bedingt nun ein schmales Wegstück zur Erschließung der Parzelle Nr. 2451, sowie die jetzt im Bestand schon unterschrittenen Abstandsflächen der Gebäude auf Parz. Nr. 2453 und 2449.

Im Zuge der Planung wurde eine genaue Vermessung des Bestandes durchgeführt, sodass es durch die Neuerrichtung nach Abbruch des Bestandsgebäudes auf Parz. 2449 zu keiner Verschlechterung für das westlich „angrenzende“ (jedoch durch den Weg der Parz. 2451 getrennte) Bestandsgebäude kommt.

Die vorliegende Planung der Hotelerweiterung reagiert auf die Bestandssituation mit abgetreppten Baukörpern, sodass es zu keiner maßgeblichen Beeinträchtigung für Aufenthaltsräume kommt.



Ansicht Planung Neu mit Bestandsgebäude Nachbar



Derzeit noch bestehender Verbindungsgang

Im Einvernehmen mit dem Eigentümer Waldner wurde vereinbart, dass der derzeit noch bestehende ehemalige Verbindungsgang abgebrochen wird und im Bereich der gemeinsamen Grenze dieselben Bebauungsbedingungen hinsichtlich eines möglichen zukünftigen Umbaus festgelegt werden.

Im Süden und Südosten wird mit der Baulinie der bauliche Bestand abgebildet. Hier kommt es durch Unterschreitungen der Abstandsflächen zu keinen Beeinträchtigungen von Nachbarn – die Schipiste führt direkt am Bestandsobjekt vorbei. Die derzeit vorhandene Schirmbar kann in ihrer Lage bestehen bleiben, bei Abbruch und Neubau ist jedoch der Mindestgrenzabstand von 3,0 m einzuhalten.

zu § 7 Abs. 3:

Die Baulinie bildet in diesem Bereich den baurechtlich genehmigten Bestand ab. Ein Heranrücken an die Grundgrenze unterstreicht einen verdichteten alpinen dörflichen Charakter an der Erschließungsstraße. Im Örtlichen Entwicklungskonzept ist der Bereich des Tressdorfer Almweges mit der Zielsetzung der Schaffung bzw. Gestaltung eines Ortszentrums und temporeduzierenden Gestaltungsmaßnahmen definiert. Durch die Breite des vorhandenen Straßenraumes und die Geländesituation in Hanglage kommt es zu keiner Verschlechterung für den gegenüberliegenden Nachbarn.

Aus der Bestandssituation heraus und den genannten Gründen ist diese Festlegung aus raumplanerischen Aspekten vertretbar.

zu § 7 Abs. 5:

Ist die Straßenbreite kleiner als 6,00 m, ist mit einer Einfriedung mind. 1,00 m Abstand vom Straßenrand abzurücken.

zu § 8:

Personalunterkünfte und Verkaufsflächen zur Versorgung von Touristen (Souveniershops, Sportartikelhandel, Gemischtwarengeschäft u.Ä.) sind innerhalb der Hotelzone zulässig.

zu § 9:

Generell sind die Parkplätze laut den Festlegungen im textlichen Bebauungsplan 2012 der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See nachzuweisen. Können Stellplätze nicht am Standort der Einrichtung untergebracht werden, sind sie in fußläufiger Entfernung (max. 200 m) im Umkreis des Betriebes vertraglich gesichert nachzuweisen.

Die Anzahl von erforderlichen Stellplätzen für einspurige Kraftfahrzeuge ist im Bauverfahren festzulegen.

3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, i. d. F. LGBl. Nr. 55/2024.

Nach § 47 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung generelle Bebauungspläne zu beschließen. Im Sinne dessen darf der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Orts- und Landschaftsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Weiters werden in den §§ 47 und 48 die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß § 47 Abs 6 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Generellen Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnützung, die Geschoßanzahl bzw. Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Laut § 48 Abs 5 sind zusätzlich dazu in den Teilbebauungsplänen die Bauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke und die Baulinien verpflichtend.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, ...), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume, ..., die Art der Nutzung von Gebäuden und der Ausschluss bestimmter Nutzungen sowie Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann noch normiert werden, dass Gebäude an eine bestimmte Baulinie (Muss - Linie) herangerückt werden. Die alternativ aufzunehmenden Regelungen bezüglich des Verlaufes der Verkehrsflächen und der Begrenzung der Baugrundstücke sind in Planform darzustellen.

Laut § 48 Abs. 1, darf der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungsinstrumente einen Teilbebauungsplan beschließen.

Ein Teilbebauungsplan ist laut § 48 Abs. 2 u.a. zu erlassen:

- wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im generellen Bebauungsplan festgelegten Bauungsbedingungen abgewichen werden soll;

- für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist;
- wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes sowie der Art und des Umfangs der angestrebten Bebauung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.

Neben dem Bebauungsplan können in einem gesonderten Plan (Gestaltungsplan) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, Bestimmungen über Dachformen, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Färbelungen geregelt werden.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 51 Abs. 1 bis 9 des K-ROG 2021. Demnach ist der Entwurf des generellen Bebauungsplanes durch acht Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekannt zu geben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung, wenn die Landesregierung in ihrer Stellungnahme gemäß § 51 Abs. 2 mitgeteilt hat, dass dem Entwurf des Bebauungsplanes Versagensgründe gemäß § 51 Abs. 7 entgegenstehen.

Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- dem örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht,
- einem überörtlichen Entwicklungsprogramm des Landes widerspricht,
- in sonstiger Weise überörtliche Interessen, insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz, verletzt, oder
- sonst gesetzwidrig ist.

Die Verordnung tritt nach Beschluss des Gemeinderats mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die Regelungen nach § 50 Abs. 1 bis 4 des K-ROG 2021.

4 BESTANDSERHEBUNG

4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt in der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See, inmitten des Skigebietes Nassfeld. Konkret handelt es sich um den Ortsteil Sonnenalpe Nassfeld, der sich als Hauptort des Skigebietes definiert. Das Hoteldorf liegt auf etwa 1.490 m bis 1.530 m Seehöhe.

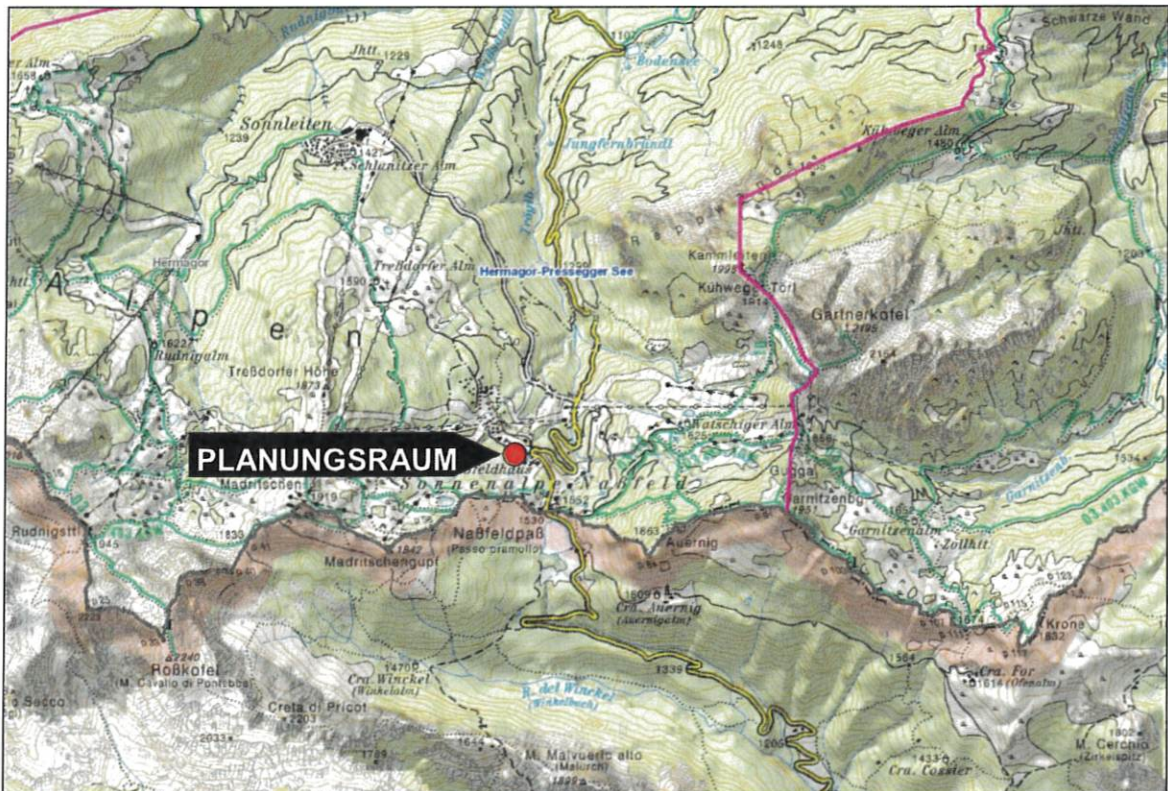


Abbildung 1: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum besteht aus der Vollfläche der Parzelle Nr. 2449, KG 75017 Tröpolach, mit einer Gesamtfläche von ca. 7.045 m².

Die Sonnenalpe Nassfeld besteht aus einer Agglomeration von Hotelbetrieben, wobei mehrere unbebaute Flächen für eine Entwicklungstätigkeit zur Verfügung stehen.

Südlich, bergaufwärts, schließen unmittelbar Skipisten und ein Skilift (Madritschenbahn) an, östlich verläuft die B90 Nassfeldstraße in einer Serpentine bzw. befindet sich im Südosten an der B90 ein Gebäudekomplex mit Dienstleistungseinrichtungen und Ferienwohnungen. Im Norden, talwärts, bildet der Tressdorfer Almweg den Abschluss des Planungsraumes, auf der Nordseite der Straße befinden sich weitere große Baukörper („Falkensteiner Hotel Sonnenalpe“, „Hotel Gartnerkofel“ bzw. „Hotel Nassfeld“).



Abbildung 2: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

4.2 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.2.1 Örtliches Entwicklungskonzept

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

Im Themenbereich Tourismus wurde unter anderem folgende Zielsetzung festgelegt: „Erhaltung und Ausbau der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See als größte Tourismusgemeinde Kärntens mit den Schwerpunkträumen Schigebiet Nassfeld und Pressegger See, aber auch mit verstärkt mit Schwerpunkt Bergerlebnis“.

Im ÖEK wird der Ortsteil „Sonnenalpe Nassfeld“ als Siedlungssplitter mit rein touristischer Funktion beschrieben. Als Zielsetzungen ist unter anderem definiert: „Der Bereich des eigentlichen Zentrums am Nassfeld soll durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen eine Aufwertung erfahren:

- » Beidhüftige Bebauung mit Beherbergungsbetrieben bis zur Ferienhaussiedlung (räumlich getrennt durch den Graben)
- » Gestaltung des Dorfcentrums mit einem Dorfplatz (Raum für Veranstaltungen usw.)
- » Temporeduzierende Maßnahmen

Im Siedlungsleitbild wurden für den gegenständlichen Teilraum folgende Festlegungen getroffen:

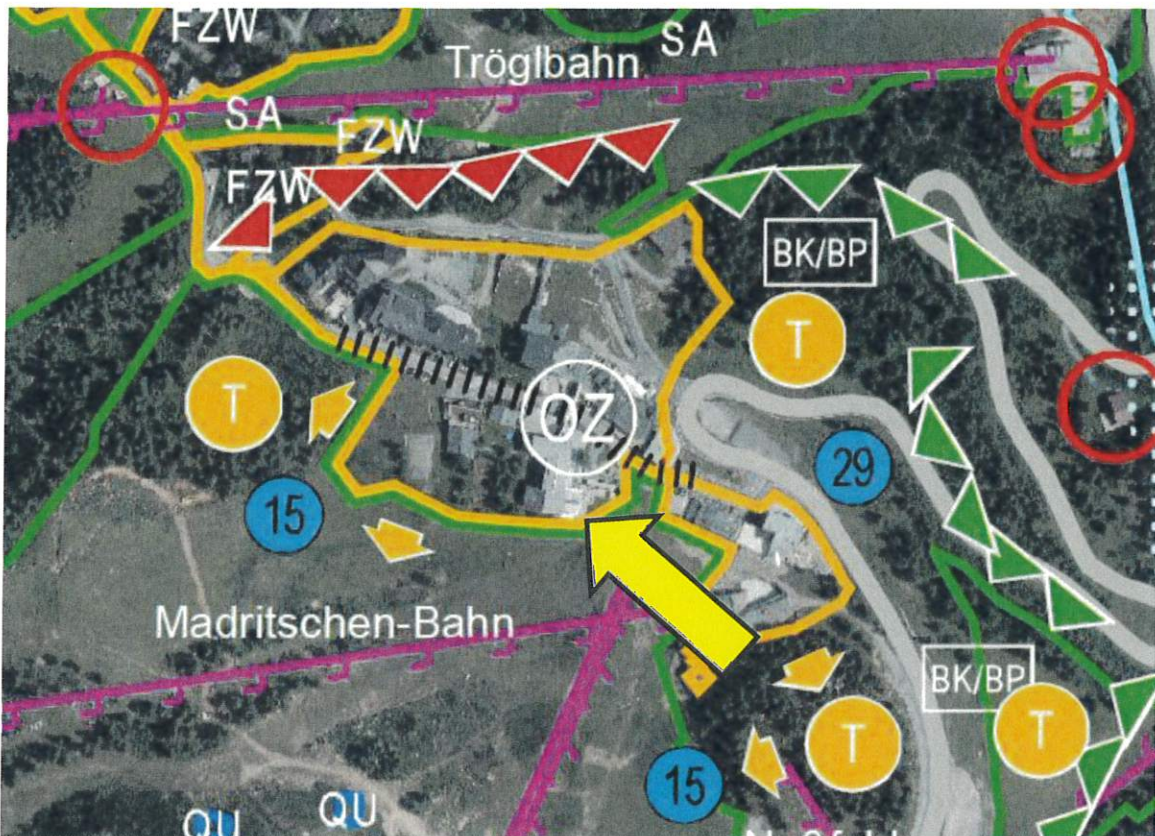


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Quelle: eigene Darstellung)

	Eignungsstandort Tourismusbetrieb
	Siedlungsgrenze absolut: Raumplanerische Zielsetzung
	Siedlungsgrenze absolut: Naturraum oder Ortsbild
	Seilbahn
	Schlepplift
	Temporeduzierende Gestaltungsmaßnahmen
	Schaffung oder Gestaltung eines Ortszentrums
	Planungsziel Beibehaltung der Tourismusfunktion
	Planungsziel Beibehaltung Sport- und Erholungsfunktion
	Entwicklungsrichtung Tourismusfunktion
	Bebauungskonzept/Bebauungsplan
	Entwicklungspotenzial für Tourismusprojekte nach Abklärung der Standortbedingungen (Geologie, Forst, Naturschutz, Gefahrenzonen).
Abkürzungen	- FZW = Freizeitwohnsitz; SA = Skiabfahrt, QU = Quellschutzgebiet

4.2.2 Flächenwidmungsplan

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist der gesamte Planungsraum mit der Widmung „Bauland – Reines Kurgebiet“ versehen.

Südlich schließt die Widmungskategorie „Grünland – Schiabfahrt, Schipiste“ an. Der nördlich verlaufende Tressdorfer Almweg ist außerdem als Verkehrsfläche gewidmet. Ersichtlichmachungen in der Umgebung sind die Madritschenbahn sowie die Landesstraße B90.

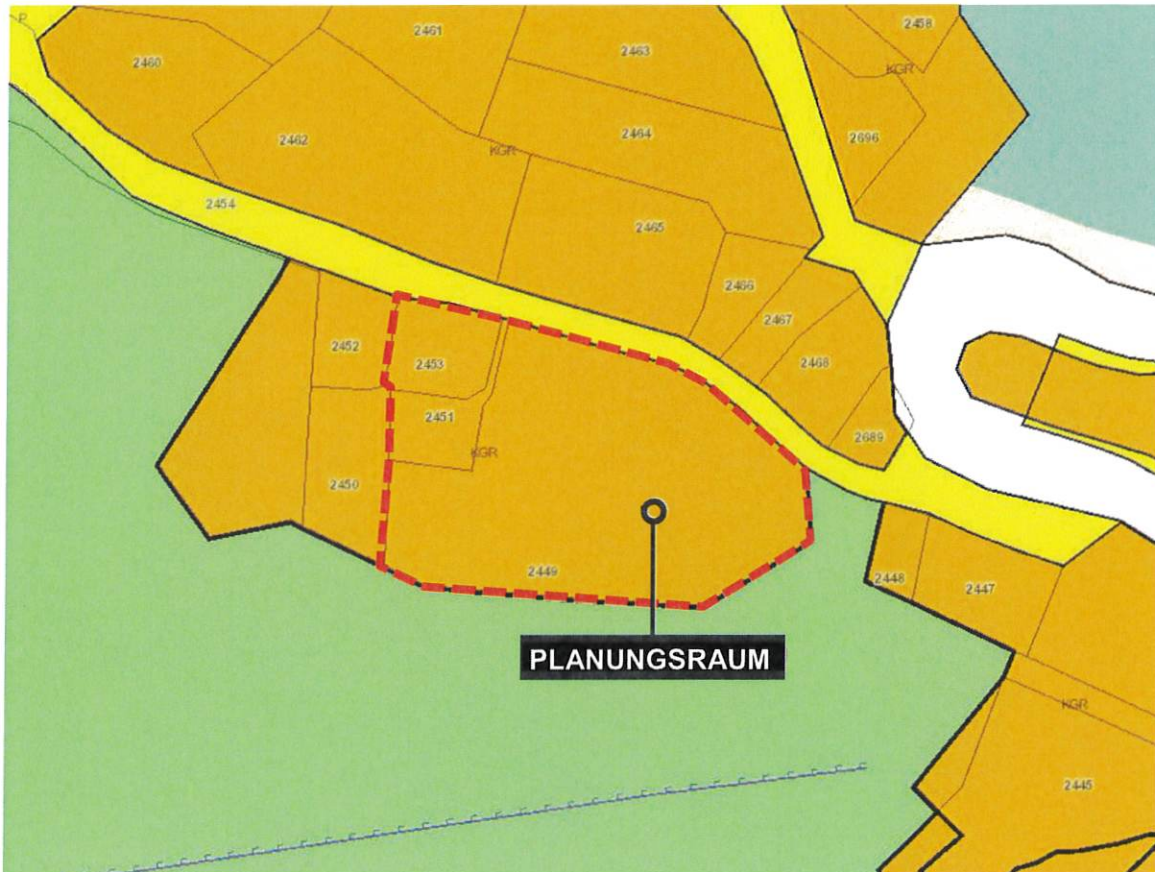


Abbildung 4: Flächenwidmungsplaninformation mit Planungsgebiet (Quelle: KAGIS)

4.2.3 VERKEHRERSCHLIESSUNG

Das Skigebiet wird für den Individualverkehr über die B90 Nassfeldstraße erschlossen. Sie führt von der B111 Gailtalstraße über den Ortskern Tröpolach bis zur Landesgrenze. Von Süden her erreicht man die Passhöhe über die italienische Nationalstraße SP110 von Pontebba aus.

Der Planungsraum selbst wird über das kommunale Wegenetz bzw. über die Gemeindestraße „Tressdorfer Almweg“ von Norden erschlossen.

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über mehrere Buslinien, welche im Winter an der Talstation des Millenium-Express in Tröpolach halten. Im Sommer halten die Busse zwar im Ortszentrum, der Weg zur Bahn muss allerdings zu Fuß zurückgelegt werden. Im Winter muss dann mit Schiern zur Hotelzone abgefahren werden, im Sommer ist das ein 1,7 km langer Weg. Auf die/der Passhöhe selbst verkehrt kein öffentlicher Bus.

4.3 LAGE DER BAUKÖRPER IN DER HOTELZONE NASSFELD

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Hotel Wulfenia existieren in der Hotelzone Sonnenalpe Nassfeld weitere größere Gebäudekubaturen, insbesondere entlang des Tressdorfer Almwegs. Wenige hundert Meter südlich, zwischen der Hotelzone und der B90, entsteht gerade auf ca. 20.000 m² Fläche ein Almresort mit zugehörigen Chalets und Appartementshäusern. Damit wird sich die Hotelzone künftig sichelförmig Richtung Süden fortsetzen und in konzentrierter Form die touristische Beherbergung für die Region Nassfeld zur Verfügung stellen.

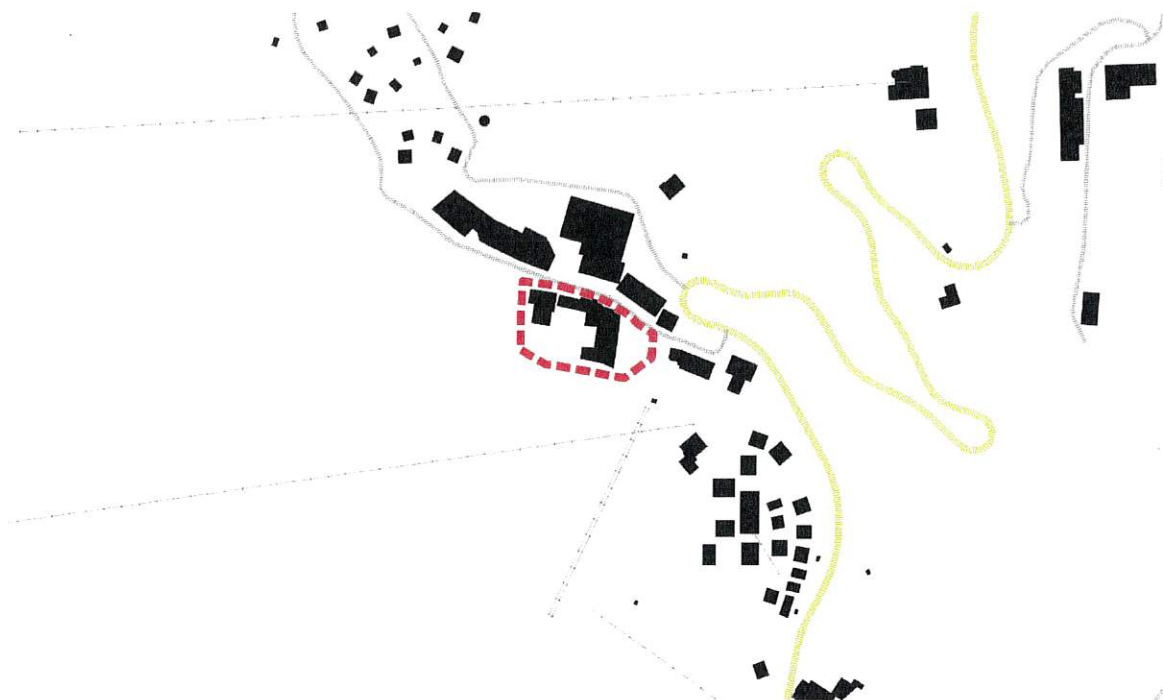


Abbildung 5: Schwarzplan (Quelle: eigene Darstellung auf Basis OpenStreetMap, KAGIS)

Für das Gebiet der Hotelzone Sonnenalpe Nassfeld wurden die bereits vorhandenen Dichten recherchiert. Die Geschossflächenzahlen wurden entweder auf Basis von zur Verfügung gestellter Pläne berechnet, oder basieren auf der Auskunft der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See laut Bauakt.

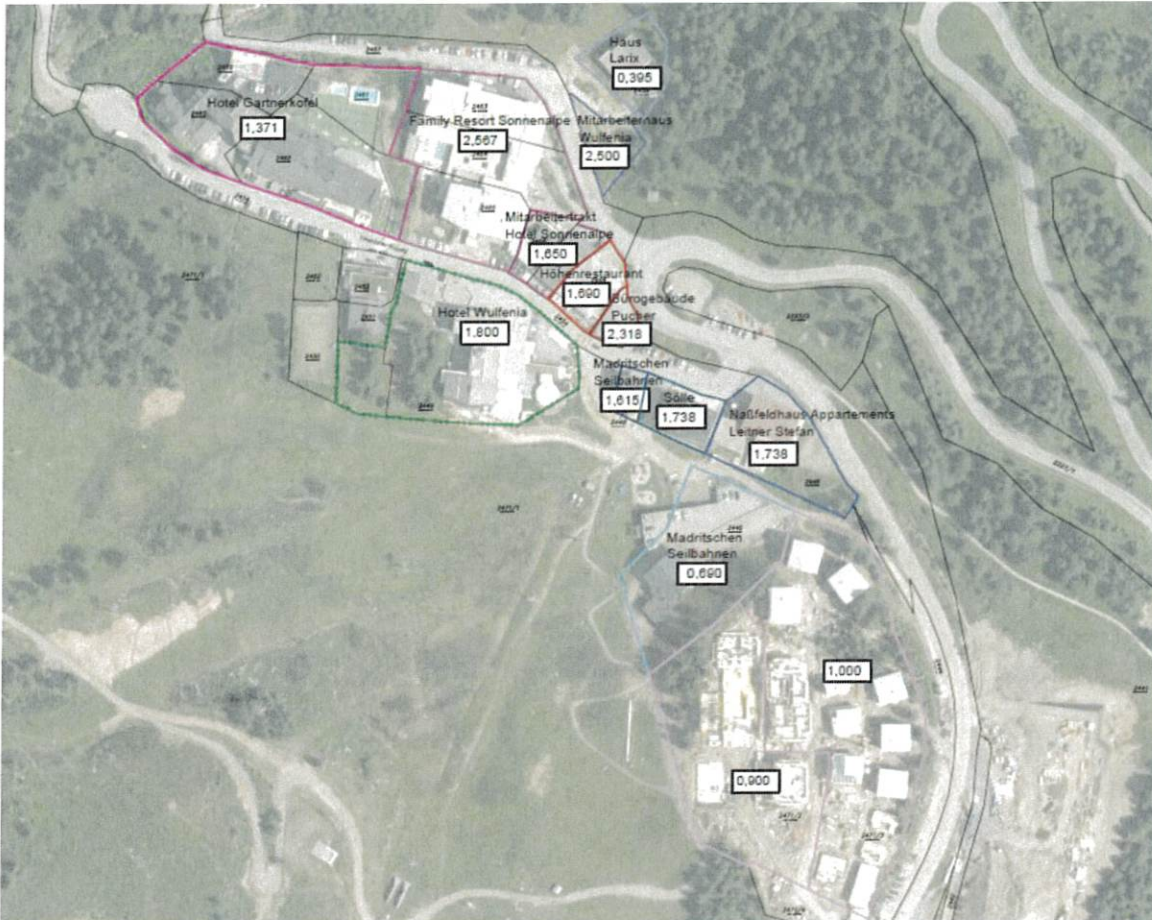


Abbildung 6: Darstellung vorhandene Dichte in der Umgebung (Quelle: eigene Darstellung, auf Basis KAGIS)

Die bestehenden Bebauungen in diesem Gebiet weisen Geschossflächenzahlen im Bereich von 0,395 bis 2,567 auf.

Teilbebauungspläne existieren im Bereich der Hotelzone am Naßfeld nur für die bekannten Projekte von Riedergarten (Chaletdorf Tressdorfer Alpe) und Kalantyrskiy (Arkadenhotel in der Kurve, Mitarbeiterhaus Wulfenia). Alle übrigen Hotels und Objekte innerhalb der Widmung „Bauland – Reines Kurgelände“ waren im Textlichen Bebauungsplan (vor 2012) nicht erfasst und wurden projektspezifisch im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens abgehandelt (GFZ, Geschossanzahl usw.).

Generell kann festgestellt werden, dass entlang des Tressdorfer Almweges eine räumliche Konzentration von gebauter Kubatur stattfindet. Das Örtliche Entwicklungskonzept weist hier auch die Zielsetzung der Gestaltung eines Ortszentrum auf, mit dem die konzentrierte Verdichtung entlang des Almweges im Sinne einer alpinen Architektur und Bauweise erklärbar ist.

4.4 BEBAUUNGSKONZEPT

Das Konzept sieht eine bewusste bauliche Verdichtung am bestehenden Standort des Hotels Wulfenia vor. Dies soll verhindern, dass weitere Flächen außerhalb des Planungsraumes für bauliche Maßnahmen in Anspruch genommen werden.

Um eine dörflich-urbane Raumwirkung ermöglichen zu können, wird ein Heranrücken an die Grundstücksgrenze ermöglicht, bzw. ist im Bestand bereits baubewilligt vorhanden. Voraussetzung dafür ist, dass die angrenzende Erdgeschoßzone im überwiegenden Teil öffentlichen Charakter aufweist und so der öffentliche Raum in das jeweilige Gebäudeinnere erweitert wird und eine Kommunikation zwischen Innen und Außen geschehen kann. Beispiele für öffentliche Erdgeschoßzonen: Foyer, Bar, Restaurant, Geschäfts- oder Ausstellungsflächen.

Entlang des Tressdorfer Almweges sind die Baulinien bewusst auf den Bestand festgelegt, um die bestehende Raumwirkung zu erhalten und den öffentlichen Raum vor einer weiteren Verdichtung zu schützen. Teil des Verkehrskonzeptes ist es, dass die Autos möglichst aus dem öffentlichen Raum in Parkplätze oder Tiefgaragen verlagert werden. (Quelle: LWK)

Projektbeschreibung der Architekten Ronacher ZT GmbH:

1. Situation / Entwurfsideen

Die große Herausforderung für diese Entwurfsaufgabe stellt die Bewältigung des steilen Geländes (mit Felsuntergrund) sowohl in raumbildender als auch in wirtschaftlicher Hinsicht dar. Wichtigste Grundidee des Entwurfes ist daher, das topografisch anspruchsvolle Gelände westlich des bestehenden Baukörpers so zu nutzen, dass sowohl für die Orientierung der neuen Zimmer als auch für die Erweiterung der Wellnessanlage das Potential dieses Außenraumes optimal genutzt werden kann.

Entscheidende Entwurfsideen:

- Drei Garagenebenen auf Ebene 0, +1 und +2 bilden die Basis für die darüberliegenden Funktionen
- Eine großzügige Wellnessanlage auf Ebene +3, die sich zu einer der Sonne zugewandten Terrasse und Gartenanlage öffnet und intern mit der bestehenden Wellnessanlage verbunden ist
- Eine dreigeschoßige Erschließungshalle (multifunktional zu bespielende Aula) im 1.OG mit Dachverglasung als Bindeglied zwischen Altbestand und Neubau
- Ein neuer "Bettenturm", auf kürzestem Weg an dem Altbestand angebunden, samt neuen Zimmern mit völlig freiem Blick Richtung Tal und in Richtung Süden

2. Logiebereich

Die geforderte Zimmeranzahl von 100 wird durch einen turmartigen Baukörper an der Nordwestseite des Altbestandes in direkter Verbindung zum bestehenden Treppenhaus angeboten. Die neuen Zimmer befinden sich auf den Ebenen +3, +4, +5

und +6. Trotz der direkten Anbindung wurde der neue Bettenturm sowohl von Süden als auch von Norden architektonisch klar vom Altbestand abgesetzt.

Für die Einfügung des neuen Bettenturmes in die gesamte Baukubatur des Nassfeldes, ist der deutlich vorspringende Sockelbaukörper der Garagen (mit der Betreiberwohnung und Zimmern oder Wäscherei in Ebene +1) hilfreich.

Dieser neue Bettenturm überragt das bestehende Wohngebäude im Westen lediglich um 1 Geschoß, sodass in der Silhouette sowohl von Norden als auch von Süden, trotz seiner Höhe, der Turm angemessen in Erscheinung tritt.

3. Große Aula

Um das "Schneeloch" des derzeit westseitigen Hofes zu vermeiden, wird der Zwischenraum zwischen Altbestand und neuem Baukörper (für Garage, Wellnessbereich und Zimmertrakt) zu einer dreigeschoßigen Aula aufgefüllt, welche über eine großzügige Dachverglasung verfügt.

4. Wellnessbereich

Ein wichtiger Aspekt ist die Schaffung einer Wellnesserweiterung mit Orientierung zur Aussicht, zur Grünanlage und zur Sonne, als Gegenpol zur unbelichteten Saunalandschaft im UG. Aus diesem Grund wird die Neukonzeptionierung der Wellnessanlage in der Ebene +3, auf dem Dach der Tiefgarage, vorgeschlagen. Damit bietet sich eine sinnvolle Nutzung des großen Freiluftpotentials des Grundstückes.

5. Küche/Restaurant

Die Küchenerweiterung im Erdgeschoß des Nordtraktes, sowie die Restauranterweiterung wurden bereits 2021 realisiert und ist in den aktuellen Plänen eingearbeitet.

6. Anlieferung/Wirtschaftsbereich

Die Anlieferung zur Küche bleibt wie etwa derzeit gegeben, jedoch mit einer breiteren Zufahrt und zusätzlichen Küchenlagerräumen entlang des Anlieferungsganges. Im Norden der Ebene +1 findet eine neue, gut belichtete Wäscherei Platz. Parallel zum Anlieferungsgang befinden sich die Einfahrt in die Tiefgarage auf Ebene 0 und die Auffahrtsrampe zur 2-geschoßigen Garage auf Ebene+1 und +2.

7. Mitarbeiterzimmer

Für die Mitarbeiterzimmer wurde im Wettbewerbsprojekt vorgeschlagen, die bestehenden Zimmer in der Ebene -1 mit entsprechenden Nassräumen zu versehen. Dieses Bauvorhaben wurde bereits realisiert.

8. Architektursprache / Gestaltgebung

Von den neuen Baulichkeiten wird nach außen hin in erster Linie der neue Bettenturm in Erscheinung treten. Dieser soll mit einer zeitgemäßen, alpinen Formensprache auftreten, wobei die Ebenen +4 und +5 zur Gänze nach außen hin in Holz erscheinen sollen, während die Ebenen +3 und +6 (Penthouse-Charakter) in erster Linie in Glas ausgeführt werden sollen.

Durch diese Höhenstaffelung wird die Kubatur dieses Baukörpers besser bewältigt. Die zwei Geschosse des Garagenbaukörpers im Norden sollen in Stein in Erscheinung treten. Ebenso könnte die Ebene 0 (Anlieferung) dem Bestand angeglichen werden und ebenfalls eine Steinfassade erhalten.

Die Dächer der Ebene +2 (Garage/Fitness/Gymnastik) sowie das Dach des neuen Wellnessbereiches sollen begrünt werden und lediglich als Geländestufen in Erscheinung treten. Das heißt, diese Geschosse "wachsen sozusagen aus der Erde" heraus. Die Fassade des Bestandskörpers wurde bereits 2022 im Süden, Osten und Norden erneuert.

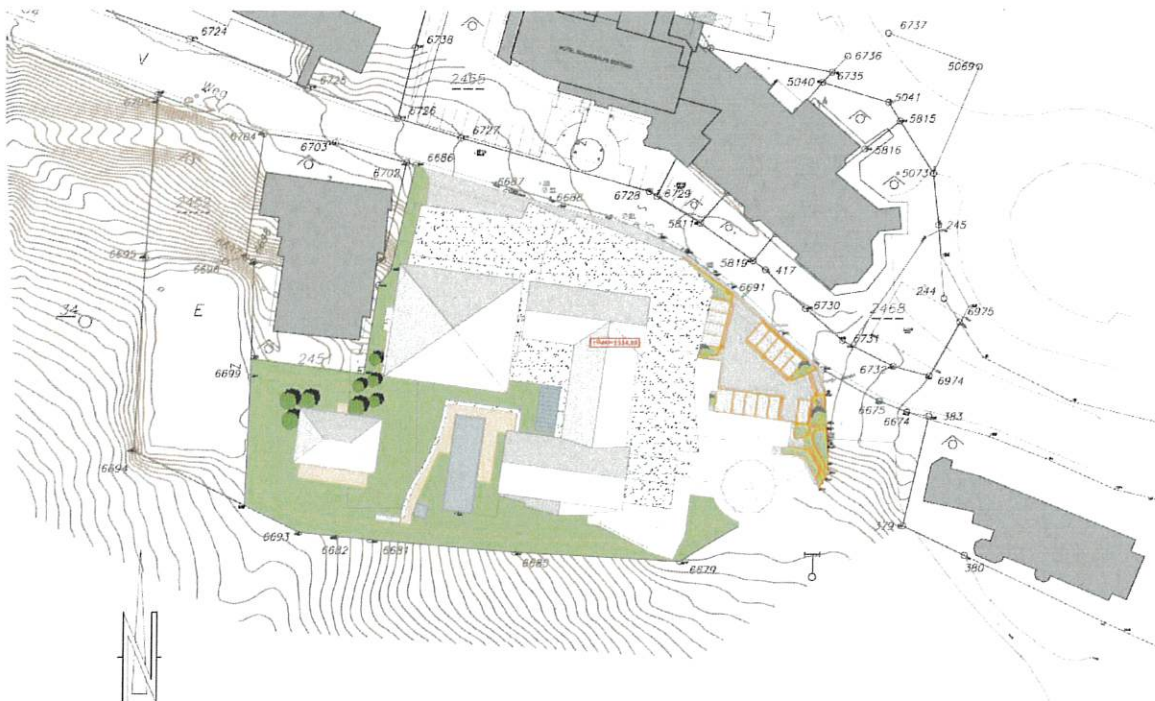


Abbildung 6: Lageplan (Quelle: Architekten Ronacher ZT GmbH)

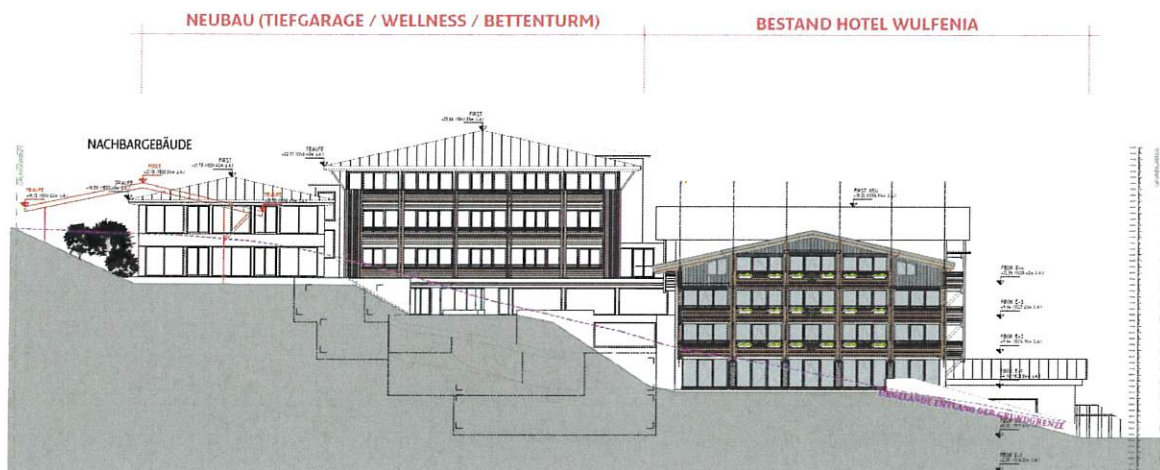


Abbildung 7: Ansicht Süd (Quelle: Architekten Ronacher ZT GmbH)

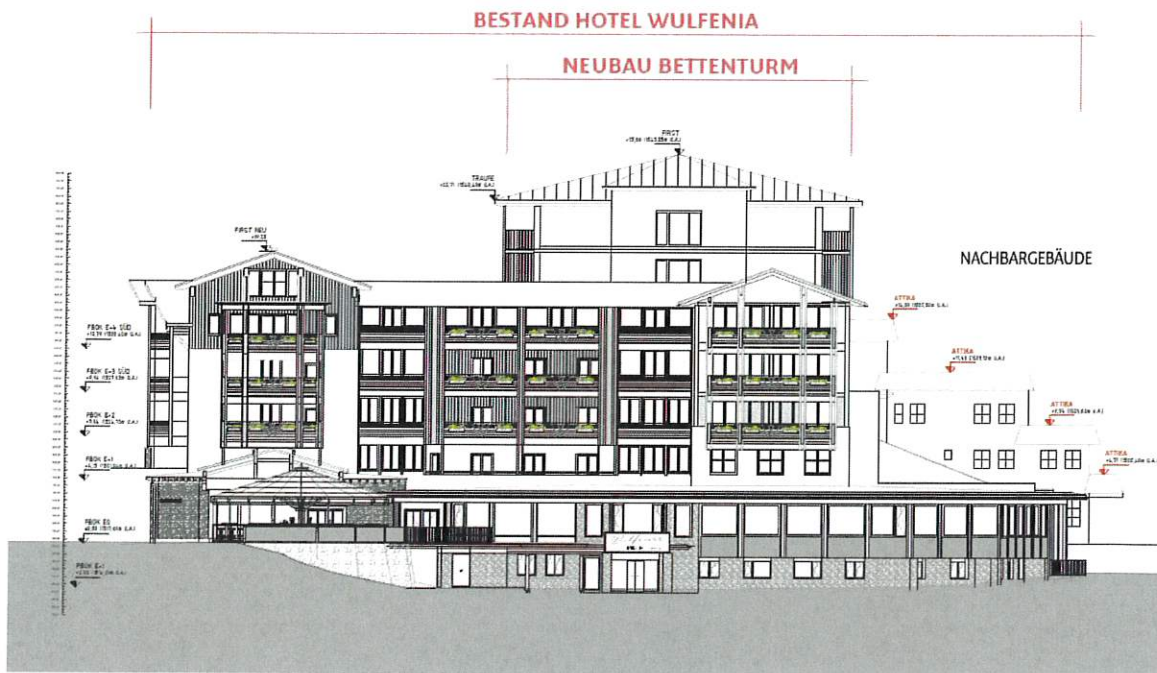


Abbildung 8: Ansicht Ost (Quelle: Architekten Ronacher ZT GmbH)

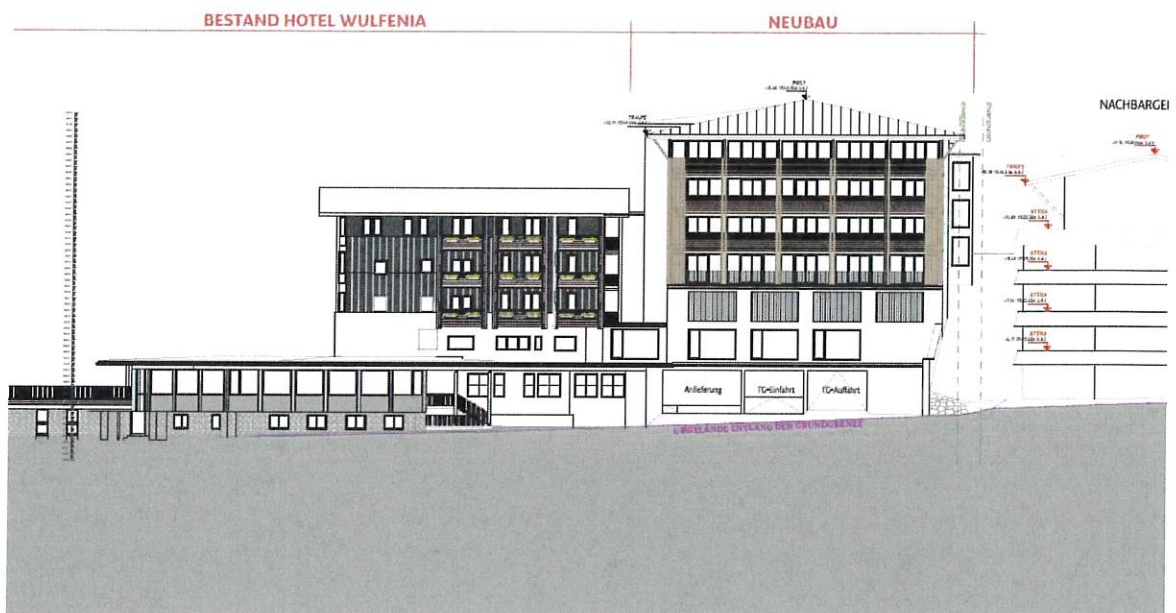


Abbildung 9: Ansicht Nord (Quelle: Architekten Ronacher ZT GmbH)

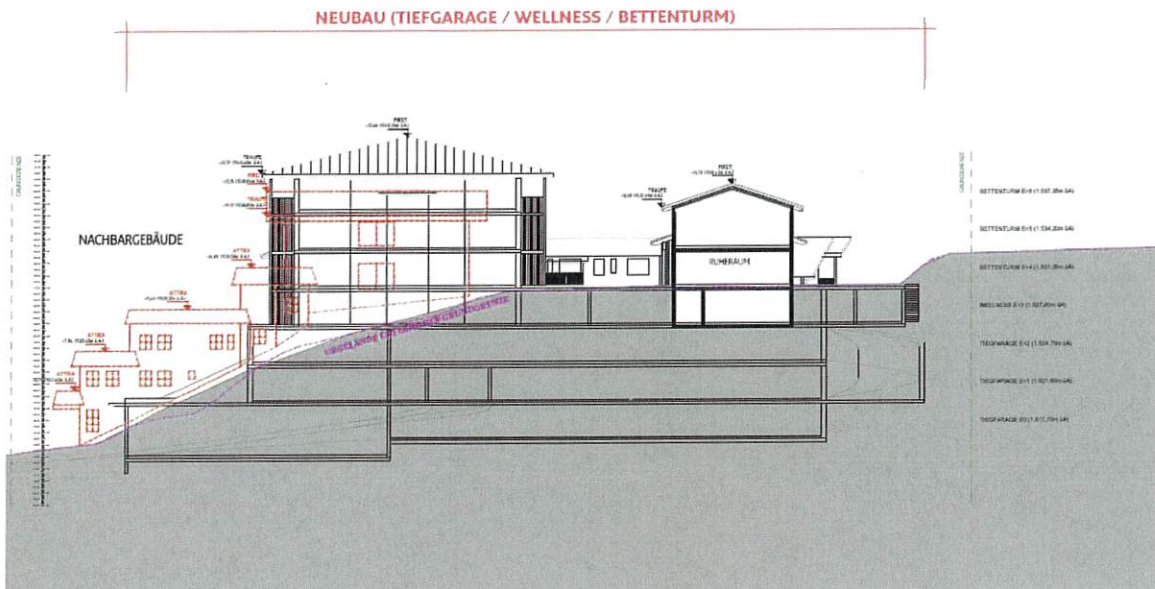


Abbildung 10: Ansicht West (Quelle: Architekten Ronacher ZT GmbH)

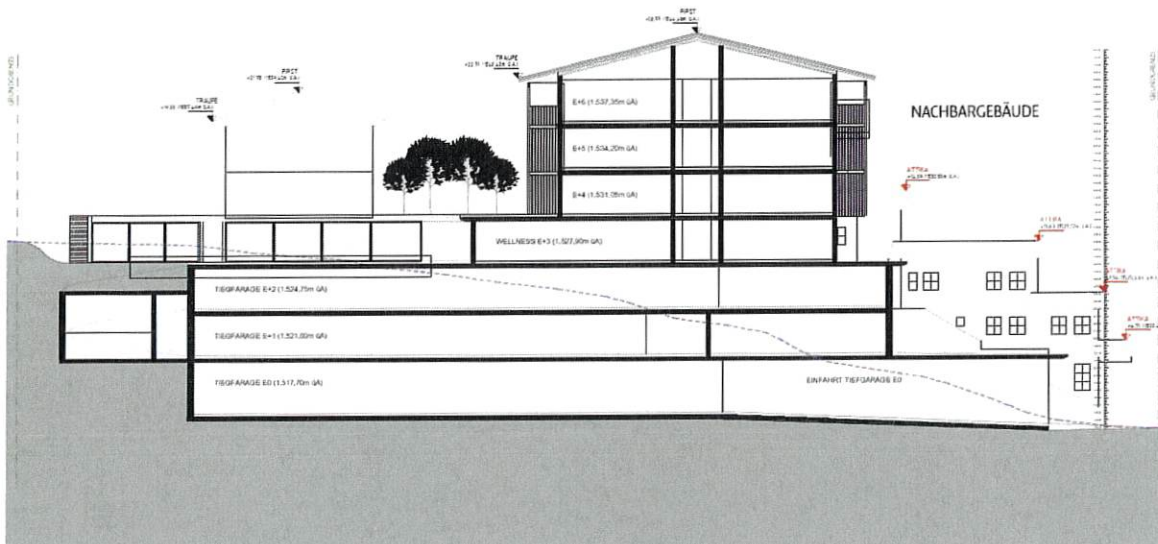


Abbildung 11: Schnitt F (Quelle: Architekten Ronacher ZT GmbH)

4.4.1 BEBAUUNGSBEREICH III

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung von Dachform und Fassaden werden Um- oder Neubauten analog an die bestehenden Vorgaben angepasst. Bestandsgebäude sind von den Festlegungen zur Gestaltung ausgenommen.

5 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: 23.01.2025