



Gemeinde Feld am See

9544 Feld am See, Rathausstraße Nr. 25

Tel.: +43 (4246) 2280, Fax: +43 (4246) 2280-78

E-mail: feld-am-see@ktn.gde.at

Homepage: www.feld-am-see.gv.at

UID ATU 59364315

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Feld am See vom 07.04.2022, ZI: 031-3/1/2022, mit der eine befristete Bausperre erlassen wird

Auf Grund des § 46 Abs. 1 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den Wirkungsbereich des textlichen Bebauungsplanes vom 23.03.2011, GZ.: 031/3/2010/Mo. der Gemeinde Feld am See.
Die Erläuterungen sind integrierender Bestandteil der Verordnung.
- (2) Ausgenommen von der Bausperre sind wie folgt:
- a) Bauvorhaben im Wirkungsbereich eines Teilbebauungsplanes bzw. einer integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung.
 - b) Bauvorhaben in Bauland Gewerbegebieten, Bauland Sondergebieten und im Bereich von Vorbehaltsflächen gemäß § 29 K-ROG 2021 bis maximal 3 Geschosse. Die Zulässigkeit der Errichtung des dritten Geschosses ist an eine positive Beurteilung der Ortsbildpflegekommission gebunden.
 - c) Bauvorhaben gemäß dem III. Abschnitt des K-WBFG 2017 bis maximal 3 Geschosse. Die Zulässigkeit der Errichtung des dritten Geschosses ist an eine positive Beurteilung der Ortsbildpflegekommission gebunden.
 - d) Bauvorhaben bis maximal 3 Geschosse, welche vorrangig der infrastrukturellen Versorgung der Einwohner der Gemeinde dienen wie z.B. Schulen, Kindergärten, Bauhof, Veranstaltungsgebäude udgl. Die Zulässigkeit der Errichtung des dritten Geschosses ist an eine positive Beurteilung der Ortsbildpflegekommission gebunden.
 - e) Bauvorhaben für klassische Tourismusbetriebe wie Hotelbetriebe bis maximal 3 Geschosse. Die Zulässigkeit der Errichtung des dritten Geschosses ist an eine positive Beurteilung der Ortsbildpflegekommission gebunden.
 - f) Bauvorhaben für landwirtschaftliche Betriebe, Gewerbe-, Geschäfts- oder Dienstleistungsbetriebe bis maximal 3 Geschosse. Je Bauvorhaben sind maximal drei Wohneinheiten zulässig. Die Zulässigkeit der Errichtung des dritten Geschosses ist an eine positive Beurteilung der Ortsbildpflegekommission gebunden.
 - g) Bauvorhaben im Almbereich in offener Bauweise und bei positiver Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission.

- h) Sonstige nicht unter a) bis f) fallende Wohngebäude in offener Bebauungsweise, die maximal 2,5 Geschosse und maximal 3 Wohneinheiten aufweisen sowie eine bauliche Dichte (GFZ) von 0,5 nicht überschreiten. In Hanglage sind maximal 3 Geschosse (talseitig berechnet) zulässig.
 - i) Nicht dem Wohnzweck dienende bis zweigeschossige Bauvorhaben.
 - j) Um- und Zubauten bestehender Gebäude, sofern die Kubatur des Gebäudes um nicht mehr als 20 % vergrößert wird und die bestehende Bauhöhe nicht überschritten wird. Für eine thermische Sanierung des Daches darf die bestehende Bauhöhe um maximal 30 cm überschritten werden.
 - k) Bauvorhaben im und am Bestandsgebäude (inkl. thermische Sanierung), Bauvorhaben ohne Gebäudeeigenschaft und Bauvorhaben, die keiner Baubewilligung bedürfen.
 - l) Bauvorhaben, welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits zur Bauverhandlung ausgeschrieben wurden und noch aktiv sind. Änderungen von diesbezüglichen Bauvorhaben in Form einer vermehrten Inanspruchnahme von Bebauungsmöglichkeiten sind nur unter Einhaltung der Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung zulässig.
- (3) Sonderbestimmungen Seenahbereiche
- a) Ergänzend zu den Bestimmungen Abs. (2) sind im Seenahbereich nur solche Bauvorhaben zulässig, welche 2,0 Geschosse und eine bauliche Dichte (GFZ) von 0,4 nicht überschreiten. Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat 1.000 m² zu betragen. Baugrundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung die Mindestgröße um nicht mehr als 400 m² unterschreiten, dürfen – unter Einhaltung der Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung bebaut – werden.
 - b) Als Seenahbereich des Brennsees wird wie folgt festgelegt: Der Bereich zwischen der Seestraße und dem Brennsee (von der B 98 im Süden bis zur Parzelle 556/4, KG 75435 Rauth, im Norden) und der Bereich zwischen der B98 und dem Brennsee (von der Abzweigung Seestraße im Süden bis zur Abzweigung Rathausstraße im Norden)
 - c) Als Seenahbereich des Afritzer Sees wird wie folgt festgelegt: Ein an das Seeufer angrenzender Streifen in der Tiefe von 70 m.

§ 2 Planungsabsicht

- (1) Der Gemeinderat der Gemeinde Feld am See beabsichtigt, den textlichen Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Gemeinde Feld am See aus dem Jahr 2011 im Rahmen einer generellen Revision als Generalbebauungsplan neu zu erlassen.
- (2) Die Festlegung der befristeten Bausperre erfolgt zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der beabsichtigten Wirkung des Generalbebauungsplanes.

- (3) Die vorrangigen Ziele der Revision des textlichen Bebauungsplanes sind wie folgt:
- a) Treffen von zeitgemäßen normativen Festlegungen basierend auf den aktuellen Bestimmungen und Intentionen des K-ROG 2021 und basierend auf einer umfassenden Grundlagenforschung vor allem hinsichtlich Bauungsstruktur, Orts- und Landschaftsbild, infrastruktureller Ausstattungen und struktureller Problemfelder sowie diesbezüglich abgeleitete und im öffentlichen Interesse liegende Planungszielsetzungen.
 - b) Verstärkte Bedachtnahme auf öffentliche Interessen wie die Erhaltung bzw. den Schutz des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes, der Seeufer, der Seenahbereiche und der Almbereiche.
 - c) Stärkung der Ortszentren und der Siedlungsschwerpunkte mit Wohnbauungen und Vermeidung diesbezüglicher verdichteter bzw. großvolumiger Wohnbauvorhaben in raumplanerisch nicht bzw. nur mäßig geeigneten Bereichen. Dies vor allem unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit des Ortsbildes, infrastruktureller Gegebenheiten und der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
 - d) Festlegung unterschiedlicher Bauungszonen und damit unterschiedlicher Bauungsbedingungen entsprechend planerischen Zielsetzungen und Erfordernissen.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet in Kraft.

Die Bürgermeisterin:
Michaela Oberlassnig

ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

A. Ad Generelle Rahmenbedingungen und Zielsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des K-ROG 2021 am 01.01.2022 ergeben sich auch bezüglich der Bebauungsplanungen neue gesetzliche Rahmenbedingungen.

Damit verbunden ist vor allem eine inhaltliche und qualitative Aufwertung der Planungsinstrumentarien Bebauungsplanung.

Gemäß Artikel V (Inkrafttretens-, Außerkrafttretens- und Übergangsbestimmungen) des K-ROG 2021 haben die Gemeinden Bebauungspläne, wenn sie den Bestimmungen des K-ROG 2021 nicht entsprechen, spätestens binnen fünf Jahren (ab 01.01.2022) anzupassen.

Zwecks fachlicher Abklärung eines allfälligen Anpassungsbedarfes wurde seitens der Gemeinde der Ortsplaner mit einer gutachterlichen Stellungnahme zum textlichen Bebauungsplan vom 23.03.2011 der Gemeinde Feld am See beauftragt. Gemäß dieser Stellungnahme widerspricht der textliche Bebauungsplan in wesentlichen Punkten den Vorgaben des K-ROG 2021 und weist vor allem bezüglich Bedachtnahmen auf öffentliche Interessen und zeitgemäße planerische Zielsetzungen Mängel auf.

Als wesentliche Problematiken des textlichen Bebauungsplanes werden wie folgt angeführt:

- Ad § 2 Abs. 1
Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist nur für Einfamilienwohnhäuser und für Wochenend-/Ferienwohnhäuser festgelegt.
Die gegenständliche Einschränkung auf einen Teil von Nutzungen widerspricht essentiell dem K-ROG 2021. Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist festzulegen. Dies umfasst das gesamte Bauland und alle möglichen Nutzungen.
- Ad § 4 in Verbindung mit § 3 Abs. 1
Die halboffene und geschlossene Bauweise und damit die erhöhte GFZ-Konsumationsmöglichkeit sind an keine öffentlichen Interessen wie z.B. dem Ortsbildschutz gebunden. Die Zustimmungserfordernis des bzw. der Grenznachbarn für derartige Bauweisen und damit verbundene bauliche Verdichtungen ersetzen jedenfalls nicht die erforderliche Bedachtnahme auf öffentliche Interessen wie z.B. dem Ortsbildschutz.
- Ad § 3 Abs. 1
Die angeführten Baulandkategorien sind z.T. nicht korrekt (Reines Dorfgebiet) und zum Teil unvollständig (z.B. Bauland Gewerbegebiet, Bauland Gemischtes Baugebiet). In Verbindung mit den Festsetzungen der maximal zulässigen GFZ und diesbezüglichen Ausnahmebestimmungen ist eine Adaption erforderlich.
- Ad § 5 Abs. 1 lit. b.
Die Bindung der Ausnahmebestimmung (Geschossanzahl) betreffend Mehrfamilienwohnhäuser an eine Beurteilung lediglich hinsichtlich des Ortsbildes

ist entsprechend den Zielsetzungen des K-ROG und entsprechend generellen Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung als nicht ausreichend zu beurteilen. Der Standort von z.B. drei- und viergeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern bedarf insbesondere auch einer raumplanerischen/infrastrukturellen Standorteignung. Zudem sind die großzügigen und der Struktur der Gemeinde nicht entsprechenden Ausnahmebestimmungen auch betreffend das Ausmaß zu hinterfragen (Prüfung auf Basis einer Grundlagenforschung erforderlich).

- Der textliche Bebauungsplan berücksichtigt nicht bzw. zu wenig Vorgaben zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes bzw. zur Erhaltung charakteristischer Baustrukturen und dies vor allem in den sensiblen Bereichen Seeufer und Alm. § 47 Abs. 5 des K-ROG sieht eine Unterteilung des Gemeindegebietes in unterschiedliche Bebauungszonen vor und ermöglicht damit spezifische Festlegungen entsprechend planerischen Zielsetzungen und Erfordernissen.

Ziel der Gemeinde Feld am See ist es, basierend auf der gutachterlichen Stellungnahme, einer ergänzenden umfassenden Grundlagenforschung und Problemerkörterung sowie basierend auf den aktuellen Bestimmungen und Intentionen des K-ROG 2021 und aktualisierten Planungszielsetzungen, den bestehenden textlichen Bebauungsplan einer generellen Revision zu unterziehen.

Insbesondere Geschossbauten und verdichtete Wohnbauformen sowie Bebauungen in sensiblen Bereichen wie Seeufer-, Seenah- und Almbereiche bedürfen einer im öffentlichen Interesse liegenden zeitgemäßen Regelung. Die Regelung soll, vor allem unter Berücksichtigung von Planungszielsetzungen betreffend Siedlungsschwerpunkte, Stärkung der Ortskerne, Erhaltung der Seeufer- und Almbereiche sowie Erhaltung charakteristischer Bebauungs- und Landschaftsstrukturen, auch über zonale Festlegungen in der Bebauungsplanung erfolgen.

Damit verbunden soll auch auf die zunehmende Problematik Bedacht genommen werden, dass verstärkt verdichtete Wohnbauformen bzw. großvolumige Geschossbauten ohne planerische Konzeption im Sinne einer raumplanerischen und im öffentlichen Interesse liegenden Standorteignung und damit auch ohne Bedachtnahme auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild im Gemeindegebiet errichtet bzw. begehrt werden. Die Problematik schließt großvolumige Bauten parallel zu Seeuferbereichen und damit verbunden eingeschränkte Blickbeziehungen und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes mit ein.

Ergebnis der Grundlagenforschung für die Revision des textlichen Bebauungsplanes könnte auch sein, dass zur nachhaltigen Sicherstellung öffentlicher Interessen für besonders sensible Bereiche die Erlassung von Teilbebauungsplänen zweckmäßig und erforderlich ist.

Zu Planungsintentionen ergänzendes Ziel der gegenständlichen Verordnung ist es, dass für den angestrebten Zweck das gelindeste Mittel angewendet wird. Damit ergeben sich umfangreiche Ausnahmebestimmungen für den Wirkungsbereich der befristeten Bausperre. Die Erlassung einer befristeten Bausperre für alle Bauvorhaben ist zur Sicherstellung der gegenständlichen Intention der Bausperre weder erforderlich noch zweckmäßig.

B. Ad § 1 Abs (2) Ausnahmebestimmungen

➤ Generell:

- Ziel ist es, der Baubehörde für die Anwendung der Bausperre eindeutige Vorgaben zu geben.
- Unter dem Begriff Bauvorhaben fallen alle Bauvorhaben eines Bauherrn bzw. Bauträgers, welche in einem räumlichen (Einzelvorhaben grenzen an) und sachlichen (z.B. gemeinsame Planung und Ausschreibung bzw. gemeinsame Vermarktung) Zusammenhang stehen.
- Unter dem Begriff Wohneinheiten sind auch Zweitwohnsitznutzungen und zeitweilig vermietete Ferienwohnungen zu verstehen.
- Unter dem Begriff Almbereich sind alle jene Gebiete zu verstehen, welche über 1.600 m Seehöhe liegen.
- Der Begriff öffentliches Interesse umfasst im Hinblick auf die Belange des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes jedenfalls auch attraktive Blickbeziehungen wie z.B. zum See oder vom See aus.

➤ Ad lit a): Die Ausnahmebestimmungen betreffend den Wirkungsbereich von Teilbebauungsplänen und integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen umfassen auch diesbezügliche Genehmigungen während der Bausperre. Begründung: vom Wirkungsbereich des textlichen Bebauungsplanes ausgenommen, es erfolgt eine intensive planerische Bearbeitung für einen Teilbereich und ermöglicht auf Entwicklungen zu reagieren, welche im öffentlichen Interesse liegen.

➤ Ad lit b) bis f): Die Ausnahmebestimmungen betreffen bauliche Entwicklungen im öffentlichen Interesse. Die Bindung der Zulässigkeit des dritten Geschosses an eine positive Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission und damit an eine fachliche Einzelbeurteilung erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, soll die beabsichtigte Wirkung des textlichen Bebauungsplans nicht beeinträchtigen und gleichzeitig eine gewisse Flexibilität der wirtschaftlichen und infrastrukturellen Weiterentwicklung der Gemeinde gewährleisten. Gegenüber dem textlichen Bebauungsplan 2011 wurde die maximal zulässige Geschossanzahl von vier auf drei reduziert.

- Ad lit g). Die bauliche Höhenentwicklung im Almbereich ist bereits im textlichen Bebauungsplan limitiert. Die nun zusätzliche Bindung an eine positive Stellungnahme der Ortsbildpflegekommission betrifft damit vor allem die Baukörperausformung und die Fassadengestaltung und erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.
- Ad lit h): Insbesondere verdichtete Bebauungsweisen, Geschosswohnbauten und Mehrfamilienwohnhäuser bedürfen einer räumlichen und baulichen Neuregelung. Damit werden nur die Wohnbebauungen von der Bausperre ausgenommen, welche die beabsichtigte Wirkung des textlichen Bebauungsplanes nicht beeinträchtigen können und welche dem üblichen Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung entsprechen.
- Ad lit i) und j): Diesbezüglich untergeordnete Vorhaben können die beabsichtigte Wirkung des textlichen Bebauungsplanes nicht unterlaufen und dienen einer flexiblen Umsetzung der Bausperre.
- Alt lit k): Die Ausnahmebestimmung dient vor allem der Vermeidung von allfälligen Fehlinterpretationen. Diesbezüglich untergeordnete Vorhaben können die beabsichtigte Wirkung des textlichen Bebauungsplanes nicht unterlaufen und dienen einer flexiblen Umsetzung der Bausperre.
- Alt lit l): Die Übergangsbestimmung, dass bereits zur Bauverhandlung ausgeschriebene Bauvorhaben von der Bausperre ausgenommen werden, erfolgt zur Vermeidung von formalen Härtefällen. Dies unter Abwägung des eigentlichen und im öffentlichen Interesse liegenden Zwecks der Bausperre mit privaten Interessen. Anzumerken ist, dass jegliche diesbezügliche zeitliche Zäsur zu Restriktionen führt. Eine restriktive Zäsur ist zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der beabsichtigten Wirkung des textlichen Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Die gegenständliche Ausnahmebestimmung umfasst selbstverständlich auch die Bauvorhaben, die sich in einem weiteren Stadium des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens befinden.
 Unter aktive Bauvorhaben sind Bauvorhaben zu verstehen, welche zur Bauverhandlung ausgeschrieben wurden und welche verwaltungstechnisch aktiv sind. Bei zurückgezogenen Bauvorhaben udgl. handelt es sich jedenfalls um keine aktiven Bauvorhaben. Die Definition aktives Bauvorhaben dient sowohl der Vermeidung von Fehlinterpretationen als auch dem Zweck der gegenständlichen Verordnung.

C. Ad § 1 Abs (3) Sonderbestimmungen Seenahbereiche

- Ad lit a): Entsprechend der Sensibilität und entsprechend den Planungsabsichten der Gemeinde Feld am See sind für die Seeufer und Seenahbereiche restriktivere Ausnahmebestimmungen zur Vermeidung der beabsichtigten Wirkung des Generalbebauungsplanes erforderlich.
- Ad lit b): Der Seenahbereich des Brennsees wurde entsprechend bestehenden verkehrstechnischen Gegebenheiten und mit Bedachtnahme auf das Landschaftsbild sowie auf die Widmungs- und Bauungsstrukturen und daraus ableitbaren Problematiken und Erfordernissen (z.B. Grünlandwidmungen sind vom Planvorhaben ausgenommen) abgegrenzt.
- Ad lit c): Der Seenahbereich des Afritzersees, welcher weitgehend un bebaut ist und nur punktuelle Baulandwidmungen unterschiedlicher Größe aufweist, wurde mit einem 70 m Streifen zum Seeufer so abgegrenzt, dass die wenigen Baulandansätze, deren Bauungen sich wesentlich auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken, erfasst werden.

D. Ad § 3 Inkrafttreten

Die Formulierung entspricht § 15 Abs. 5 der K-AGO. Sinngemäß handelt es sich dabei um das elektronische Amtsblatt.