



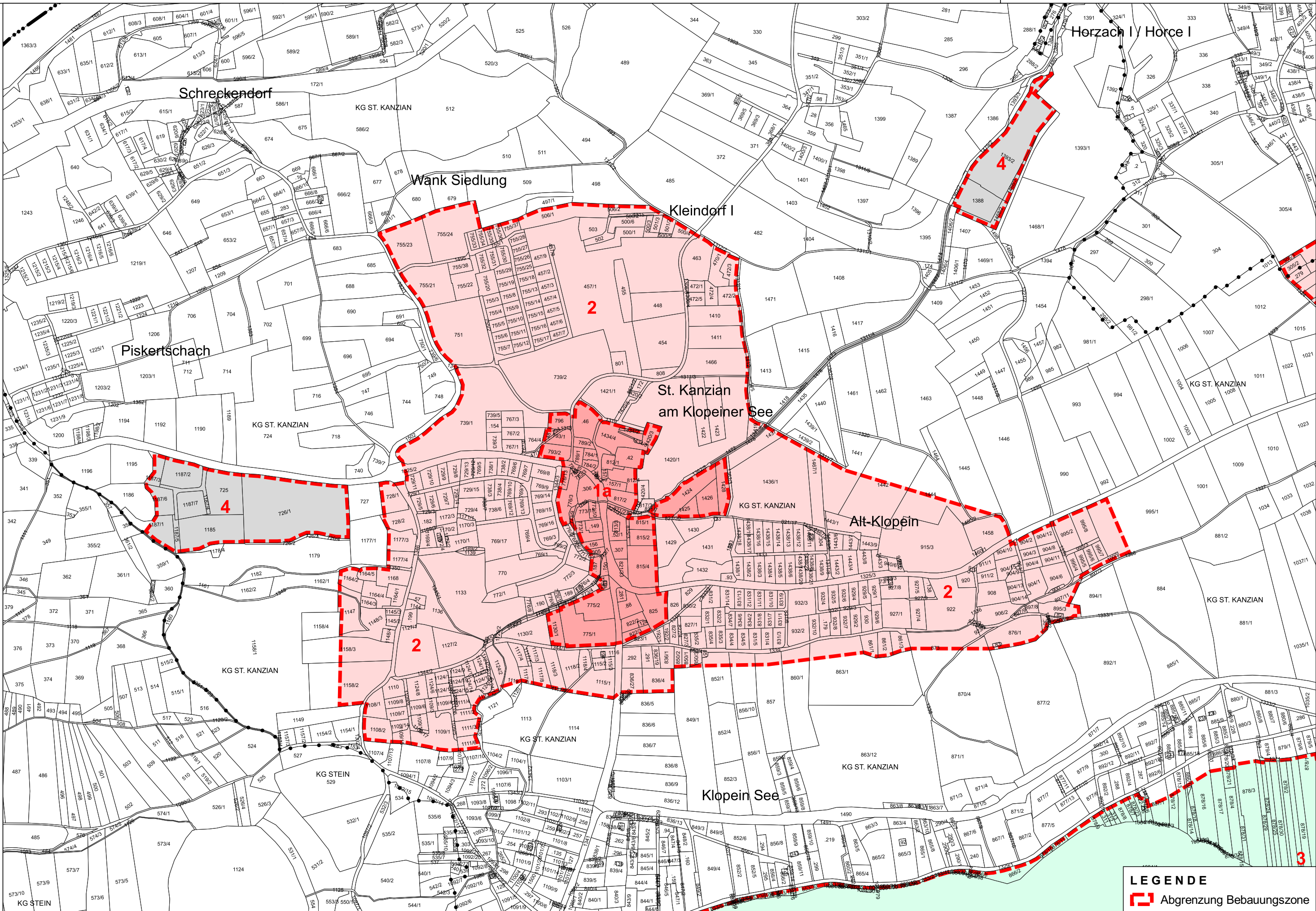
GENERELLER BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE ST. KANZIAN A. K.

Anlage 1: **ABGRENZUNG
BEBAUUNGSZONEN 1a, 2, 4**
M 1:7.000
0 50 100 150 200 250 m

9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 046331592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalierek@aon.at

Stand: **GR**
Datum: 23.04.2025
Kataster: DKM 04/2024

KAVALIAREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalierek, Kubec





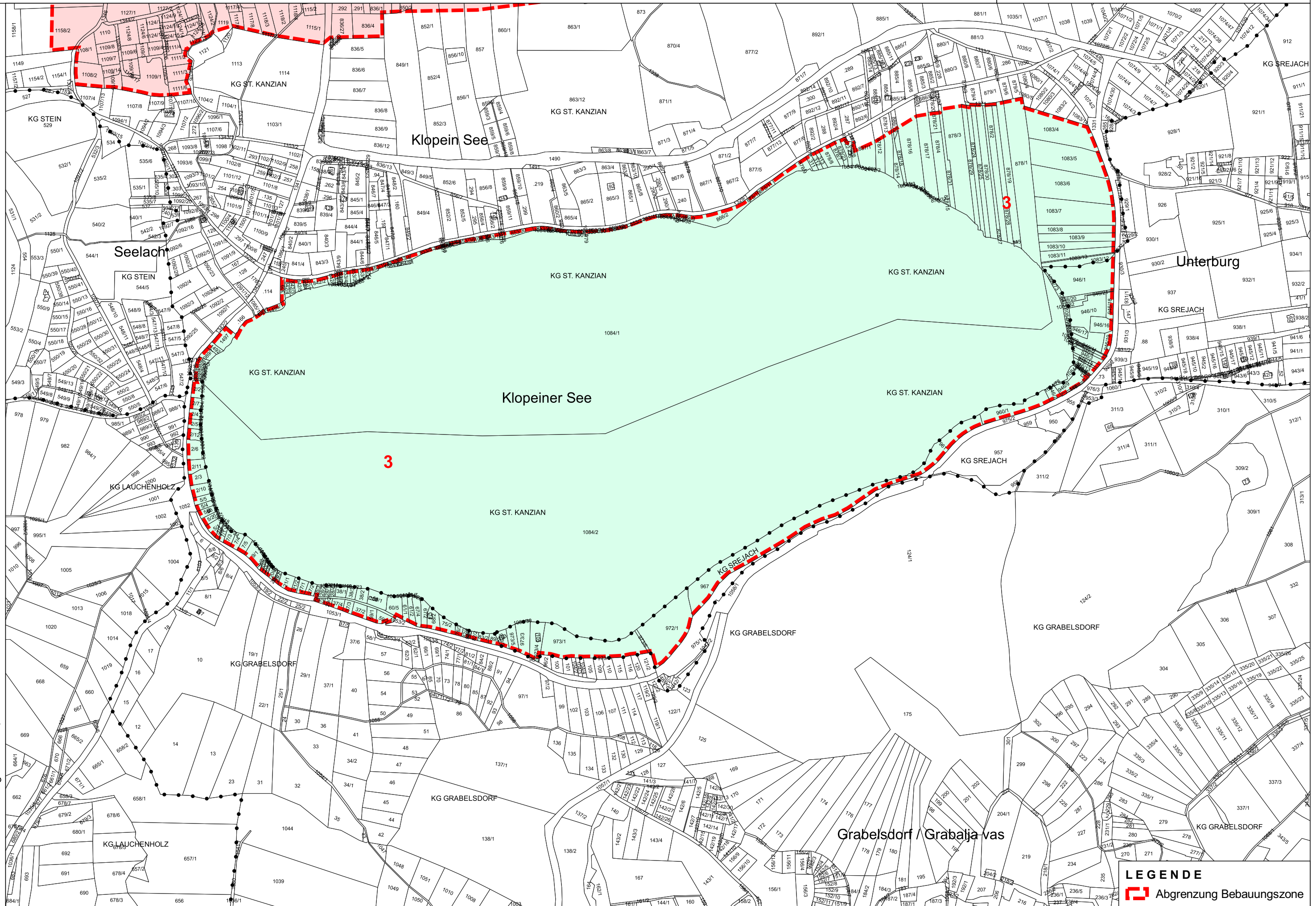
GENERELLER BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE ST. KANZIAN A. K.

Anlage 2: ABGRENZUNG
BEBAUUNGSZONE 3
M 1:7.000
0 50 100 150 200 250 m

9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 046331592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalierek@aon.at

Stand: GR
Datum: 23.04.2025
Kataster: DKM 04/2024

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalierek, Kubec



LEGENDE
Abgrenzung Bebauungszone



GENERELLER BEBAUUNGSPLAN GEMEINDE ST. KANZIAN A. K.

Anlage 3:

M 1 : 7.000

ABGRENZUNG

BEBAUUNGSZONEN 1b, 2

0 50 100 150 200 250 m

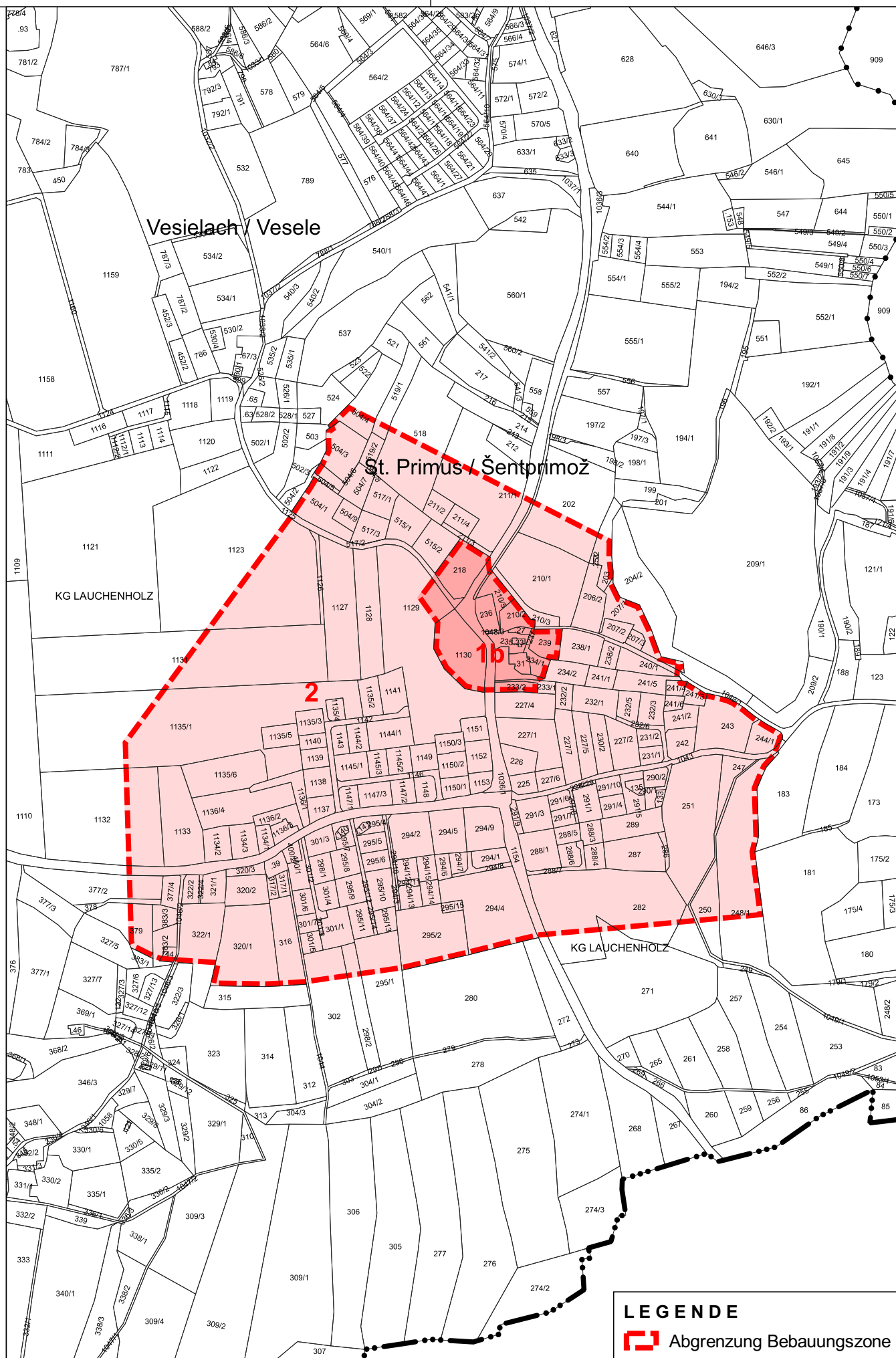
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Stand: GR

Datum: 23.04.2025

Kataster: DKM 04/2024

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalirek, Kubec



LEGENDE

 Abgrenzung Bebauungszone



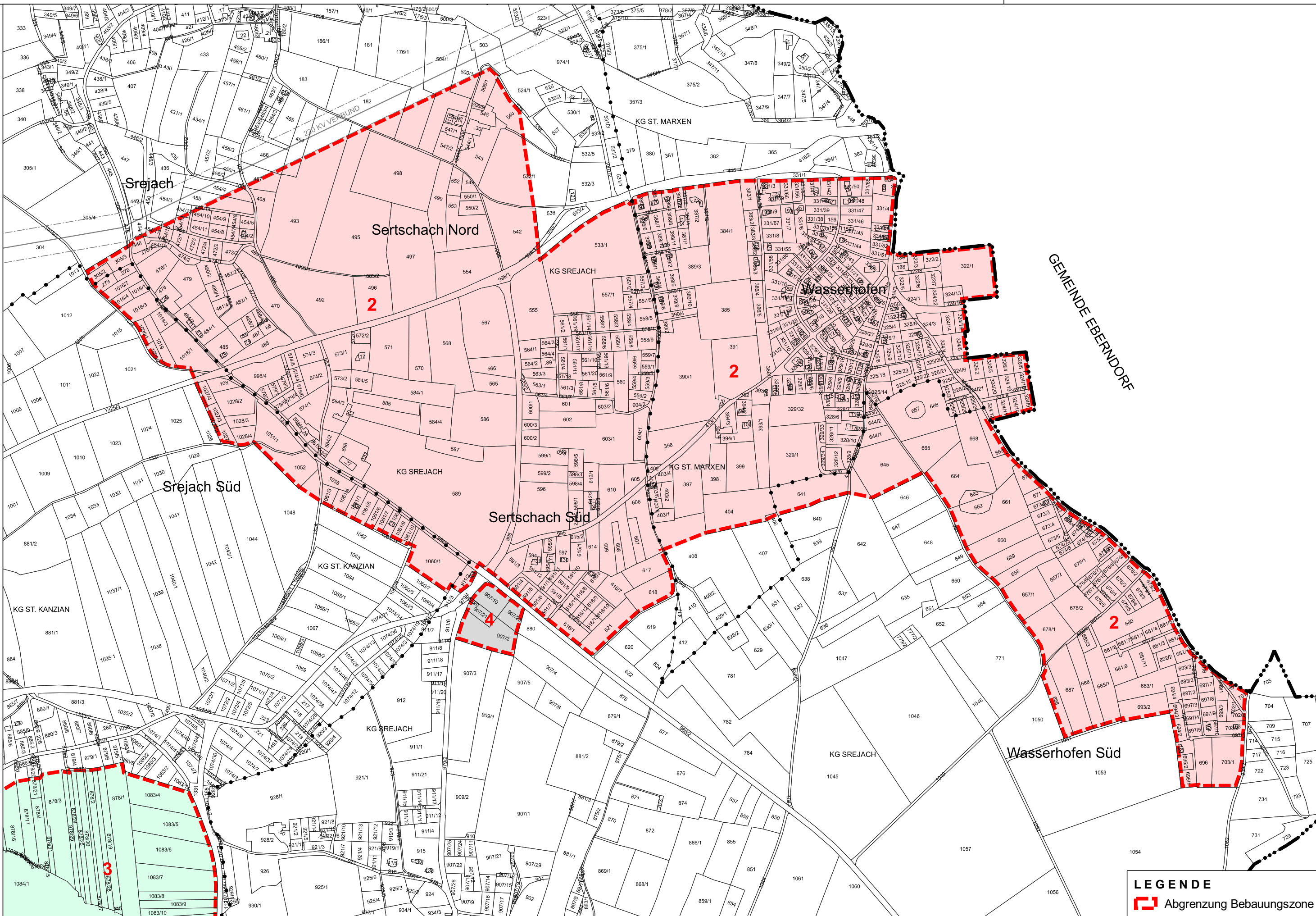
**GENERELLER BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE ST. KANZIAN A. K.**

**Anlage 4: ABGRENZUNG
BEBAUUNGSZONEN 2, 4**
M 1:7.000
0 50 100 150 200 250 m

9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 046331592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalierek@aon.at

Stand: **GR**
Datum: 23.04.2025
Kataster: DKM 04/2024

KAVALIAREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalierek, Kubec



LEGENDE

Abgrenzung Bebauungszone



**GENERELLER BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE ST. KANZIAN A. K.**

Anlage 5: PROMENADE KLOPEINER SEE

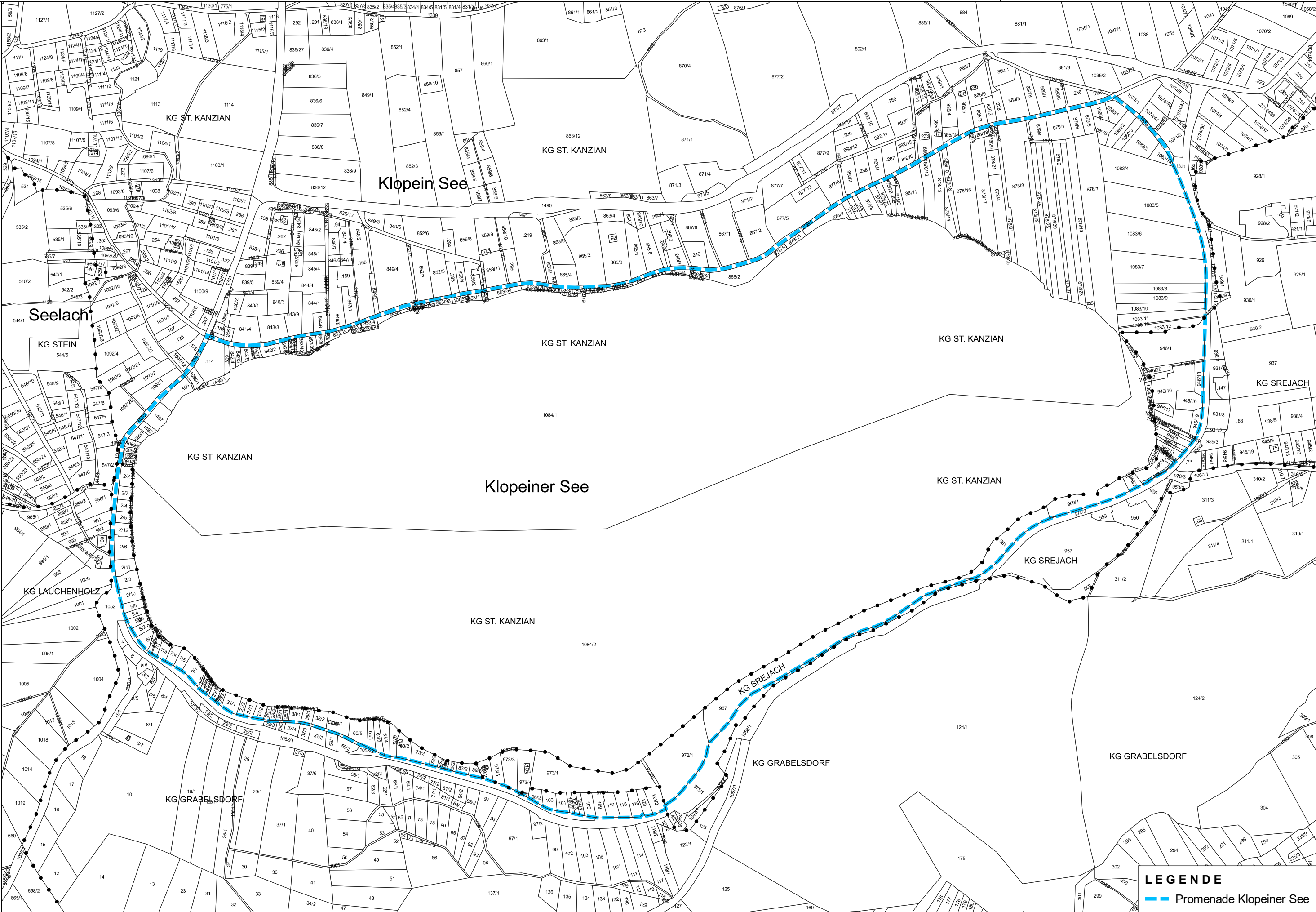
M 1:6.000

0 50 100 150 200 250 m

9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 046331592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalierek@aon.at

Stand: **GR**
Datum: 23.04.2025
Kataster: DKM 04/2024

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalierek, Kubec



LEGENDE

— Promenade Klopeiner See

Erläuterung zum generellen Bebauungsplan

A Erläuterungen zu den Bebauungsbestimmungen

Generell - Präambel

Die im generellen Bebauungsplan festgelegten Maximalwerte sind nicht als Rechtsanspruch anzusehen, sondern bilden mit Bedachtnahme auf öffentliche Interessen, wie insbesondere auf das Ortsbild und dessen Maßstäblichkeit, den maximal ausnutzbaren und bewilligungsfähigen Rahmen. Zudem ist eine Ausnutzung der festgelegten Mindest- und Maximalwerte auch an die Einhaltung aller anderen Bestimmungen des generellen Bebauungsplanes und sonstiger gesetzlicher Vorgaben gebunden.

Der generelle Bebauungsplan soll grundsätzlich das „bauliche Alltagsgeschäft“ und damit verbunden insbesondere den erfahrungsgemäßen Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung (v.a. für die Errichtung von Hauptwohnsitzen) regeln sowie generellen Planungszielsetzungen (inkl. touristischen Intentionen, angestrebte Baustruktur) und damit verbunden der strategischen Ausrichtung der Gemeinde dienen.

Funktionale Fehlentwicklungen wie z.B. Bebauungen für Zweitwohnsitze, für mit Hauptwohnsitzen unterbelegte Wohngebäude und für pseudo-touristische Anlagen sowie bauliche Fehlentwicklungen hinsichtlich nicht mit der Maßstäblichkeit des Ortsbildes vereinbare Geschoßwohnbauten gelten jedenfalls nicht als Beurteilungsmaßstab für die angestrebte zukünftige bauliche Entwicklung der Gemeinde. Dies gilt insbesondere für die besonders sensiblen Zonen der Gemeinde wie den Nahbereichen zum Klopeiner See und zum Turnersee, welche mit den festgelegten Bauland Reinen Kurgebieten und Bauland Kurgebieten gleichzeitig die touristische Entwicklungspotentiale der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See, welche im Sommerhalbjahr die nächtigungsstärkste Gemeinde Kärntens ist, bilden.

Da nicht alle möglichen sinnvollen und dem öffentlichen Interesse dienenden bzw. diesem nicht widersprechenden Bauvorhaben und räumliche Entwicklungen optimal bzw. zweckmäßigerweise mit den Bestimmungen eines generellen Bebauungsplanes regelbar sind bzw. eine generelle Einräumung von diesbezüglichen Konsumationsmöglichkeiten in einem generellen Bebauungsplan nicht sinnvoll bzw. zweckmäßig sind, sollte vor allem für spezifische und nicht alltägliche Bauvorhaben, wie z.B. gewerblich-touristische Bauvorhaben, öffentliche-zentralörtliche Bauvorhaben, Geschoßwohnbauten, bauliche Verdichtungen (inkl. halboffene und geschlossene Bebauungsweisen) und für aktuell nicht absehbare Entwicklungen eine Regelung mittels Teilbebauungsplänen entsprechend dem K-ROG 2021 und Planungsintentionen der Gemeinde geprüft und gegebenenfalls auch umgesetzt werden. Mit Teilbebauungsplänen kann eine intensive Auseinandersetzung mit dem geplanten Bauvorhaben und seinem Umfeld erfolgen sowie konkrete Bedachtnahmen auf unterschiedliche öffentliche Interessen und eine hohe

Planungsqualität sichergestellt werden. Mit Teilbebauungsplänen kann z.B. auch auf konkrete Lagebeziehungen und die Größe des Baugrundstückes sachlich reagiert werden und auch auf funktionale Erfordernisse wie z.B. konkrete Nutzungsfestlegungen (inkl. Nutzungsausschlüssen) reagiert werden. Dies ist mit einem generellen Bebauungsplan definitiv nicht möglich. Dem Planungsinstrumentarium Teilbebauungsplan sollte, auch wenn eine gegenüber dem generellen Bebauungsplan erhöhte bauliche Konsumationsmöglichkeit eingeräumt werden sollte, nichts Verwerfliches anhaften. Teilbebauungspläne sind ein wesentliches Planungsinstrumentarium der Gemeinde, welches u.a. sowohl der Erreichung von Planungszielsetzungen wie einer geordneten baulichen und baulich-funktionalen Entwicklung des Gemeindegebietes dient als auch eine konkrete und grundstücksbezogene Abwägung von öffentlichen und privaten Interessen ermöglicht.

Die Planungsstrategie der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See hinsichtlich der Bebauungsplanung mit unterschiedlichen Zielsetzungen und Anwendungsbereichen für den generellen Bebauungsplan und den Teilbebauungsplan entspricht auch grundlegenden Intentionen des Stufenbaus der Rechtsordnung des K-ROG 2021 und von Planungshierarchien.

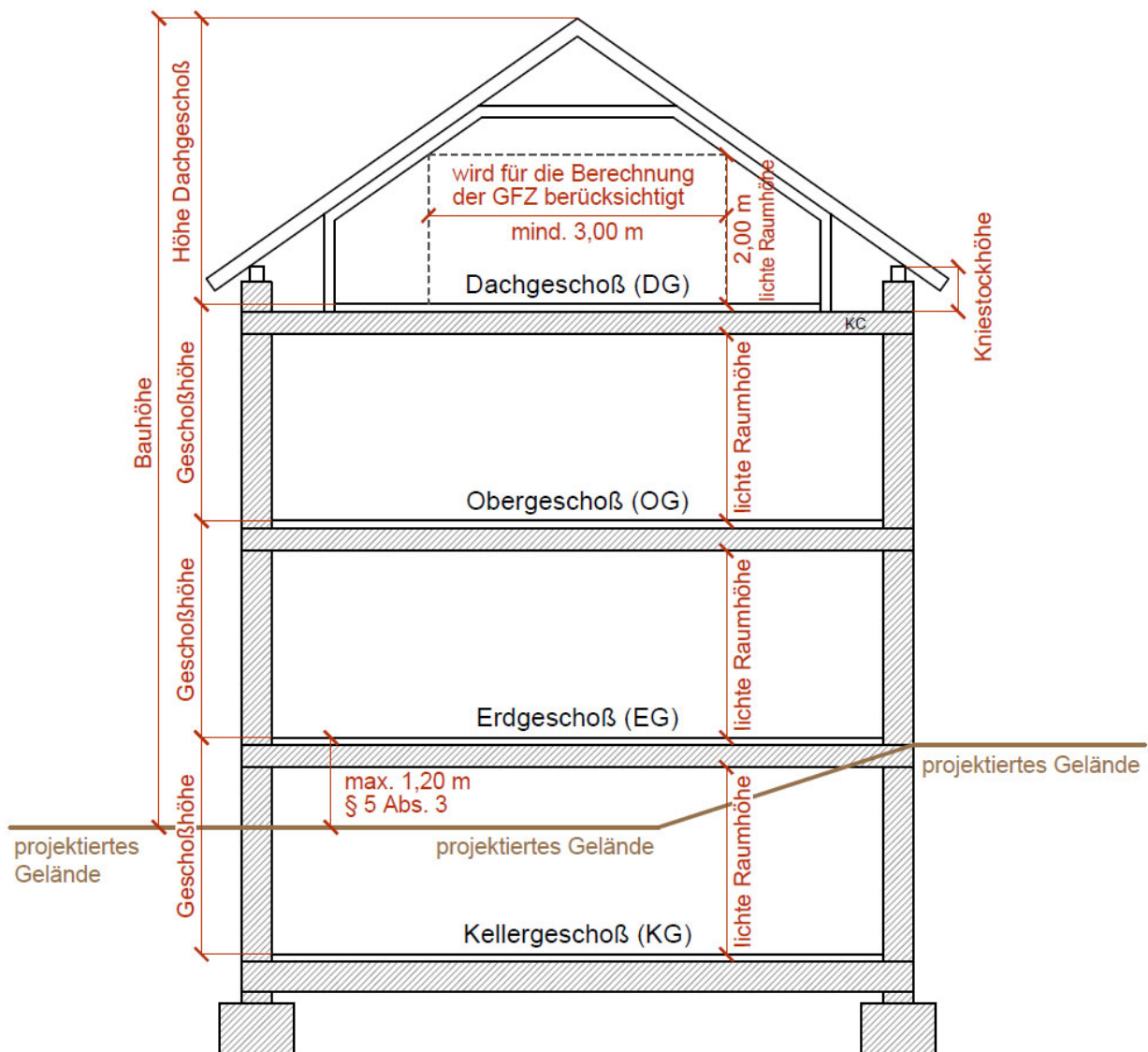
Die Einräumung von generell erhöhten baulichen Konsumationsmöglichkeiten, welche lediglich im Einzelfall mit Bedachtnahme auf öffentliche Interessen vertretbar wären, wird seitens des Gemeinderates der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See als keine geeignete Alternative zur gegenständlichen generellen strategischen Ausrichtung der Bebauungsplanung - wie gegenständlich dem Planungsinstrumentarium genereller Bebauungsplan - angesehen. Dies auch im Hinblick auf die basierend auf die Änderung 2018 des textlichen Bebauungsplanes 2003 erfolgten baulichen und funktionalen Fehlentwicklungen, welche v.a. in Bauland Kurgebieten mit Geschoßwohnbauten erfolgten (siehe Kapitel F).

Ad § 2 Begriffsbestimmungen

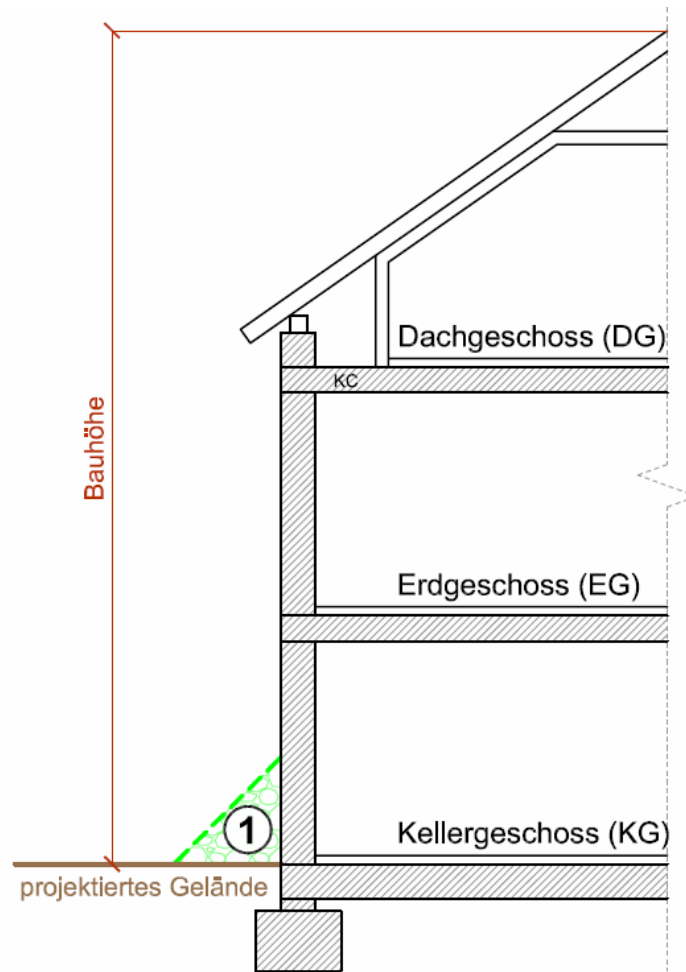
- Die Definitionen (inkl. Graphiken) sollten zur Rechtssicherheit beitragen und eine Umsetzung des Planungsinstrumentariums genereller Bebauungsplan in der Praxis erleichtern.
- Ad Projektiertes Gelände
Ausgehend von der Problematik, dass das projektierte Gelände zunehmend zum Teil so ausgeformt wird, dass es nicht einer Nutzung in Verbindung mit dem eigentlichen Bauzweck bzw. einer funktionalen Nutzung dient, sondern offensichtlich zu dem Zweck erfolgt, zusätzliche bauliche Konsumationsmöglichkeit zu erwirken, ist eine Einschränkung der Interpretationsmöglichkeiten projektiertes Gelände erforderlich.
Nicht als projektiertes bzw. angrenzendes projektiertes Gelände zählen für die Berechnung von Geschoßanzahl, Bauhöhe und GFZ Anschüttungen mit nicht

natürlichen Geländematerialien sowie steile, objektbezogene Anschüttungen, die jeweils offensichtlich dem Zweck dienen, die Höhe der angrenzenden Bebauung zu kaschieren bzw. um damit zusätzliche Konsumationsmöglichkeiten (z.B. gemäß K-BO, K-BV, Bebauungsplanung) zu lukrieren. Im Falle des Kaschierens von Bauungshöhen zählt als Bezugspunkt das unmittelbar an das kaschierte Gelände angrenzende Gelände oder die Fußbodenoberkante des kaschierten Geschoßes bzw. der Fußpunkt der kaschierten Bauhöhe. Die jeweils höhere Lage (Seehöhe) ist maßgebend.

Graphik 1 – Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.



Graphik 2 - Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.



① Anschüttung zählt nicht zum projektierenden Gelände

- **Bebauungszone 1 Ortszentrum**

Die Bebauungszone 1 umfasst das zentralörtliche und bauliche Ortszentrum des Gemeindehauptorts St. Kanzian (Bebauungszone 1a) und das bauliche Ortszentrum des Gemeindesubzentrums St. Primus (Bebauungszone 1b). Entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung des Ortszentrums St. Kanzian erfolgte eine Abgrenzung, welche im östlichen Bereich auch eine Erweiterungsfläche umfasst (u.a. geplantes betreutes Wohnen eines gemeinnützigen Bauwerbers).

Planungszielsetzung: vorrangige Verdichtung und Bebauung mit besonderer Bedachtnahme auf zentralörtliche Einrichtungen.

- **Bebauungszone 2 vorrangige Siedlungsgebiete Wohnen**

Die Bebauungszone 2, welche z.T. nicht parzellenscharf abgegrenzt ist (symbolische Darstellung bzw. potentielle Erweiterungsflächen, über welche im Örtlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan zu befinden ist), umfasst die Siedlungsbereiche, die entsprechend den Planungszielsetzungen der Gemeinde und dies mit Bedachtnahme auf die zentralörtliche Hierarchie (Gemeindehauptort und Gemeindesubzentrum), den Bahnhof Kühnsdorf (Anbindung an die Koralmbahn) und mit Kühnsdorf bereits zusammengewachsene Bereiche, vorrangig mit Wohnbebauungen zu entwickeln sind. Auf den Begriff Siedlungsschwerpunkt wird insofern nicht abgestellt, weil derartige Festlegungen im ÖEK erst verbindlich getroffen werden und weil im Zuge dieser Festlegungen eine strategische Bedachtnahme auf das K-WBFG 2017 sowie auf die 800 m² Regelung des K-ROG 2021 nicht ausgeschlossen werden kann.

Planungszielsetzung: maßvolle Verdichtung und Bebauung (gegenüber sonstigen Siedlungsgebieten Einräumung erhöhter baulicher Konsumationsmöglichkeiten).

- **Bebauungszone 3 Seeuferbereich Klopeiner See**

Die Bebauungszone 3 umfasst, mit Bedachtnahme auf bestehende gewerblich-touristische Bauungen den besonders sensiblen und unmittelbaren Nahbereich zum Klopeiner See, welcher weitgehend zwischen der Promenade um den Klopeiner See und dem See gebildet wird.

Planungszielsetzung: Mit der Festlegung der Bebauungszone 3 wird grundsätzlich die Zielsetzung verfolgt, dass in diesem besonders sensiblen Bereich, welcher gemäß den Planungsintentionen der Gemeinde kein vorrangig zu entwickelnder Bereich darstellt, auf öffentliche Interessen, wie insbesondere dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Erhaltung der Erholungs- und Tourismuspotentiale reagiert wird. Zudem erfolgt auch eine Bedachtnahme auf die Erhaltung von Blickbeziehungen vom und zum Klopeiner See. Damit verbunden ergeben sich, im Gegensatz zu weniger sensiblen Bereichen, restriktivere Bebauungsbestimmungen. Dies unabhängig von bestehenden Fehlentwicklungen, welche keinen Maßstab für die angestrebte Baustruktur darstellen.

- **Bebauungszone 4 Gewerbezone**
Die Bebauungszone 4 umfasst die drei bestehenden Gewerbezone in der Gemeinde, wobei der Bauhof der Gemeinde in diese Zone integriert wird.
Planungszielsetzung: Ermöglichung einer funktionalen gewerblichen Entwicklung ohne dass damit negative Auswirkungen auf sonstige öffentliche Interessen verbunden sind.
- Die Festlegung einer touristischen Vorrangzone bzw. einer touristischen Kernzone wurde auf Basis von ausgearbeiteten Varianten im Zuge des Planungsprozesses wieder verworfen. Dies vor allem deswegen, weil alle Bauland Reinen Kurgelbiete in der Gemeinde in diese Zone fallen würden, eine Differenzierung von Bebauungsmöglichkeiten gemäß der Nutzung innerhalb der Widmungskategorie nicht möglich ist, im Bauland Kurgelbiet in den letzten 30 Jahren fast ausschließlich nur noch Wohngebäude errichtet wurden, wesentliche touristische Nutzungen (Mischnutzungen) auch im Wohngebiet gegeben sind und es sich jedenfalls um keine vorrangig zu bebauenden Siedlungsgebiete-Wohnen bzw. um Siedlungsschwerpunkte Wohnen handelt und die Einräumung generell erhöhter baulicher Konsumationsmöglichkeiten entsprechend den in letzten 5 Jahren errichteten Geschoßwohnbauten nicht zweckmäßig ist. Zudem müsste, um den Bestandsbebauungen gerecht zu werden, eine 5 geschoßige Bebauung mit einer GFZ von bis zu 1,5 eingeräumt werden. In Verbindung mit den Baulandreserven, dem Abbruch bzw. der Umnutzung von Gebäuden und den aktuellen Fehlentwicklungen widerspricht dies essentiell einer geordneten baulichen und funktionalen Entwicklung sowie den Planungsintentionen der Gemeinde. Zweckmäßiger ist es, die baulichen Rahmenbedingungen für eine touristische Entwicklung in erster Linie über die Erstellung von integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen sowie über Teilbebauungspläne zu regeln. Insbesondere für die Entwicklung des touristischen Kernbereiches (Westufer Klopeiner See, Bereich Rondo und Anbindung zur Tourismusinformation) wäre dies jedenfalls zielführend.

Ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

- Die festgelegte Mindestgröße entspricht den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes 2003, welche sich in der Praxis bewährt hat und als zeitgemäß zu beurteilen ist. Damit wird auch den Planungsintentionen hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.
- Mit der Regelung Abs (2) erfolgt eine Bedachtnahme auf den Bestandsschutz.

Ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- Die unterschiedliche Festlegung der maximal zulässigen baulichen Ausnutzung erfolgt zweckmäßiger z.T. nach Widmungskategorien und z.T. nach räumlich abgegrenzten Bebauungszonen. Damit kann verstärkt auf die bauliche bzw. baulich-funktionale Struktur vor Ort und auf die Planungsintentionen der Gemeinde Bedacht genommen werden. Damit verbunden ergibt sich vor allem gegenüber der Änderung des textlichen Bebauungsplanes 2003 im Jahre 2018 ein wesentlicher Adaptionsbedarf.
- Die Festlegung einer baulichen Mindestausnutzung dient der Planungszielsetzung, Verhüttelungen und ortsunübliche Minderausnutzungen von Baugrundstücken hintanzuhalten. Gegenüber dem textlichen Bebauungsplan 2003 wurde, mit Bedachtnahme auf ortsübliche Baugrundstücksgrößen und dem Trend hin zu kleineren Wohngebäuden (keine Generationenwohnhäuser) die Mindestausnutzung von 0,2 auf 0,1 reduziert. Für die Bebauungszone 3 Seeuferbereich Klopeiner See, in welcher eine Forcierung der Bebauung bzw. der Siedlungsentwicklung nicht im Vordergrund steht, ist die Festlegung einer baulichen Mindestausnutzung nicht erforderlich. Mit der Festlegung einer baulichen Mindestausnutzung soll auch die alleinige Nutzung von Baugrundstücken für KFZ-Abstellplätze vermieden werden.
- Die konkrete Baulandkategorie ist innerhalb festgelegter Bebauungszonen nicht maßgebend. Dies gilt für alle diesbezüglichen Festlegungen in der gegenständlichen Verordnung.
- Angeführte Baulandkategorien umfassen jedenfalls auch dazugehörige Sonderwidmungen und Vorbehaltsflächen. Maßgebend ist jeweils die Baulandgrundwidmung. Dies gilt für alle diesbezüglichen Festlegungen in der gegenständlichen Verordnung. Das Bauland Reine Kurgebiet gilt jedenfalls als eigenständige Baulandkategorie.
- Die Festlegung der maximal zulässigen GFZ basiert auf strategischen und im öffentlichen Interesse liegenden Planungszielsetzungen der Gemeinde und ist auch eine Reaktion auf die massiven Fehlentwicklungen der letzten Jahre, welche insbesondere Geschoßwohnbauten im Bauland Kurgebiet betreffen (siehe Kapitel

F). Das Bauland Kurgebiet wurde seinerzeit (1960er und 1970er Jahre) im Seennahbereich (Klopeiner See und Turnersee) insbesondere zum Zwecke einer touristischen Entwicklung und nicht für Wohnbebauungen (inkl. Freizeitwohnsitze) festgesetzt.

- Seit ca. 45 Jahren wurde im Gemeindegebiet kein Hotelneubau, abgesehen eines bis dato nicht fertiggestellten Aparthotels, welches an der Stelle eines klassischen Hotels errichtet wurde (Abbruch und Neubau), und vor ca. 30 Jahren (1995) wurde letztmals ein Pensionsbetrieb neu errichtet. Alleine damit ist belegt, dass ein Bedarf an der Einräumung generell erhöhter baulicher Konsumationsmöglichkeiten für gewerblich touristische Vorhaben nicht gegeben war und aktuell auch nicht gegeben ist. Widrigenfalls würden lediglich weiterhin mit Geschoßwohnbauten und pseudotouristischen Anlagen zweckentfremdete FZW-Nutzungen, kalte Betten und z.T. Hauptwohnsitze in den Bereichen entstehen, welche einer gewerblich touristischen Entwicklung vorbehalten sein sollten.
- Der Grundgedanke der GFZ-Festlegung basiert auf dem öffentlichen Interesse an Bebauungen und Verdichtungen. Dieses ist im Bereich des Ortskerns des Gemeindehauptortes St. Kanzian, im Bereich des Ortskerns des Gemeindesubzentrums St. Primus (jeweils GFZ 0,7), im Bereich der vorrangig zu bebauenden Siedlungsgebiete (GFZ 0,5) und im Bereich von Baulandwidmungen mit wirtschaftlicher Bedeutung (GFZ 0,5) grundsätzlich höher als in sonstigen Bauland Wohn- und Kurgebieten (GFZ 0,4). Das Bauland Dorfgebiet umfasst zudem auch die dörflich geprägten Ortskerne (Mischnutzung Landwirtschaft und Wohnen mit entsprechenden Bauvolumina) weitgehend dezentrale Ortschaften bzw. diesbezügliche Siedlungsansätze.
- Die GFZ-Festlegung von 0,40 für die Baulandkategorien Wohn- und Kurgebiet außerhalb spezifischer Bebauungszonen resultiert aus der ergänzenden Planungszielsetzung, dass bauliche Verdichtungen in diesem Bereich generell maßvoll erfolgen sollten. Zudem entspricht eine GFZ von 0,4 dem bestehenden und abschätzbaren Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung im Zuge der Errichtung von z.B. Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. Bei einer durchschnittlichen Baugrundstücksgröße von 1.000 m² würde dies einer Bruttogeschoßfläche von 400 m² entsprechen; bei der Mindestbaugrundstücksgröße von 500 m² wären dies 200 m². Eine darüber hinausgehende bauliche Verdichtung für Wohnbebauungen im Bereich der Bauland Kurgebiete widerspricht den Planungszielsetzungen der Gemeinde. Eine Bedachtnahme auf gewerblich-touristische Neubauten im Bauland Kurgebiet und damit verbunden die Einräumung erhöhter baulicher Konsumationsmöglichkeiten ist nicht erforderlich, da seit Jahrzehnten keine diesbezüglichen Neuerrichtungen erfolgten. Die Erstellung eines Teilbebauungsplanes im Einzelfall ist weitaus zweckmäßiger und im öffentlichen Interesse gelegen zu beurteilen als die Einräumung von generell erhöhten baulichen Konsumationsmöglichkeiten, welche zweckentfremdet werden.

- Die Einräumung einer erhöhten baulichen Ausnutzung von 0,70 für die beiden Ortszentren ist sachlich gerechtfertigt und mit öffentlichen Interessen vereinbar. Insbesondere in den Ortskernbereichen des Gemeindehauptortes und des Gemeindesubzentrums soll eine Verdichtung erfolgen.
- Die Einräumung einer erhöhten baulichen Ausnutzung für den geförderten Wohnbau, und dies beschränkt auf festgelegte Siedlungsschwerpunkte, resultiert aus der Planungsintention einer Forcierung des gemeinnützigen (= kostengünstigen Wohnbaues/leistbares Wohnen) in raumordnungsfachlichen Eignungslagen. Die Festlegung einer maximal zulässigen GFZ von 0,7 entspricht erfahrungsgemäß (im mittleren Bandbereich) einem branchenüblichen 3-geschoßigen Wohnbauvorhaben, welches bei entsprechender Planung in das Ortsbild integrierbar ist. Die maximal zulässige Ausnutzung ist jedenfalls an eine entsprechende Standorteignung (inkl. Bedachtnahme auf das Umfeld) und die Einhaltung sonstiger Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung gebunden.
- Die Festlegung der baulichen Ausnutzung für die Zone 4 Gewerbezone mit der BMZ (Baumassenzahl) ist aufgrund von Hallenbauten zweckmäßiger als eine Festlegung mit der GFZ.
- Mit den Ausnahmebestimmungen zur 1,20 m Regelung wird praxisgerecht auf die Thematik Kellerabgänge, Garagen- und Tiefgaragenzufahrten reagiert und damit verbunden auch auf die bestehende Baustruktur, funktional zweckmäßige Bebauungen und die Vermeidung von Härtefällen hinsichtlich der GFZ-Berechnung Bedacht genommen.
Straßenseitig (Abs 7) umfasst jedenfalls nicht die gegenüber der Erschließungsstraße liegende Gebäudeseite, für deren KFZ-Erschließung die Wegführung vorbei an einer seitlichen Gebäudeseite erforderlich ist. Bei nicht rechteckigen Gebäuden und untypischen Baugrundstückskonfigurationen ist, mit Bedachtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild und die planerische Intention straßenseitig, eine Einzelbeurteilung erforderlich.
- Dass alle Gebäude (inkl. Nebengebäude udgl.), Dachgeschoße mit mehr als 2,00 m Höhe bei einer Breite von mindestens 3,00 m sowie Kellergeschoße, die mehr als 1,00 m der Geschoßhöhe aus dem projektierten Gelände hervorragen, in die Berechnung der baulichen Dichte, unabhängig einer z.B. Wohnnutzung, einfließen, entspricht der tatsächlichen Wahrnehmung einer Bebauungsdichte. Zudem sollte die Berechnung der GFZ vereinfacht werden und allfällige nachträgliche Umnutzungen bereits berücksichtigt werden. Für das visuelle Erscheinungsbild eines Gebäudes ist die konkrete Nutzung weitgehend bis gänzlich unerheblich.
- Abs (9) und (10) dienen insbesondere dem Bestandsschutz von Gebäuden auf Baugrundstücken mit bereits überschrittener GFZ. Ein Aufzug an der

Gebäudeaußenwand ist, sofern technisch und wirtschaftlich nicht anders umsetzbar, Maßnahmen für die Barrierefreiheit zuordenbar.

- Die Ausnahmebestimmung lt. Abs (9) sollte die Rahmenbedingungen schaffen, dass für Bestandsgebäude technisch erforderliche nachträgliche Wärmedämmungen und bauliche Maßnahmen zum Zwecke der Barrierefreiheit möglich sind. Unter Barrierefreiheit fallen auch (externe) Aufzüge, sofern dafür technisch-wirtschaftlich keine Alternativlösungen möglich sind.
- Die Ausnahmebestimmung lt. Abs (10) sollte die Rahmenbedingungen schaffen, dass eine Ausnutzung bestehender Dachräume und auch von Kellergeschoßen, insbesondere im Hinblick auf eine zusätzliche Wohnraumschaffung, ermöglicht wird, ohne dass damit negative Auswirkungen auf öffentliche Interessen ableitbar sind. Zudem sollen bestehende Bauvolumina genutzt werden (Optimum eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden). Dies ist auch eine wesentliche Planungszielsetzung der Gemeinde.

Ad § 5 Geschößanzahl, Bauhöhe

- Die Höhenentwicklung eines Orts- und Siedlungsbereiches wird primär durch die Bauhöhe und weniger durch die Geschößanzahl geprägt. Dies gilt insbesondere auch für gewerbliche Bauten. In Verbindung mit der Anrechenbarkeit von Geschoßen und unterschiedlichen Konsumationsmöglichkeiten von Bebauungsbestimmungen ist es zweckmäßig, die Höhenentwicklung im Bedarfsfall zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zur Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten über die maximal zulässige Bauhöhe und nicht ausschließlich über die maximal zulässige Anzahl von Geschoßen zu regeln.
- Eine 2,5 geschoßige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11,00 m entspricht grundsätzlich dem bestehenden und dem abschätzbaren Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung im Zuge der Errichtung von z.B. Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und entspricht, mit Bedachtnahme auf die heterogenen Bebauungen (überwiegend Durchmischung von 1,5 bis 2,5 geschoßigen Bebauungen), den Planungsintentionen der Gemeinde hinsichtlich einer angestrebten generellen Baustruktur. Die Höhenbeschränkung dient dem Schutz des Ortsbildes und dem Nachbarschaftsschutz.
- Die unterschiedlichen baustrukturellen Gegebenheiten in der Gemeinde und gemäß unterschiedlichen Teilräumen differenzierte Planungszielsetzungen der Gemeinde erfordern auch Festlegungen der Höhenentwicklung nach Bebauungszonen bzw. spezifischen Baulandkategorien.
- Dass in der Bebauungszone 1, welche aus den Ortzentren 1a St. Kanzian a.K. (Gemeindehauptort) und 1b St. Primus (Gemeindesubzentrum) besteht, bis zu

3,0 Geschosse zulässig sind, entspricht sowohl der Bebauungsstruktur als auch den Planungsintentionen der Gemeinde für die bauliche und funktionale Entwicklung der Ortszentren.

- Dass in der Bebauungszone 3 Seeuferbereich Klopeiner See eine reduzierte Höhenentwicklung zulässig ist, resultiert aus der Zielsetzung, dass in diesem sensiblen Bereich, welcher gemäß den Planungsintentionen der Gemeinde kein vorrangig zu entwickelnder Bereich darstellt, auf öffentliche Interessen, wie insbesondere dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Erhaltung der Erholungs- und Tourismuspotentiale, reagiert wird. Zudem erfolgt auch eine Bedachtnahme auf die Erhaltung von Blickbeziehungen vom und zum Klopeiner See.
- Die Einräumung von 3,0 Geschossen für den geförderten Wohnbau und dies, mit Bedachtnahme auf das Ortsbild, beschränkt auf festgelegte Siedlungsschwerpunkte resultiert aus der Planungsintention einer Forcierung des gemeinnützigen (= kostengünstigen) Wohnbaues (leistbares Wohnen). Siehe auch Begründung ad § 4.
- Die Einräumung einer maximalen Bauhöhe von 12,00 m für die Bebauungszone 4 Gewerbezone ist funktional zweckmäßig, ohne dass damit negative Auswirkungen verbunden sind.
- Die Ausnahmebestimmungen für Bauland Sondergebiete und für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sind zweckmäßig und erforderlich.
- Die Anrechenbarkeit des Kellergeschoßes auf die Geschosßanzahl deckt sich mit Anrechenbarkeit auf die Berechnung der GFZ. Dies gilt auch für das Dachgeschoß (1/2 Geschosß), wobei zusätzlich noch die Kniestockbegrenzung von 1,20 m zu berücksichtigen ist.
- Die Kniestockbegrenzung wurde vom textlichen Bebauungsplan 2003 übernommen.
- Die Kellergeschoßregelung wurde von der halben Geschosßhöhe (Bebauungsplan 2003) auf 1,20 m reduziert (Schutz Ortsbild). Zudem liegt die Erdgeschoßfußbodenoberkante bei Neubauten im Regelfall nicht mehr eine halbe Geschosßhöhe über dem Gelände, sondern weitgehend niveaugleich und damit barrierefrei. Im Gegensatz zu 2003 wird nun praxisgerecht auf das projektierte Gelände und nicht mehr auf das Urgelände Bezug genommen.
- Die Ausnahmebestimmungen hinsichtlich der 3,70 m Regelung sind hinsichtlich einer praktischen Umsetzung zweckmäßig und erforderlich.
- Die Regelung der Gaupen sind zum Schutz des Ortsbildes erforderlich (suboptimale Lösungen sind aktuell punktuell gegeben und sollten zukünftig

vermieden werden). Gaupenähnliche Konstruktionen sind im Zweifelsfall in die Berechnung der Geschoßanzahl einzubeziehen (keine Umgehung der Gaupenregelung).

- Die Festlegung von verbindlichen Bauhöhen bzw. Geschoßanzahlen bei Lückenschlüssen ist zum Schutz des Ortsbildes insbesondere in gewachsenen innerörtlichen Bereichen erforderlich.
- Die Fixierung der Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante und der projektierten Geländehöhen im Rahmen des Bauverfahrens entsprechend öffentlicher Interessen und der jeweiligen Lage ist wesentlich für die Höhenentwicklung, den Ortsbildschutz und zur Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten.
- Abs (5) dient dem Bestandsschutz und schafft Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklungen von Gebäuden gemäß § 4 Abs (10) (z.B. Dachgeschoßausbau).

Ad § 6 Charakteristische Baustruktur, Dachformen, Fassaden

- Das freistehende Gebäude im Sinne einer offenen Bebauungsweise ist das wesentliche Element der Baustruktur und charakteristisch für das bauliche Erscheinungsbild der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See. Die Erhaltung der offenen Bebauungsweise als das Leitmaß für bauliche Strukturen ist eine wesentliche Planungszielsetzung (Erhaltung der Baustruktur, Nachbarschaftsschutz) der Gemeinde. Im Einzelfall sind bei öffentlichen Interessen und entsprechender Standorteignung – insbesondere bei großflächigen Baulandreserven und bei Baulandneuwidmungen, jeweils v.a. in Siedlungsschwerpunkten - Abweichungen (verdichtete Bebauungsweisen in halboffener bzw. geschlossener Bebauungsweise) mit Teilbebauungsplänen möglich.
- Die offene Bebauungsweise ist im K-ROG 2021 definiert. In Verbindung mit dem Wegfall von Baulinien im generellen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der K-BV.
- Die 1.500 m³ Regelung resultiert aus den generellen Planungszielsetzungen der Gemeinde, dass mit Bedachtnahme auf die angestrebte Baustruktur (das Bauvolumen ist wesentlicher Bestandteil der Baustruktur) der generelle Bebauungsplan insbesondere das bauliche Alltagsgeschäft der ortsansässigen Bevölkerung regeln soll. Die 1.500 m³ ermöglichen zudem jedenfalls zeitgemäße Bebauungen. Die Regelung hinsichtlich aneinandergebauter Gebäude ist zur Sicherstellung der Planungszielsetzungen und z.B. zur Vermeidung von Umgehungen hinsichtlich von Bebauungsweisen erforderlich.

Die Ausnahmebestimmungen umfassen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklungen, welche im besonderen öffentlichen Interesse entsprechen.

- Die 1.200 m³ Regelung in der Bebauungszone 3 Seeuferbereich Klopeiner See resultiert aus der Planungszielsetzung, dass in diesem sensiblen Bereich, welcher gemäß den Planungsintentionen der Gemeinde kein vorrangig zu entwickelnder Bereich darstellt, auf öffentliche Interessen, wie insbesondere dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Erhaltung der Erholungs- und Tourismuspotentiale, mit kleinteiligen Bebauungen, wie mit wenigen Ausnahmen als Bestand gegeben sind, reagiert wird. Zudem erfolgt auch eine Bedachtnahme auf die Erhaltung von Blickbeziehungen vom und zum Klopeiner See.
- Abs (4) dient dem Bestandsschutz von Gebäuden.
- Die festgelegten Dachformen sind wesentlicher Bestandteil der angestrebten Baustruktur. Sattel- und Teilwalmdächer sowie im Einzelfall Walmdächer waren bis zum touristischen Geschoßbauboom ab den 1960er Jahren die charakteristische Dachform. Das Pultdach, welches im Ein- und Zweifamilienhausbau landesweit verstärkt nachgefragt wird, ist im Regelfall mit dem Schutz des Ortsbildes und mit der bestehenden Baustruktur in Einklang zu bringen. Für das Flachdach, welches nicht der angestrebten Baustruktur entspricht, gilt dies nur im Einzelfall.
- Dass Penthouselösungen (oberstes Geschoß v.a. mit Flach- bzw. Pultdach, welches zu den Außenmauern des darunterliegenden Geschoßes z.T. rückversetzt ist) als Vollgeschoße gelten dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der angestrebten Baustruktur. Penthouselösungen wurden z.T. schwammerlartig, punktuell und nicht ins Orts- und Landschaftsbild passend bzw. nicht im Einklang mit der angrenzenden Baustruktur stehend auch auf zweigeschoßige Ein-/Zweifamilienwohnhäuser aufgesetzt und weisen den Charakter von dreigeschoßigen Wohnbauten (mit abnehmender Entfernung ist der Rückversatz nicht mehr erkennbar) mit Flachdächern auf. Diesbezügliche Lösungen erfolgten zudem vorwiegend im Seenahbereich bzw. mit Blickbeziehung zum Klopeiner See und offensichtlich zum primären Zweck der Erzielung von Aussicht und weniger zur Deckung eines Wohnbedürfnisses.
- Sonstige Festlegungen hinsichtlich Deckungsmaterialien, Gaupen und Baufluchtlinien dienen grundsätzlich dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.
- Eine spezifische Regelung der Fassadengestaltung ist bei entsprechender Bedachtnahme auf den Schutz des Ortsbildes nicht erforderlich. Im Zweifelsfall kann zudem die Ortsbildpflegekommission bzw. ein Fachbeirat beigezogen werden.

Ad § 7 Ausmaß der Verkehrsflächen, Parkplätze-Abstellflächen

- Die Festlegungen beruhen auf in der Praxis bewährten und zweckmäßigen Regelungen, reagieren auf die Problematik der zu geringen Vorschreibung des textlichen Bebauungsplanes 2003 v.a. für Mehrfamilienwohnhäuser und entsprechend den Planungszielsetzungen der Gemeinde. Eine Reduzierung der Vorschreibung von PKW-Abstellplätzen wäre eine mögliche Planungszielsetzung, ist aber in der Praxis im ländlichen Raum aktuell noch nicht umsetzbar. Mittelfristig wäre ein diesbezüglicher Adaptionsbedarf zu prüfen.
- Ein geringer Bedarf gemäß Abs (8) wäre z.B. jedenfalls bei einer Gastronomie am Drauradweg und bei kombinierten Nutzungen anzunehmen.
- Die Baugrundstücksregelung Abs (9) dient insbesondere dem Zweck, dass KFZ-Abstellplätze, welche auf z.B. auf einem angrenzenden Baugrundstück nachgewiesen und errichtet werden, nicht weiterverkauft bzw. versteigert werden können und damit das eigentliche Bauvorhaben ohne Abstellplatz verbleibt.
- Die Eigengrundregelung Abs (10) dient insbesondere dem Zweck, dass Problematiken mit z.B. eingeräumten Dienstbarkeiten nicht (mehr) auftreten können. Bei eingeräumten Dienstbarkeiten udgl. handelt es sich jedenfalls um keine Eigengrundflächen.
- Die spezifische Widmungserfordernis Abs (10) dient dem Zweck, dass Bauparzellen, welche entsprechend den Intentionen des K-ROG 2021 und den Planungszielsetzungen der Gemeinde widmungsgemäß und im öffentlichen Interesse liegend in erster Linien für Bebauungen vorgesehen sind, nicht minderwertig als Parkplätze genutzt werden bzw. verkauft werden und das eigentliche Gebäude ohne Parkplätze zurückbleibt (diesbezügliche Problematiken sind im Gemeindegebiet bereits gegeben).

Ad § 8 Grünflächen, Geländegestaltung

- Die festgelegten Mindestgrünflächenausmaße sollen, mit Bedachtnahme auf die Bebauungsmöglichkeiten bzw. Anforderungen unterschiedlicher Baulandkategorien bzw. Bebauungszonen, eine dem Ortsbild entsprechende Minstdurchgrünung von Bebauungen, Ortschaften und Siedlungsgebieten sicherstellen.
- Die Anordnung in Abs (2) dient dem Zweck, dass mit Bedachtnahme auf die Grünlandplanungsintention nur tatsächliche Grünflächen in die Grünflächenberechnung einzubeziehen sind. Damit scheiden Pseudogrünflächen wie z.B. Parkplätze mit Rasenverbundsteinen bzw. sonstige befestigte Bereiche, auch wenn diese versickerungsfähig sind, aus.

- Die Reduzierung von Geländeänderungen und die Höhenbeschränkung von Stützmauern udgl. sowie die erheblich reduzierte Möglichkeit einer Abtreppung des Geländes mit Stützmauern dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie dem Anrainerschutz.

Ad § 9 Einfriedungen

- Einfriedungen bzw. landläufig die Zaunlandschaft sind wesentlich prägende Elemente des Orts- und Landschaftsbildes und damit Bestandteil auch der charakteristischen Baustruktur einer Gemeinde.
- Die Höhenbeschränkung für Einfriedungen erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Im Bereich der Promenade Klopeiner See vor allem zur Erhaltung von Sichtbeziehungen zum Klopeiner See. Aus der Abgrenzung in der Anlage 5 ist ersichtlich, ob die Höhenbeschränkung beidseitig oder nur seetig gilt.
- Die Ausnahmebestimmungen Abs (5) sind nachvollziehbar festgelegt, sind erforderlich und sind jedenfalls restriktiv handzuhaben.
- Abs (6) dient insbesondere der Sicherstellung der Flüssigkeit des Verkehrs.
- Unter Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind jedenfalls ein Abbruch und die Wiedererrichtung nicht zu verstehen, sondern lediglich die Erhaltung des Bestandes.
- Hinsichtlich Einfriedungen (inkl. Bepflanzungen) sind jedenfalls auch das Kärntner Straßengesetz und das Ortsbildpflegegesetz zu beachten.

Ad § 10 Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Übergangsbestimmungen

- Mit Bedachtnahme auf die Bestimmungen und Zielsetzungen der am 17.05.2022 vom Gemeinderat beschlossenen befristeten Bausperre und mit Bedachtnahme auf die Zielsetzung einer ausgewogenen Abwägung unterschiedlicher öffentlicher und privater Interessen wurden im Zuge der Beschlussfassung des Generellen Bebauungsplanes Übergangsbestimmungen aufgenommen.

Ergänzend ad Wirtschaftlichkeit

Der generelle Bebauungsplan steht einer wirtschaftlichen Umsetzung (für die Baubehörde) und einer wirtschaftlichen Bebauung entsprechend den Planungszielsetzungen der Gemeinde nicht entgegen.

Ergänzend ad geordnete Siedlungsentwicklung

Der generelle Bebauungsplan trägt mit den generellen Festlegungen und mit den spezifischen Festlegungen für die Bebauungszonen zu einer geordneten Siedlungsentwicklung (inkl. Hintanhaltung aktueller Fehlentwicklungen) der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See wesentlich bei. So sind z.B. Geschoßwohnbauten außerhalb vorrangiger Siedlungsgebiete Wohnen (inkl. der Ortszentren Gemeindehauptort St. Kanzian und Gemeindesubzentrum St. Primus), welche in den letzten Jahren vor allem in den seenahen Bauland Kurgebieten errichtet wurden, nicht mehr möglich.

Mit dem Wegfall generell erhöhter Geschoßanzahlen für z.B. Gast- und Beherbergungsbetriebe und für das Bauland Kurgebiet ergibt sich eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem textlichen Bebauungsplan 2003. Damit verbunden ist nun auch kein Ermessensspielraum mehr für die Einräumung erhöhter Geschoßanzahlen gegeben, welcher z.T. entgegen den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes 2003 angewendet wurde und wo die Ortsbildpflegekommission wesentlich zu baulichen Fehlentwicklungen beigetragen hat.

Ergänzend ad sparsame Verwendung von Grund und Boden und räumliche Verdichtung der Bebauung

Der generelle Bebauungsplan ermöglicht, mit Bedachtnahme auf die überwiegend ländliche Struktur der Gemeinde, die zentralörtliche Hierarchie, die vorrangig zu entwickelnden Siedlungsgebiete (inkl. Koralmbahn – Bahnhof Kühnsdorf), die Tourismuspotentiale, die Baulandstruktur, die aktuellen Fehlentwicklungen, den Anrainerschutz und den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes abgestufte und maßvolle bauliche Verdichtungen. Verdichtungen darüber hinaus sind bei konkreter lagemäßiger und funktionaler Eignung mit Erstellung von Teilbebauungsplänen möglich. Damit verbunden können Bedachtnahmen auf grundstücksspezifische und funktionale Herausforderungen sowie auf öffentliche Interessen erfolgen. Dies im Gegensatz zu einer alternativen generellen planlosen Verdichtung der Verdichtung wegen, welche nicht der angestrebten Baustruktur (baulich und funktional) entspricht und zu strukturellen Problemen führt. Zudem widersprechen bauliche Verdichtungen für nicht im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen wie z.B. Freizeitwohnsitze, unterbelegte Wohnungen, Schein-Hauptwohnsitze und kalte Betten jeglicher ortsplanerischer Konzeption und den Planungszielsetzungen der Gemeinde. Diesbezügliche bauliche und baulich-funktionale Fehlentwicklungen können auch bei einem allfälligen hohen Verdichtungsgrad nicht als energieeffiziente Raumstrukturen beurteilt werden. Bauliche Verdichtungen sind nur dann sinnvoll und zweckmäßig, wenn diese auch strategischen Planungsintentionen der Gemeinde und öffentlichen Interessen dienen.

Mit der Ausbaumöglichkeit von bestehenden Dach- und Kellergeschoßen (Nutzung bestehende Bauvolumina auch wenn die GFZ bzw. die Geschoßanzahl bereits

überschritten wird) erfolgt eine Bedachtnahme auf die bestmögliche sparsame Verwendung von Grund und Boden.

Ergänzend ad Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes – und dies insbesondere in sensiblen Landschaftsräumen, wie Seeuferbereichen und angrenzenden Seenahbereichen - wird entsprechend den Planungszielsetzungen ein sehr hoher Stellenwert eingeräumt. Insbesondere mit den restriktiven Bestimmungen und damit verbunden der Reduktion von baulichen Konsumationsmöglichkeiten (siehe z.B. auch ad geordnete Siedlungsentwicklung) sowie umfassenden Bestimmungen zur angestrebten Baustruktur (inkl. Grünraumgestaltungen, Beschränkung der Höhe von Stützmauern und von Geländeabtreppungen) erfolgt eine entsprechende Bedachtnahme auf die Intentionen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes. Dies auch im Hinblick auf Blickbeziehungen vom und zum Klopeiner See und Turnersee sowie im Hinblick auf touristische Erfordernisse.

Ergänzend ad Energieeffizienz

Betreffend die Thematik Energieeffizienz sind dem generellen Bebauungsplan gemäß Ermächtigungsspielraum des K-ROG 2021 „weitgehend die Hände gebunden“. Verbindliche Festlegungen hinsichtlich z.B. der Nutzung der Sonnenenergie (Warmwasseraufbereitung, PV) sind ebenso wenig möglich wie hinsichtlich der Heizungsart (z.B. verpflichtende Fernwärmeanschlüsse in entsprechenden Eignungslagen). Derartige Regelungen sind auch in Teilbebauungsplänen nicht zulässig. Zudem auch nicht in der K-BO bzw. den K-BV landesweit geregelt (dies wäre zweckmäßig).

Mit der sparsamen Verwendung von Grund und Boden werden energieeffiziente Raumstrukturen (= kompakte Raumstrukturen) wesentlich unterstützt.

Generell ad Kurgebiet Tourismus und Erholungsfunktion im Kurgebiet

Entsprechend der Widmungs-, Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Gemeindegebiet von St. Kanzian am Klopeiner See sind gesonderte Bebauungsbedingungen für das Bauland Kurgebiet zur Sicherstellung eines entwicklungsfähigen Fremdenverkehrs (inkl. Erholungsfunktion) nicht erforderlich. Dies auch mit Bedachtnahme darauf, dass in den letzten 45 Jahren in dieser Baulandkategorie kein Hotel neu errichtet wurde und seit 30 Jahren auch keine Pension neu errichtet wurde. Bei einer durchschnittlichen Saisonlänge von ca. drei bis vier Monaten eine weitgehend nachvollziehbare Entwicklung.

Die generelle Einräumung bzw. eine weiterhin generelle Einräumung erhöhter baulicher Konsumationsmöglichkeiten für das Bauland Kurgebiet würde lediglich zu einer Fortsetzung der Fehlentwicklung Geschoßwohnbauten (inkl.

Freizeitwohnsitzproblematik) in Bereichen führen, welche weder Siedlungsschwerpunkte Wohnen noch vorrangig zu entwickelnde Siedlungsbereiche Wohnen sind. Zudem wäre damit auch eine weitere wesentliche Schwächung der Tourismuspotentiale verbunden.

Die kaum bis nicht vorhandene gewerblich-touristische Baudynamik gilt grundsätzlich auch für die Bauland Reinen Kurgebiete, welche ca. 22 ha im Bereich des Klopeiner Sees umfassen. Mit der Widmungsfestsetzung 2011 (Umwidmung von Bauland Kurgebiet in Bauland Reines Kurgebiet), erfolgte seitens der Gemeinde eine besondere Bedachtnahme auf die Sicherstellung von Rahmenbedingungen für einen leistungs- und entwicklungsfähigen Fremdenverkehr. Aufgrund der heterogenen Bestandsstrukturen (bis 5 Geschoße, GFZ bis zu 1,5), der Baulandreserven, der sehr geringen bis nicht existenten gewerblich-touristischen Baudynamik, der fehlenden Differenzierungsmöglichkeit von baulichen Konsumationsmöglichkeiten entsprechend öffentlichen Interessen und der zunehmenden Gefahr von Umnutzungen und der Errichtung von kalten Betten ist eine Regelung von im öffentlichen Interesse liegenden touristischen Entwicklungen mit Teilbebauungsplänen zweckmäßiger als die generelle Einräumung bzw. eine weiterhin generelle Einräumung von wesentlich erhöhten baulichen Konsumationsmöglichkeiten. Damit wird auch öffentlichen Interessen einer geordneten räumlich-funktionalen Entwicklung, der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes (inkl. der Seeufer- und Seenahbereiche) und des Nachbarschaftsschutzes entsprochen.

Im Zuge der Errichtung einer Therme würden sich die Rahmenbedingungen für eine touristische Entwicklung in Form eines Ganzjahrestourismus wesentlich verbessern. In diesem Fall wäre die Erstellung von zonalen Teilbebauungsplänen zweckmäßig.