

ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See vom 17.05.2022, Zahl: 8/2022 mit der eine befristete Bausperre erlassen wird.

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 04.04.2003 der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner 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 z.B. wie folgt angeführt:

- § 2 Abs. Begriffsbestimmungen
Begriffsbestimmungen sind – inkl. diverse diesbezügliche Ergänzungen in weiteren § - nur punktuell, nicht im erforderlichen Ausmaß und zum Teil nicht dem Stand der Technik gegeben. Damit ergeben sich rechtliche Unsicherheiten und diesbezügliche Problematiken.
- § 4 Bauliche Ausnutzung
Die punktuelle Änderung (Festlegung GFZ) des textlichen Bebauungsplanes 2018 mit der ausschließlichen Planungszielsetzung einer Verdichtung (z.B. Anhebung der GFZ von 0,50 auf 0,60 bis 0,80 bzw. 0,8 bis 1,0 im Bereich Kurgebiet bzw. Kurgebiet Rein) ist im erfolgten Ausmaß kritisch zu hinterfragen. In Verbindung mit der unverändert gebliebenen Regelung der Geschossanzahl und fehlenden Bestimmungen betreffend Grünflächenanteile ergeben sich nicht der Bebauungsstruktur und dem gewachsenen Ortsbild entsprechende Verdichtungsmöglichkeiten. Zudem nehmen die festgelegten maximal zulässigen baulichen Ausnutzungen, welche ausschließlich auf Baulandkategorien abgestimmt sind, unter Berücksichtigung der räumlichen

Verteilung der Baulandkategorien in der Gemeinde, weder auf spezifische strukturelle örtliche Gegebenheiten noch auf Planungszielsetzungen des ÖEK bzw. Intentionen des K-ROG 2021 betreffend die Entwicklung von Siedlungsschwerpunkten oder die Ordnung des Gesamttraumes entsprechend den unterschiedlichen Erfordernissen von Teilräumen Bedacht. Die Umsetzung der Zielsetzung einer Verdichtung einer Bebauung (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) kann nicht losgelöst von strukturellen Gegebenheiten und sonstigen Planungszielsetzungen und Erfordernissen einer im öffentlichen Interesse liegenden baulichen (inkl. baulich/gestalterischen, baulich/funktionalen) Ordnung des Raumes verstanden werden. Das K-ROG 2021 ermöglicht bereits mit dem Generalbebauungsplan (ehemals textlicher Bebauungsplan) diesbezüglich zu reagieren.

Darüber hinaus ergibt sich für das Bauland Kurgebiet eine besondere Problematik. Da das Bauland Kurgebiet, welches gemäß § 19 Abs (1) K-ROG 2021 (identische Formulierung im K-GplG 1995) vornehmlich für Gebäude von Gast- und Beherbergungsbetrieben samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen bestimmt ist, und vor allem zu diesem Zweck seitens der Gemeinde St. Kanzian auch so festgelegt wurde, fast ausschließlich nur noch mit Wohngebäuden (Geschosswohnbauten) bebaut wird bzw. diesbezügliche Wohnbebauungen begehrt werden, ist die Gleichstellung der baulichen Ausnutzungsmöglichkeit des Bauland Kurgebiets für Wohnbebauungen mit dem Bauland Reinen Kurgebiet und damit eine gegenüber dem Bauland Wohn- bzw. Dorfgebiet deutlich erhöhte bauliche Ausnutzungsmöglichkeit als problematisch und sachlich nicht rechtfertigbar zu beurteilen. Dies auch in Verbindung mit den lagemäßig festgesetzten Bauland Kurgebieten (z.B. Bereich Klopeiner See mit Unterburg, Turner See mit Obersammelsdorf und Siedlungsbereich zwischen Vesielach und Unternarrach). Damit ergeben sich z.T. auf die bestehenden und gewachsenen örtlichen Bebauungsstrukturen nicht maßvolle Verdichtungsmöglichkeiten. Im Bereich von touristischen Vorrang- und Eignungsgebieten steht zudem die Errichtung von Wohnbebauungen, vor allem in Form von Geschosswohnbauten, im Widerspruch zu den Planungszielsetzungen des ÖEK, zu generellen Planungszielsetzungen der örtlichen Raumordnung und zu wesentlichen Intentionen des K-ROG 2021.

Gemäß § 47 K-ROG 2021 hat der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan für die als Bauland gewidmeten Flächen durch Verordnung einen generellen Bebauungsplan zu erlassen. Mit diesen Vorgaben hat im Zuge der Erstellung bzw. Adaption des generellen Bebauungsplanes auch eine Bedachtnahme auf den eigentlichen Bedarf von Rauminanspruchnahmen zu erfolgen. Alleine z.B. in der Ortschaft Unterburg, im Nahbereich zum Klopeiner See, wurden in der Widmungskategorie Bauland Kurgebiet in den Jahren 2020 und 2021 im Rahmen von drei Projekten 73 Wohnungen (davon 41 WE 2021) in Geschosswohnbauten baubewilligt. Es handelt sich um überwiegend dreigeschossige Bauvorhaben, welche zu ortsunüblichen Verdichtungen führen und welche in der Form außerhalb des Seennahbereiches nicht errichtet worden wären.

Gemäß ÖEK 2008 ist Unterburg als Vorrangstandort Tourismus festgelegt. Das ÖEK 2008 sieht einen 10-jährigen Bedarf von 320 Wohneinheiten für Hauptwohnsitze im Gemeindegebiet vor (37 Ortschaften bzw. Siedlungsbereiche). Gemäß Baulandbedarfsermittlung entfallen dabei je 48 Wohneinheiten auf Geschosswohnbauten/genossenschaftlichen Wohnbau mit 2,5 Geschossen

und mit 3,0 Geschossen. Gemäß ÖEK 2008 sind Geschosswohnbauten auf den Gemeindehauptort St. Kanzian (inkl. Wank-Siedlung) und untergeordnet auf Wasserhofen (Nähe Bahnhof Kühnsdorf) zu konzentrieren. Für das Bauland Kurgebiet wird im ÖEK hinsichtlich Wohnbebauungen ein 10-Jahresbedarf von 1,00 ha angenommen (für das Wohngebiet 14,0 ha und für das Dorfgebiet 6,0 ha). Auch daraus ist ableitbar, dass das Bauland Kurgebiet nur untergeordnet 1,0 ha von 21,0 ha (= ca. 4,8 %) für Wohnbebauungen vorgesehen ist. Eine Baulandbedarfsdeckung für Zweitwohnsitze hat gemäß ÖEK 2008 ausschließlich im Bereich bestehender diesbezüglicher Widmungsreserven zu erfolgen. Die Baulandbedarfsrechnung 2008 ist spätestens im Zuge der ÖEK Neuerstellung entsprechend aktuellen Planungszielsetzungen anzupassen.

Offensichtlich ist, dass das Ausmaß der kürzlich genehmigten Geschosswohnbauten (Wohnungen in Geschosswohnbauten) wie z.B. im Kurgebiet von Unterburg sowohl den Zielsetzungen des ÖEK 2008 und den Intentionen des K-ROG 2021 widerspricht als auch diese Wohnbebauungen überwiegend nicht der Bedarfsdeckung der einheimischen Bevölkerung (Hauptwohnsitze) und der Deckung von Planungszielsetzungen (Hauptwohnsitze, moderate Bevölkerungsentwicklung) der Gemeinde dienen. In Verbindung mit absehbar weiteren diesbezüglichen Bauvorhaben ist jedenfalls ein Handlungsbedarf seitens der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich gegeben. Dies gilt auch für die generell und landesweit zunehmende Problematik, dass in den Bauland Reinen Kurgebieten, mit Umgehungsstrukturen, ein gewerblicher Tourismus zugunsten von Freizeitwohnsitzen umgangen wird.

Eine ausschließliche Abstimmung einer maximal zulässigen baulichen Dichte auf Bauland Kategorien erweist sich für die bauliche, baulich/strukturelle und funktionale Entwicklung der Gemeinde - und dies vor allem unter Bedachtnahme auf öffentliche Interessen - als nicht zweckmäßig und widerspricht essentiell den Zielsetzungen des ÖEK und Intentionen des K-ROG 2021. Eine Differenzierung der baulichen Dichte (inkl. Geschossanzahl) nach räumlichen und funktionalen Planungsintentionen bzw. Erfordernissen wäre für die planmäßige Gestaltung und Entwicklung der Gemeinde zweckmäßiger. Dies auch unter der Bedachtnahme, dass Verdichtungen maßvoll und mit Bedachtnahme auf bestehende strukturelle Gegebenheiten zu erfolgen haben.

- § 5 Bebauungsweise

Die halboffene Bebauungsweise und damit die erhöhte GFZ-Konsumationsmöglichkeit sind an keine öffentlichen Interessen wie z.B. dem Ortsbildschutz gebunden. Die Zustimmungserfordernis des Grenznachbarn für derartige Bebauungsweisen und damit verbundene bauliche Verdichtungen ersetzt jedenfalls nicht die erforderliche Bedachtnahme auf öffentliche Interessen wie z.B. dem Ortsbildschutz bzw. ortsplanerische Konzeptionen. In Verbindung mit den baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten sind Problematiken für das Ortsbild und für bestehende bauliche Strukturen absehbar, Begriffsbestimmungen fehlen zur Gänze.

- § 6 Anzahl der Geschosse

Die Regelung der Geschossanzahl, welche als Richtwert eine ein- bis zweigeschossige Bebauung vorsieht, ist vor allem betreffend die Ausnahmebestimmungen (z.B. mit Ausnahme des Bauland Kurgebietes erfolgt keine Limitierung) sachlich nicht nachvollziehbar. Zudem wird die maximal zulässige Geschossanzahl im Kurgebiet von 3,0 zunehmend mehr oder weniger als Rechtsanspruch

einer dreigeschossigen umgesetzt (v.a. Bereich Klopeiner See – Unterburg). Dies auch deswegen, weil es die einzige dreigeschossige Bebauungsmöglichkeit ohne Einbindungserfordernis der OBK darstellt. Ebenso nicht nachvollziehbar ist die Definition Dachgeschoss (ein Kniestock von z.B. 2,90 ist noch immer kein Vollgeschoss).

Eine Regelung hinsichtlich der maximal zulässigen Bauhöhe z.B. für Einfamilienhausgebiete fehlt. Z.B. in Verbindung mit der Definition Dachgeschoss und der Zulässigkeit von 48 Grad steilen Sattel- und Walmdächern wäre dies zwingend erforderlich.

Auf die Sensibilität von Seeufer und Seenahbereichen erfolgen keine Bedachtnahmen. Im Gegenteil. So sind Ausnahmebestimmungen betreffend die Geschossanzahl räumlich uneingeschränkt zulässig.

Die Bindung der Ausnahmebestimmungen (Geschossanzahl) betreffend öffentliche Einrichtungen, sozialer Wohnbau und Gast- und Beherbergungsbetriebe) lediglich hinsichtlich des Ortsbildes ist entsprechend den Zielsetzungen des K-ROG 2021, des ÖEK 2008 und entsprechend generellen Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung als nicht ausreichend zu beurteilen. So bedürfen z.B. mehrgeschossige Wohngebäude, verdichtete Wohnbauformen und Geschossbauten für Tourismusbetriebe insbesondere auch einer raumplanerischen/infrastrukturellen Standorteignung und der Übereinstimmung mit einer ortsplanerischen Konzeption.

- § 8 Baulinien

Die festgelegten Baulinien entsprechen z.T. nicht den Bestimmungen der K-BO (z.B. keine 6/10 Regelung, warum sollte von einer gesetzlichen Regelung abgewichen werden) und es fehlen zeitgemäße Ausnahmebestimmungen. Die hinsichtlich von Baulinien „Schlechterstellung“ eines Carports gegenüber einem Nebengebäude ist nicht nachvollziehbar.

- Generell ergänzend

Der textliche Bebauungsplan negiert gänzlich erforderliche Bestimmungen für Grünflächen (z.B. Mindestausmaß Grünflächenanteil) und berücksichtigt nicht bzw. in zu geringem Ausmaß Vorgaben zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes bzw. zur Erhaltung charakteristischer Baustrukturen. § 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.

- Abschließende Beurteilung

Der textliche Bebauungsplan 2003 ist, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Entwicklung der letzten Jahre und damit zusammenhängender Herausforderungen, als Planungsinstrumentarium im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde als nicht mehr geeignet zu beurteilen, der Umsetzung wesentlicher Planungszielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes bzw. aktuellen Intentionen des K-ROG 2021 dienen zu können. Im Gegenteil. Der textliche Bebauungsplan ermöglicht im öffentlichen Interesse liegende Planungszielsetzungen vor allem hinsichtlich einer baulich und funktional geordneten Siedlungsentwicklung essentiell zu unterlaufen.

Ziel der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner 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- und Seenahbereich bedürfen einer im öffentlichen Interesse liegenden zeitgemäßen Regelung. Die Regelung soll, vor allem unter Berücksichtigung von Planungszielsetzungen betreffend Siedlungsschwerpunkte, funktionale Vorrang- und Eignungszonen (z.B. Tourismus, Wohnen), Bedarf, Erhaltung der Seeufer sowie Erhaltung charakteristischer Bauungs- und Landschaftsstrukturen, auch über zonale Festlegungen (Bebauungszonen) 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 und funktionaler Planungszielsetzungen im Gemeindegebiet errichtet bzw. begehrt werden. Zudem wird mit Wohnbauungen zunehmend nicht mehr dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung bzw. dem Bedarf zur Erreichung von Planungszielsetzungen der Gemeinde entsprochen. Dies vor allem im Nahbereich zum Klopeiner See, aber auch im Nahbereich zum Turner See, wo sich insbesondere aufgrund der erhöhten baulichen Ausnutzungsmöglichkeit im Bauland Kurgebiet ein Druck auf diese Widmungskategorie ergibt, welche vornehmlich eigentlich dem Tourismus vorbehalten wäre.

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 Teilbauungsplänen 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.
- 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, entspricht dem textlichen Bebauungsplan (zusätzliche Aufnahme Bauland Kurgebiet), soll die beabsichtigte Wirkung des textlichen Bebauungsplans nicht beeinträchtigen und gleichzeitig eine gewisse Flexibilität der wirtschaftlichen und infrastrukturellen Weiterentwicklung der Gemeinde gewährleisten.

Diesbezüglich erforderlich ist auch, dass die maximal zulässige GFZ für gewerblich-touristische Bauten, welche vor allem in sensiblen Lagen und in den Widmungskategorien Bauland Reines Kurgebiet bzw. Bauland Kurgebiet erfolgen, auf die bis 2018 gültige Regelung von 0,50 reduziert wird. Damit sollen generelle ortsunübliche Verdichtungen vermieden werden. Fachlich vertretbare Einzelfälle, für welche zudem ein öffentliches Interesse gegeben ist, können mittels Teilbebauungsplänen gelöst werden.

- Ad lit g): Insbesondere verdichtete Bauungsweisen, Geschosswohnbauten und Mehrfamilienwohnhäuser bedürfen einer den Entwicklungszielsetzungen der Gemeinde auch hinsichtlich des Standortraumes und dem Bedarf entsprechenden Regelung. Damit werden nur die Wohnbauungen von der Bausperre ausgenommen, welche die beabsichtigte Wirkung des textlichen Bauungsplanes nicht beeinträchtigen können und welche dem üblichen Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung entsprechen.
- Ad lit h): Diesbezüglich untergeordnete Vorhaben können die beabsichtigte Wirkung des textlichen Bauungsplanes nicht unterlaufen und dienen einer flexiblen Umsetzung der Bausperre.
- Ad lit i): Diesbezüglich untergeordnete Vorhaben können die beabsichtigte Wirkung des textlichen Bauungsplanes nicht unterlaufen und dienen einer flexiblen Umsetzung der Bausperre. Für das maximal zulässige Ausmaß der GFZ sind Einschränkungen der gegenständlichen Verordnung einzubeziehen. Unter hinausgehende Bauvorhaben ist zu verstehen, dass der Baubestand vor allem betreffend die Geschossanzahl und die Anzahl der Wohneinheiten nicht den Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung entspricht und damit darüber liegt. Darunter sind Um- und Zubauten unter Berücksichtigung der Bestimmungen des textlichen Bauungsplanes und den Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung zulässig.
- Alt lit j): Die Ausnahmebestimmung dient vor allem der Vermeidung von allfälligen Fehlinterpretationen. Diesbezüglich untergeordnete Vorhaben können die beabsichtigte Wirkung des textlichen Bauungsplanes nicht unterlaufen und dienen einer flexiblen Umsetzung der Bausperre.
- Alt lit k): 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 Bauungsplanes 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 § 3 Inkrafttreten

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