



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

ENTWURF-VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Feld am See

vom xx

Zahl: xx

mit der ein genereller Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Gemeinde Feld am See erlassen wird.

Gemäß der §§ 47 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), i.d.g.F. LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

§ 1

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Feld am See als Bauland festgelegten Flächen soweit nicht in rechtswirksamen Teilbebauungsplänen, in rechtswirksamen Gestaltungsplänen und in rechtswirksamen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt sind.
- (2) Das Gemeindegebiet von Feld am See wird ergänzend zum generellen Geltungsbereich in vier spezifische Bebauungszonen gegliedert. Die spezifischen Bebauungszonen 1 bis 3 werden in den Anlagen 1 bis 4 planlich abgegrenzt.
- (3) Integrierender Bestandteil dieser Verordnung bilden die Anlagen 1 bis 4 und die Erläuterungen Kapitel A.

§ 2

Begriffsbestimmungen

- (1) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke des amtlichen Katasters, die im Flächenwidmungsplan zur Gänze oder teilweise als Bauland gewidmet sind. Grundstücke, welche der Verkehrserschließung dienen, gelten nicht als Baugrundstücke.
Zwei oder mehrere Grundstücke bilden ein Baugrundstück, wenn diese unmittelbar aneinander grenzen und die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

- (2) Als Punktwidmung gelten Baulandwidmungen, welche punktuell, kleinräumig (kleiner als die für diesen Bereich geltende Mindestgröße von Baugrundstücken) und ohne weiteren Baulandanschluss außerhalb zonaler Baulandfestsetzungen im Flächenwidmungsplan festgelegt sind.
- (3) Geschoßflächenzahl (GFZ):
Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßfläche zur Fläche des Baugrundstückes.
- (4) Bruttogeschoßfläche:
Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der Flächen je Geschoß. Die Berechnung der Flächen je Geschoß erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände sowie mit Einbeziehung der Grundflächen von Loggien, Laubengängen und ähnlicher zumindest fünfseitig umschlossener Gebäude bzw. Gebäudeteile. Lamellenkonstruktionen udgl. gelten als geschlossen, wenn der licht- und luftdurchlässige Anteil (inkl. Brüstung udgl.) weniger als 50,00 % beträgt.
- (5) Baumassenzahl (BMZ):
Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse in m³ zur Fläche des Baugrundstückes in m². Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zur äußeren Begrenzung des Baukörpers unabhängig der Nutzung.
- (6) Geschoßhöhe:
Die Geschoßhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden bis zur Oberkante des fertigen Fußbodens des darüberliegenden Geschoßes (siehe Graphik 1) bzw. bis zur Oberkante des Daches.
- (7) Dachgeschoß
Als Dachgeschoß gilt jenes Geschoß, welches innerhalb eines Daches über dem letzten Hauptgeschoß (Geschoß mit zur Gänze voller Geschoßhöhe) liegt.
- (8) Teilwalmdach
Als Teilwalmdach gilt eine Dachform, welche zwischen einem Walmdach und einem Satteldach liegt, wie z.B. Krüppelwalmdach oder Halbwalmdach.
- (9) Bauhöhe
Die Bauhöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem tiefsten Schnittpunkt der Außenwand mit dem projektierten Gelände und der Firsthöhe bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt (z.B. Attika) eines Gebäudes ergibt (siehe Graphik 1).
- (10) Lichte Raumhöhe
Die lichte Raumhöhe ist die Höhe von der Oberkante fertiger Fußboden bis zur Unterkante der fertigen Begrenzung der Raumhöhe (siehe Graphik 1).

(11) Projektiertes Gelände:

Das projektierte Gelände ist das Gelände, wie es sich nach Fertigstellung des Bauvorhabens in der Natur darstellen wird. Dem projektierten Gelände steht das Bestandsgelände (= gewachsenes Gelände, Urgelände) gegenüber. Objektbezogene Kunstbauten aus natürlichen Materialien (wie bewehrte Erde, Steinschichtungen u.ä.), welche offensichtlich der Reduzierung der Bauhöhe dienen, zählen nicht zum projektierten Gelände.

(12) Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe ist die Höhe zwischen der Rohdeckenoberkante und der Fußpfettenoberkante (siehe Graphik 1).

(13) Hanglage

Als Hanglage gilt, wenn die durchschnittliche Neigung des Urgeländes im Bereich der Bauführung des Gebäudes mindestens 20 Grad beträgt und die Bauführung in diesem Bereich zweckmäßig ist und keine Interessen des Ortsbildschutzes entgegenstehen.

(14) Bebauungszonen

Bebauungszonen bzw. Bauzonen sind als Bauland gewidmete Teilbereiche des Gemeindegebietes, für die unterschiedliche Bebauungsbestimmungen festgelegt sind. Spezifische Bebauungszonen werden räumlich abgegrenzt.

Die Bebauungszonen 1 Ortszentrum, 2a,b Seennahbereich und 3 Gewerbezone werden in den Anlagen 1 bis 4 planlich abgegrenzt.

Die Bebauungszone 4 Almbereich umfasst das Gemeindegebiet ab einer Seehöhe von 1.400 m über Adria. Bauvorhaben für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude fallen nicht unter die Bestimmungen der Bebauungszone 4.

(15) Siedlungsschwerpunkt

Als Siedlungsschwerpunkt (gegenständlich für die Wohnfunktion) gilt die Festlegung bzw. Abgrenzung gemäß Örtlichem Entwicklungskonzept (ÖEK). So lange kein ÖEK gemäß den Bestimmungen des K-ROG 2021 vom Gemeinderat beschlossen wurde, ist auf Basis des K-ROG 2021 eine gutachterliche Festlegung (Abt. 15 UA fachliche Raumordnung bzw. Ortsplaner) der Siedlungsschwerpunkte zulässig.

(16) Dachgaupe (Gaupe)

Dachgaupen sind Dachfenster in geneigten Dächern mit senkrecht stehenden Fensterelementen zum Zwecke der Belichtung des Dachgeschoßes. Die Dachfläche hat die Dachgaupen einheitlich zu umschließen. Gaupen dürfen weder optisch noch konstruktionsbedingt Teil der Außenfassade des Gebäudes sein und müssen stirnseitig einen Glasflächenanteil von mindestens 50 % aufweisen.

§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird gemäß unterschiedlichen Bebauungszonen wie folgt festgelegt:

	generell	Zone 1 Ortskern	Zone 2a,b Seenahbereich	Zone 3 Gewerbe	Zone 4 Almbereich
Mindestgröße in m ²	600	600	800	600	600

- (2) Die in Abs. (1) festgelegte Mindestgröße kann für Baugrundstücke, welche vor dem Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung bestanden haben, dann unterschritten werden, wenn diese den Bestimmungen des mit Gemeinderatsbeschluss vom 23.03.2011 beschlossenen Bebauungsplanes für das Gemeindegebiet Feld am See entsprochen haben, den öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen und das geplante Bauvorhaben den sonstigen Festlegungen des generellen Bebauungsplanes und sonstigen baurechtlichen Bestimmungen entspricht.
- (3) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z.B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche.

§ 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung wird für die Bebauungszone 3 Gewerbezone (§ 12) durch die Baumassenzahl (BMZ) und für die übrigen Bebauungszonen mit der Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt.
- (2) Für die Berechnung der Baugrundstücksgröße von Punktwidmungen ist das Ausmaß der Baulandwidmung zuzüglich eines Grünflächenanteiles maßgebend. Punktwidmung und anrechenbarer Grünflächenanteil dürfen gemeinsam maximal das Flächenausmaß aufweisen, welches der Mindestgröße eines Baugrundstückes gemäß § 3 entspricht.
- (3) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung und das Mindestausmaß der baulichen Ausnutzung der einzelnen Baugrundstücke wird gemäß unterschiedlichen Bebauungszonen wie folgt festgelegt:

Bebauungszone bauliche Ausnutzung	GFZ	GFZ	GFZ	BMZ	GFZ
	generell	Zone 1 Ortskern	Zone 2a,b Seenahbereich	Zone 3 GW	Zone 4 Almbereich
maximal zulässig	0,50	0,70	0,40	6,00	0,20
Mindestausmaß	0,10	0,10	keine	keine	keine

- (4) Für Mehrfamilienwohnhäuser im Rahmen des gemeinnützigen Wohnbaues, die im Bereich von Siedlungsschwerpunkten errichtet werden, wird die maximal zulässige GFZ mit 0,80 festgelegt.
- (5) Eine Ausnutzung der in Abs. (3) und (4) festgelegten Maximalwerte ist nur dann zulässig, wenn öffentliche Interessen wie z.B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der Gesundheit nicht entgegenstehen.
- (6) Alle Gebäude (inkl. Nebengebäude, Garagen udgl.) sind in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen. Davon ausgenommen ist einmalig eine bewilligungsfreie Maßnahme gemäß § 7 der Kärntner Bauordnung.
- (7) Nicht in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen sind Balkone, Sonnenschutzdächer, Terrassenüberdachungen udgl. sowie gebäudeähnliche bauliche Anlagen wie z.B. überdachte Stellplätze.
- (8) Geschoße, welche an einem Punkt mehr als 90 cm aus dem projektierten Gelände hervorragen, sind unabhängig der Nutzung zur Gänze in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen. Von der 90 cm Regelung ausgenommen sind ein externer Kellerabgang in der Breite von maximal 1,50 m, wobei die Stützmauern des Abgangs maximal 30 cm über das projektierte Gelände hervorragen dürfen, und mit Bedachtnahme auf den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes eine Garagenzufahrt bzw. eine Tiefgaragenzufahrt bis zu einer Breite von maximal 5,00 m.
- (9) Jener Teil eines Dachgeschoßes, welcher bei einer Breite von mindestens 3,00 m eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,00 m aufweist (siehe Graphik 1), ist unabhängig der Nutzung und unabhängig von technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
- (10) Für Baugrundstücke, deren GFZ vor Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung bereits überschritten wurde, sind Umbauten udgl. von konsensmäßig errichteten Gebäuden zulässig, solange die Geschoßflächenzahl nicht erhöht wird. Ausgenommen davon (keine Erhöhung der GFZ) sind Maßnahmen für die Barrierefreiheit im technisch erforderlichen Ausmaß und eine thermisch erforderliche nachträgliche Außendämmung bis maximal 20 cm Stärke (inkl. Kleber/Unterbau).
- (11) Bei Gebäuden, welche vor Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung konsensmäßig errichtet wurden, können auf Baugrundstücken auf denen die maximal zulässige bauliche Ausnutzung bereits überschritten ist, das Dach- und das Kellergeschoß ausgebaut werden, sofern keine Änderung der Bauhöhe (ausgenommen im technisch erforderlichen Ausmaß für die nachträgliche Errichtung eines Kaltdaches) und keine wesentliche Änderung der Dachlandschaft erfolgt sowie Interessen des Ortsbildschutzes nicht entgegenstehen. Unter keiner wesentlichen Änderung der Dachlandschaft ist

z.B. der Einbau von Dachflächenfenstern und in reduzierter Form der Einbau von Gaupen (maximal 30 % der Traufenlänge, maximale Länge von 3,0 m pro Gaupe, Rückversatz der Dachkante Gaupe zur Gebäudeaußenwand mindestens 1,00 m) zu verstehen.

- (12) Die Ausnahmebestimmungen Abs. (11) sind nicht in Kombination mit Zubauten udgl. konsumierbar (ausgenommen Maßnahmen für die Barrierefreiheit im technisch erforderlichen Ausmaß).

§ 5

Anzahl der Geschoße, Bauhöhen

- (1) Für das Gemeindegebiet werden, mit nachstehenden Ausnahmen, maximal 2,5 Geschoße mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11,00 m festgelegt:
- a) Spezifische Festlegungen in den Bebauungszonen 1 Ortskern (§ 10), Bebauungszone 2 Seenahbereich (§ 11), Bebauungszone 3 Gewerbezone (§ 12) und Bebauungszone 4 Almbereich (§ 13).
 - b) Für Mehrfamilienwohnhäuser im Rahmen des gemeinnützigen Wohnbaues, die im Bereich von Siedlungsschwerpunkten errichtet werden, sind maximal 3,0 Geschoße zulässig.
 - c) In Hanglagen sind dann maximal 3,0 Geschoße mit einer maximalen Gebäudehöhe (talseitig) von 12,00 m zulässig, wenn das auf die Geschoßanzahl anrechenbare Kellergeschoß (KG) bergseitig maximal 90 cm aus dem projektierten Gelände hervorragt und die Kellergeschoßseitenflächen (Höhe fertiger Fußboden KG zur Höhe fertiger Fußboden EG) zu jeweils mindestens 50 % unterhalb des projektierten Geländes liegen (eingeschüttet nicht sichtbar sind). Die Einschüttung hat weitgehend verlaufend zu erfolgen (siehe Erläuterung Graphik 1).
 - c) Im Bauland Gewerbegebiet, im Bauland Industriegebiet, im Bauland Sondergebiet und für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sind die Anzahl der Geschoße bzw. die Bauhöhen entsprechend den Kriterien funktionale Erfordernis, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, Sicherheit und Gesundheit gesondert im Rahmen des Bauverfahrens festzulegen.
- (2) Eine Ausnutzung der in Abs. (1) lit. a) bis c) festgelegten Maximalwerte ist nur dann zulässig, wenn öffentliche Interessen wie Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und Gesundheit nicht entgegenstehen.
- (3) Auf die Geschoßanzahl anzurechnen sind:
- a) Geschoße, wenn zumindest an einem Punkt mehr als 90 cm der Geschoßhöhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragt. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. (7) gelten sinngemäß auch für die Anrechnung der Geschoßanzahl.
 - b) Dachgeschoße als Halbgeschoß, wenn die Kniestockhöhe zwischen 60,00 cm und 1,50 m beträgt. Unabhängig einer Kniestockhöhe sind Dachgeschoße als Halbgeschoße dann in die Geschoßanzahl einzurechnen,

- wenn auf einer Breite von mindestens 3,00 m die lichte Raumhöhe mehr als 2,00 m beträgt (siehe Graphik 1).
- c) Dachgeschoße ab einer Kniestockhöhe größer als 1,50 m zählen als Vollgeschoß.
 - d) Dachgeschoße zählen zudem als Vollgeschoß, wenn die Gaupen-Gesamtlänge einer Dachseite mehr als 50 % der jeweiligen Dachtraufenlänge beträgt bzw. wenn die Gaupen-Gesamtlänge einer Dachseite mehr als 20 % der jeweiligen Dachtraufenlänge beträgt und gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschoßes der Rückversatz nicht mindestens 1,00 m beträgt. Der Rückversatz gilt auch für die Dachtraufe bzw. die Dachkante des Vordachs der Gaupe.
 - e) Geschoße mit durchschnittlichen Geschoßhöhen von mehr als 3,50 m sind zweifach in die Berechnung der Geschoßanzahl einzubeziehen. Davon ausgenommen sind Gebäude im Bauland Gewerbegebiet, im Bauland Sondergebiet, öffentliche Gebäude und im öffentlichen Interesse liegende Gebäude wie z.B. Veranstaltungsräumlichkeiten, Lobbys von Hotels udgl. welche jeweils funktionsbedingt höhere Geschoßhöhen erfordern sowie generell die Höhe der Dachgeschoße.
- (4) Seitens der Baubehörde sind bei der Auffüllung von Baulücken verbindliche Geschoßhöhen bzw. Bauhöhen festzulegen, wenn dies zur Einfügung des Bauvorhabens in das Ortsbild erforderlich ist.
- (5) Die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante und die projektierte Geländehöhe der Baugrundstücke sind als absolute Höhe bzw. als Bezugshöhe zur angrenzenden Erschließungsstraße am Beginn des Bauverfahrens in Abstimmung mit der Baubehörde nach folgenden Kriterien festzulegen:
- a) Geländehöhe, Lage und Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße sowie Geländehöhe der angrenzenden Baugrundstücke
 - b) sonstige örtliche topografische Gegebenheiten
 - c) Ortsbildschutz und Sicherheit
- (6) Ist die Geschoßanzahl bei bestehenden Gebäuden bereits überschritten, so sind Umbauten und Dachgeschoßausbauten gemäß § 4 Abs. (11) zulässig.

§ 6**Ausmaß der Verkehrsflächen, Parkplätze-Abstellflächen**

- (1) Die Breite von Siedlungsstraßen hat
- a) bei bis zu fünf Baugrundstücken mindestens 5,00 m und
 - b) bei mehr als fünf Baugrundstücken mindestens 6,00 m zu betragen.

Bei der Festlegung der Breite der Siedlungsstraßen ist nicht von der Anzahl der unmittelbar aufzuschließenden Baugrundstücke auszugehen, sondern ist zu prüfen, ob aufgrund der örtlichen Gegebenheiten später weitere Baugrundstücke entstehen können.

- (2) Die Mindestbreite von Gewerbegebietsaufschließungsstraßen wird mit 6,00 m festgelegt.
- (3) Eine Erhöhung der in Abs. (1) und (2) festgelegten Werte ist entsprechend verkehrstechnischen Erfordernissen in Kurven-, Kehren-, Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen sowie wenn aufgrund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgen muss zu berücksichtigen. Ebenso ist eine Verbreiterung zu berücksichtigen, wenn die Errichtung eines Geh- oder Radweges sowie Straßenraumgestaltungen im öffentlichen Interesse liegen.
- (4) In begründeten Ausnahmefällen wie z.B. Einschätzung eines sehr geringen Verkehrsaufkommens, schwierigen topografischen Verhältnissen, vorhandene Bebauungen und Wegbreiten udgl. können die in Abs. (1) und (2) festgelegten Mindestbreiten bis auf 3,00 m reduziert werden.
- (5) Bei Sackgassen mit einer Länge von über 30,0 m sind bei der Schaffung von neuen Grundstücken Umkehrplätze (Wendehämmer) nach den Richtlinien für das Straßenwesen (RVS) bzw. in der Funktionalität gleichwertige vorzusehen.
- (6) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und der Baugrundstücksgrenze (straßenseitig) ein Mindestabstand von 5,00 m gegeben sein. Weisen Verkehrsflächen nicht die erforderlichen Mindestbreiten lt. § 6 Abs. (1) und (2) auf, so gilt als straßenseitige Bemessungslinie die Linie, die der halben Mindestwegbreite, gemessen ab der Wegachse des bestehenden Weges, entspricht.
- (7) Für überdachte Stellplätze, welche direkt von der angrenzenden Erschließungsstraße erschlossen werden, wird der Mindestabstand von 1,0 m (gemessen Dachtraufe – straßenseitige Grundgrenze) festgelegt. Weisen Verkehrsflächen nicht die erforderlichen Mindestbreiten lt. § 6 Abs. (1) und (2) auf so gilt als straßenseitige Bemessungslinie die Linie, die der halben

Mindestwegbreite, gemessen ab der Wegachse des bestehenden Weges, entspricht.

- (8) Die Mindestanzahl der PKW-Abstellplätze wird wie folgt festgelegt:
- | | |
|---|-----|
| a) Ein- und Zweifamilienwohnhaus – je Wohneinheit (WE) | 2,0 |
| b) Mehrfamilienwohnhaus | |
| Je WE bis 50,00 m ² | 1,0 |
| Je WE mehr als 50,00 m ² | 2,0 |
| Besucherparkplätze je angefangene 5 WE (1 bis 5 =1, 6 bis 10=2 usw.) | 1,0 |
| c) Beherbergungsbetriebe pro Fremdenzimmer bzw. Apartment | 1,0 |
| d) Gaststättenbetriebe je angefangene 10 m ² Netto-Gastraumfläche | 1,0 |
| e) Geschäfts-, Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetriebe
je angefangene 35 m ² Netto-Nutzfläche | 1,0 |
| f) für Sonstige Gebäude und Nutzungen sind die Parkplätze entsprechend dem
abschätzbaren Bedarf seitens der Baubehörde vorzuschreiben. | |
- (9) Wenn aus der konkreten Nutzung und der betrieblichen Konzeption nachvollziehbar ein geringerer bzw. höherer Bedarf an PKW-Abstellplätzen ableitbar ist, darf die Baubehörde abweichend zu den Bestimmungen Abs. (8) lit. c) bis e) Festlegungen treffen.
- (10) Die PKW-Abstellplätze für Wohneinheiten sind am Baugrundstück bzw. am Eigengrund in maximal 50 m Entfernung zur Grenze des Baugrundstückes nachzuweisen. Davon ausgenommen sind Bauvorhaben in der Bebauungszone 1 Ortskern, in Siedlungsschwerpunkten sowie Dach- und Kellergeschoßausbauten gemäß § 4 Abs. (11).
Für die Ausnahmen und alle übrigen Nutzungen kann der Stellplatznachweis in einer Entfernung von maximal 150 m zur Grenze des Baugrundstückes erbracht werden bzw. ist im begründeten Einzelfall ein Ausgleich gemäß § 13 Kärntner Parkraum- und Straßenaufsichtsgesetz zu leisten.
- (11) Sofern am Baugrundstück mehr als fünf nichtüberdachte PKW-Abstellplätze udgl. errichtet werden sind alle diese Abstellplätze mit Rasenverbundsteinen auf versickerungsfähigem Unterbau bzw. versickerungsmäßig zumindest gleichwertigen Materialien herzustellen.

§ 7

Charakteristische Baustruktur, Dachformen, Fassaden

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgelegt.
- (2) Als Dachform für Hauptgebäude werden das Satteldach und das Teilwalmdach mit jeweils einer Dachneigung von 15 Grad bis 35 Grad festgelegt. Sonstige Dachformen und abweichende Dachneigungen sind dann zulässig, wenn diese dem Interesse des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen.

- (3) Deckungsmaterialien von geneigten Hauptdächern sind blendarm und in ortsüblichen Farbtönen herzustellen.
- (4) Die Gaupen-Gesamtlänge einer Dachseite darf maximal 60 % der jeweiligen Dachtraufenlänge betragen. Anrechnung von Gaupen auf die Geschoßanzahl siehe § 5 Abs. (3).
- (5) Die Fassadengestaltung (inkl. Farbgebung) ist mit der Baubehörde mit Bedachtnahme auf den Schutz des Ortsbildes im Zuge des Bauverfahrens festzulegen.
- (6) Container udgl. sind mit Holz bzw. ortsbildverträglichen gleichwertigen Materialien zu verkleiden. Davon ausgenommen sind z.B. Baustellencontainer, bei welchen temporäre Nutzungen im Vordergrund stehen.
- (7) Wenn es zur Erhaltung und Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen, dass mit Gebäuden und gebäudeähnlichen baulichen Anlagen an eine vorhandene Baufluchtlinie herangerückt werden muss.
- (8) Für die Bebauungszonen 2 Seenahbereich (§ 11) und 4 Almbereich (§ 13) sind Bestimmungen abweichend bzw. ergänzend zu Abs. (1) bis (5) festgelegt.

§ 8 Grünflächen, Geländegestaltung

- (1) In den Baulandkategorien Wohngebiet, Reines Wohngebiet, Kurgebiet und Reines Kurgebiet sind mindestens 30 % der Baugrundstücksfläche als Grünfläche auszubilden. In allen übrigen Baulandkategorien sowie in den Bebauungszonen 1 Ortskern und 3 Gewerbezone mindestens 15 %.
- (2) Als Grünflächen gelten Gärten und mit Rasen bepflanzte Freiflächen. Unterbaute Flächen gelten als Grünflächen, wenn die Erdschüttung darüber mindestens 60 cm beträgt und eine entsprechende Begrünung gegeben ist.
- (3) Maximal 20 % der unverbauten Fläche eines Baugrundstückes dürfen versiegelt werden.
Als unverbaut gelten Flächen, die weder überbaut noch überdacht sind. Unterbaute Flächen gelten als unverbaut, wenn die Erdschüttung darüber mindestens 60 cm beträgt.
Flächen mit Rasenverbundsteinen udgl. auf ungebundenen und versickerungsfähigen Unterbau bzw. Flächen mit versickerungsfähig zumindest gleichwertigen Belag und Unterbau zählen zu 50% als versiegelte Fläche.
- (4) Ist bei Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung bei bereits bestehenden Baugrundstücken der Grünflächenanteil gemäß Abs. (1) unterschritten bzw. die Versiegelungsfläche gemäß Abs. (3) überschritten, ist keine weitere Unter- bzw. Überschreitung zulässig. Ausgenommen davon sind begründbare Ausnahmefälle und bei Nachweis eines öffentlichen Interesses wie z.B. für zusätzliche Stellplätze für Dachgeschoßausbauten. Die Ausnahmebestimmungen gelten sinngemäß auch für Neubauten.

- (5) Bei Bauvorhaben mit dem die GFZ 0,60 am Baugrundstück überschritten wird ist ein Grünanlagenplan dem Bauansuchen beizulegen.
- (6) Geländeänderungen sind grundsätzlich nur im geringen und für die Bebauung und Nutzung zweckmäßigen und erforderlichen Ausmaß zulässig.
Stützmauern, Steinschichtungen udgl., welche Anschüttungen dienen, sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig, sofern dies für die Bebauung erforderlich ist und mit den umliegenden Geländeausformungen und öffentlichen Interessen wie dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie Sicherheit vereinbar sind.
In begründeten Ausnahmefällen, wie insbesondere für die verkehrsmäßige Erschließung und Bebauung von Baulandreserven in Hanglagen zweckmäßig und erforderlich, sind Abweichungen zulässig und im Bauverfahren abzuklären.
Nicht zulässig ist eine Geländeabtreppung mit Stützmauern, Steinschichtungen udgl., sofern ein Horizontalabstand von 10,00 m zwischen den Stützmauern udgl. unterschritten wird.
- (7) Bepflanzungen haben überwiegend mit heimischen Arten zu erfolgen. Dies gilt auch für Heckenbepflanzungen.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen dürfen nur in Leichtbauweise mit einem Luft- und lichtdurchlässigen Anteil von mindestens 30 % (exklusive allfälliger Sockelkonstruktion) und mit einer Höhe von maximal 1,50 m (inkl. sichtbarer Sockelkonstruktion von maximal 0,50 m) errichtet werden.
Die Durchlässigkeit muss gleichmäßig verteilt (vertikal oder horizontal) gegeben sein.
- (2) Einfriedungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Planen, Platten, Textilien udgl. verkleidet werden. Eine Verkleidung ist nur mit PV-Modulen auf der Innenseite des Baugrundstückes und zu Eigengrundflächen zulässig.
- (3) Von den Bestimmungen Abs. (1) und (2) sind Einfriedungen bei funktionalen Erfordernissen für im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen wie z.B. Schulen, Kindergärten, Friedhöfe, Sportanlagen sowie bei funktionalen Erfordernissen für gewerbliche und touristische Einrichtungen wie z.B. für Sport- und Freizeitanlagen, Saunaaußenbereiche ausgenommen. Diesbezügliche Festlegungen haben seitens der Baubehörde mit Bedachtnahmen auf andere öffentliche Interessen wie dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie Gesundheit und Sicherheit zu erfolgen.
- (4) Weisen Verkehrsflächen nicht die erforderlichen Mindestbreiten lt. § 6 Abs. (1) und (2) auf, so sind Einfriedungen udgl. von der straßenseitigen Grundgrenze mindestens in dem Abstand zu errichten, der der halben Mindestwegbreite, gemessen ab der Wegachse des bestehenden Weges, entspricht. Im Bereich bestehender Siedlungen kann, sofern verkehrstechnische Interessen dem nicht entgegenstehen, die Baubehörde den Abstand zur Straße entsprechend der Ortsüblichkeit festlegen.

- (5) Funktional erforderliche Lärmschutzwände, welche mit einem schalltechnischen Gutachten nachzuweisen sind, sind gesondert im Bauverfahren mit Bedachtnahme auf öffentliche Interessen wie dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie Gesundheit und Sicherheit zu regeln.
- (6) Für zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der gegenständlichen Verordnung konsensmäßig errichtete Einfriedungen sind, sofern diese den Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung nicht entsprechen, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zulässig.
- (7) Für die Bebauungszone 4 Almbereich (§ 13) sind Bestimmungen abweichend bzw. ergänzend zu Abs. (1) und (3) festgelegt.

§ 10

Bebauungszone 1 Ortszentrum – spezifische Festlegungen

- (1) Es sind maximal 3,5 Geschoße zulässig.
- (2) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung (GFZ) wird mit 0,70 festgelegt.
- (3) Die Ausnutzung der in Abs. (1) und (2) festgelegten Maximalwerte ist nur dann zulässig, wenn öffentliche Interessen wie der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.

§ 11

Bebauungszone 2a,b Seenahbereich – spezifische Festlegungen

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 800 m² festgelegt,
- (2) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung (GFZ) wird mit 0,40 festgelegt.
- (3) Die maximale zulässige Baumasse eines Gebäudes wird mit 1.200 m³ festgelegt.
- (4) In der Bebauungszone 2a sind maximal 2,0 Geschoße mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m zulässig. In Hanglage sind maximal 2,5 Geschoße mit einer maximalen talseitigen Gebäudehöhe von 10,50 m zulässig, wenn das Kellergeschoß bergseitig maximal 90 cm aus dem projektierten Gelände hervorrägt und die Kellergeschoßseitenflächen (Höhe fertiger Fußboden Kellergeschoß zur Höhe fertiger Fußboden Erdgeschoß) zu jeweils mindestens 50 % unterhalb des projektierten Geländes liegen (nicht sichtbar sind).
- (5) In der Bebauungszone 2b ist maximal ein Geschoß mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6,00 m zulässig.
- (6) Als Dachform für mehr als 1,0 geschoßige Gebäude werden das Satteldach und das Teilwalmdach mit einer Neigung von 15 bis 40 Grad festgelegt.
- (7) Die Firstrichtung von Hauptgebäuden wird weitgehend rechtwinklig zum See (begradigte Uferlinie) festgelegt.

§ 12**Bebauungszone 3 Gewerbezone – spezifische Festlegungen**

- (1) Die maximale zulässige bauliche Ausnutzung (BMZ) wird mit 6,00 festgelegt.
- (2) Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 12,00 m festgelegt.

§ 13**Bebauungszone 4 Almbereich – spezifische Festlegungen**

- (1) Die Bebauungszone umfasst das Gemeindegebiet ab einer Seehöhe von 1.400 m über Adria. Bauvorhaben für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude fallen nicht unter die Bestimmungen der Bebauungszone 4.
- (2) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung (GFZ) wird mit 0,20 festgelegt.
- (3) Die maximale zulässige Baumasse eines Gebäudes wird mit 600 m³ festgelegt.
- (4) Es sind maximal 1,50 Geschosse zulässig.
- (5) Erdgeschoß und Dachgeschoß sind in Holzmassivbauweise zu errichten bzw. es sind die Außenfassaden mit farblich unbehandeltem Holz herzustellen. Die Außenfassade des Kellergeschoßes ist in Naturstein bzw. grau oder weiß gefärbelt auszuführen. Von den Bestimmungen Abs. (4) sind bauliche Lückenschlüsse bzw. bauliche Arrondierungen entsprechend den angrenzenden Bebauungen ausgenommen.
- (6) Glasflächen dürfen den Anteil von 25 % je Fassadenseite nicht überschreiten.
- (7) Tür- und Fensterelemente sind in Holz bzw. in Holzoptik herzustellen und haben dem charakteristischen Orts- und Landschaftsbild des Almbereiches zu entsprechen.
- (8) Als Dachform für Hauptgebäude wird das Satteldach mit einer Neigung von 25 bis 45 Grad festgelegt. Die Dacheindeckung hat kleinteilig in ortsüblichen Farbtönen zu erfolgen.
- (9) Die maximale Höhe von Einfriedungen wird mit 1,30 m festgelegt. Es sind ausschließlich luft- und lichtdurchlässige Holzzäune, welche für Almgebiete charakteristisch sind, zulässig. Die Zulässigkeit gemauerter Sockel udgl. ist im Bauverfahren entsprechend der konkreten Lage und der Umgebung mit Bedachnahme auf den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes abzuklären.

§ 14 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet (elektronisches Amtsblatt der Gemeinde Feld am See) in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates vom 23.03.2011, Zahl 031/3/2010/Mo., mit der ein Bebauungsplan für das Gemeindegebiet Feld am See erlassen wurde, außer Kraft.

Die Bürgermeisterin

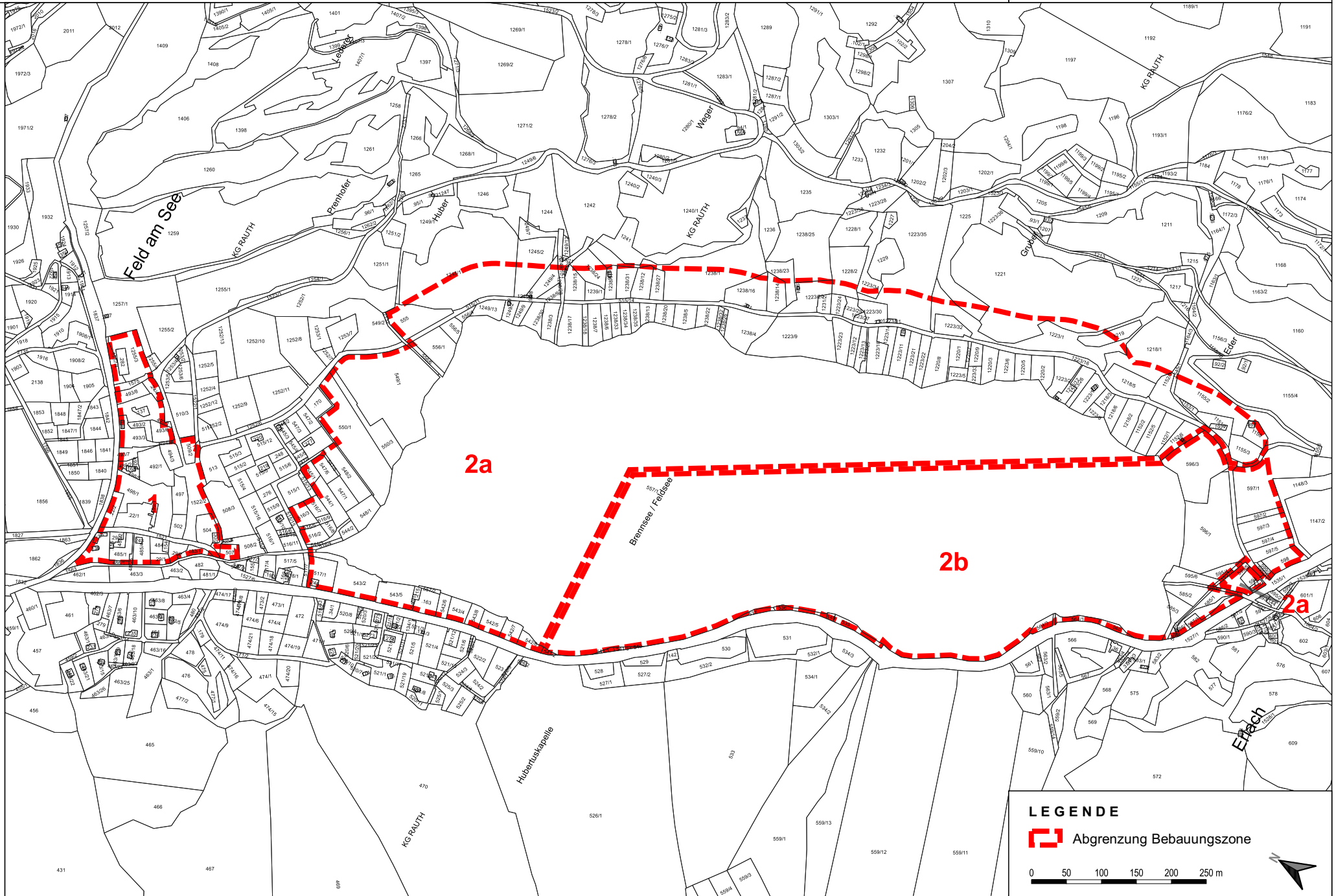
Michaela Oberlassnig



9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/1592, 0664/203512
E-Mail: zt.kavallirek@aon.at

Stand: **KD-ENTWURF**
Datum: Sept. 2024
Kataster: DKM 04/2023

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



LEGENDE
Abgrenzung Bebauungszone

0 50 100 150 200 250 m

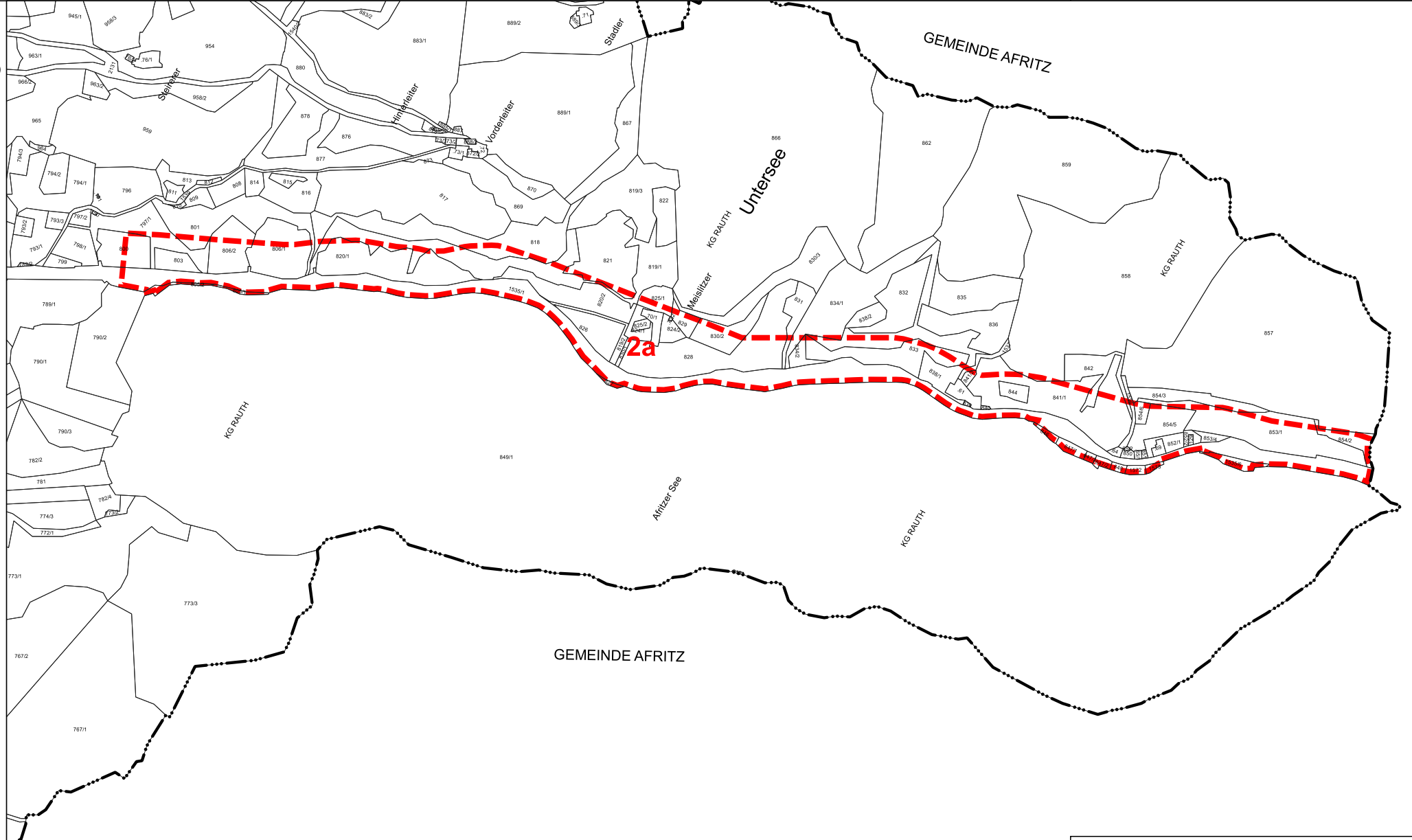





9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/1592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavallirek@aon.at


Stand: **KD-ENTWURF**
Datum: Sept. 2024
Kataster: DKM 04/2023

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



LEGENDE

 Abgrenzung Bebauungszone

0 50 100 150 200 250 m 



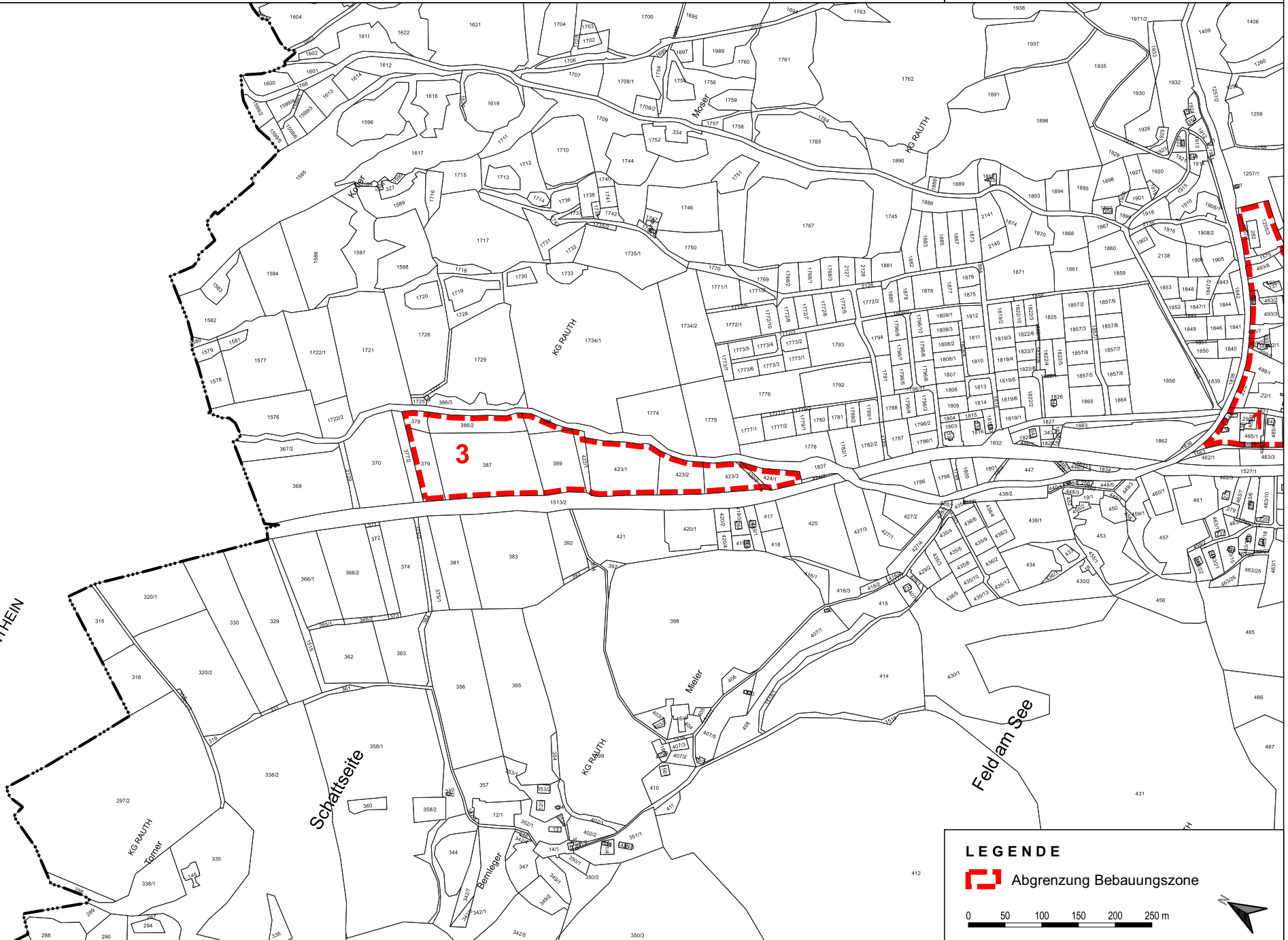
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/1592, 0664/203512
E-Mail: zt.kavallirek@aon.at

Stand: **KD-ENTWURF**
Datum: Sept. 2024
Kataster: DKM 04/2023

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



GEMEINDE RADENTHEIN



LEGENDE
 Abgrenzung Bebauungszone

0 50 100 150 200 250 m

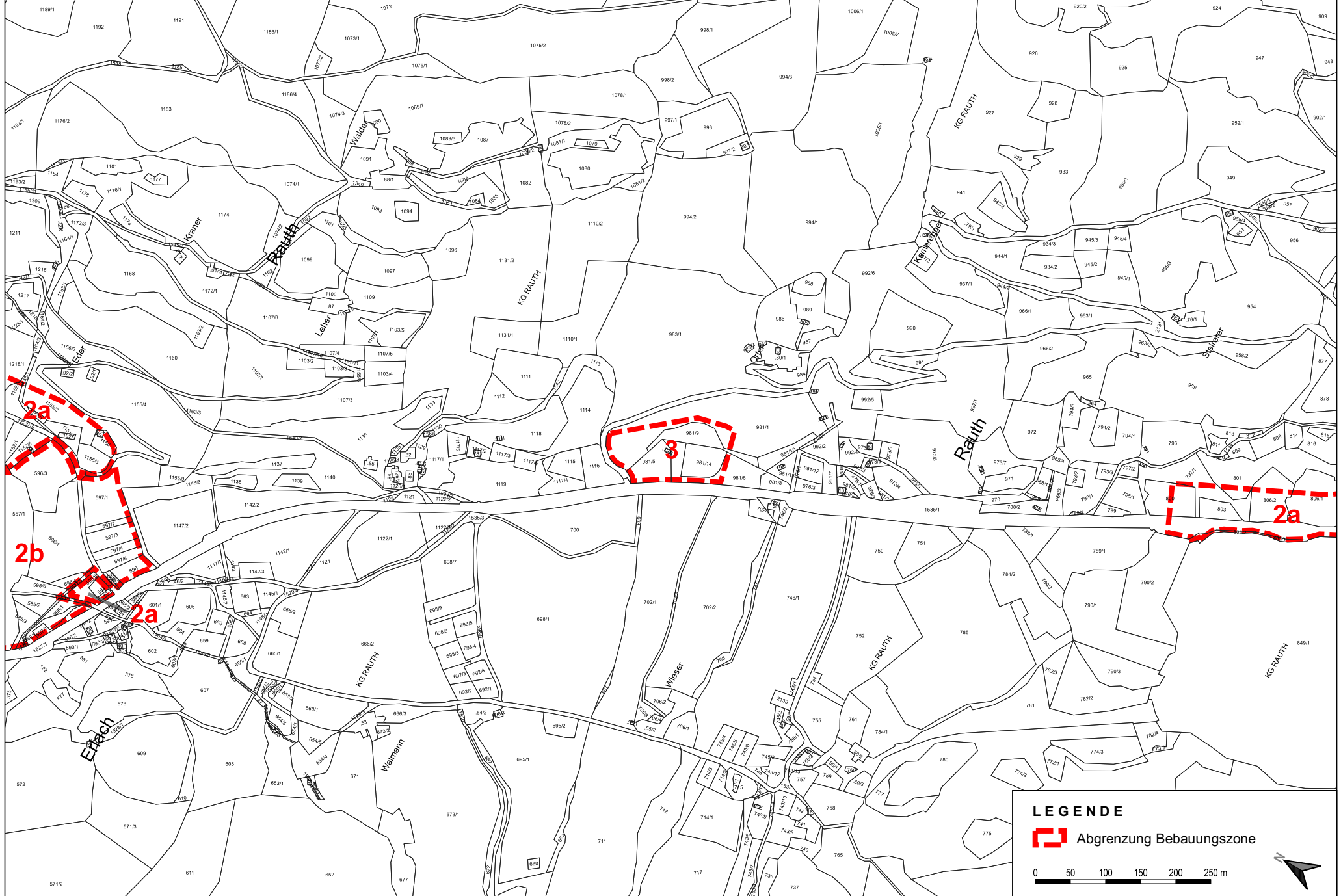





9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 04633/1592, 06642033512
E-Mail: zt.kavallirek@aon.at

Stand: **KD-ENTWURF**
Datum: Sept. 2024
Kataster: DKM 04/2023


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



LEGENDE

 Abgrenzung Bebauungszone

0 50 100 150 200 250 m



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 mit Bedachtnahme auf die bestehende Baustruktur insbesondere den erfahrungsgemäßen Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung (v.a. für die Errichtung von Hauptwohnsitzen) regeln sowie generellen Planungszielsetzungen und damit verbunden der strategischen Ausrichtung der Gemeinde dienen.

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.

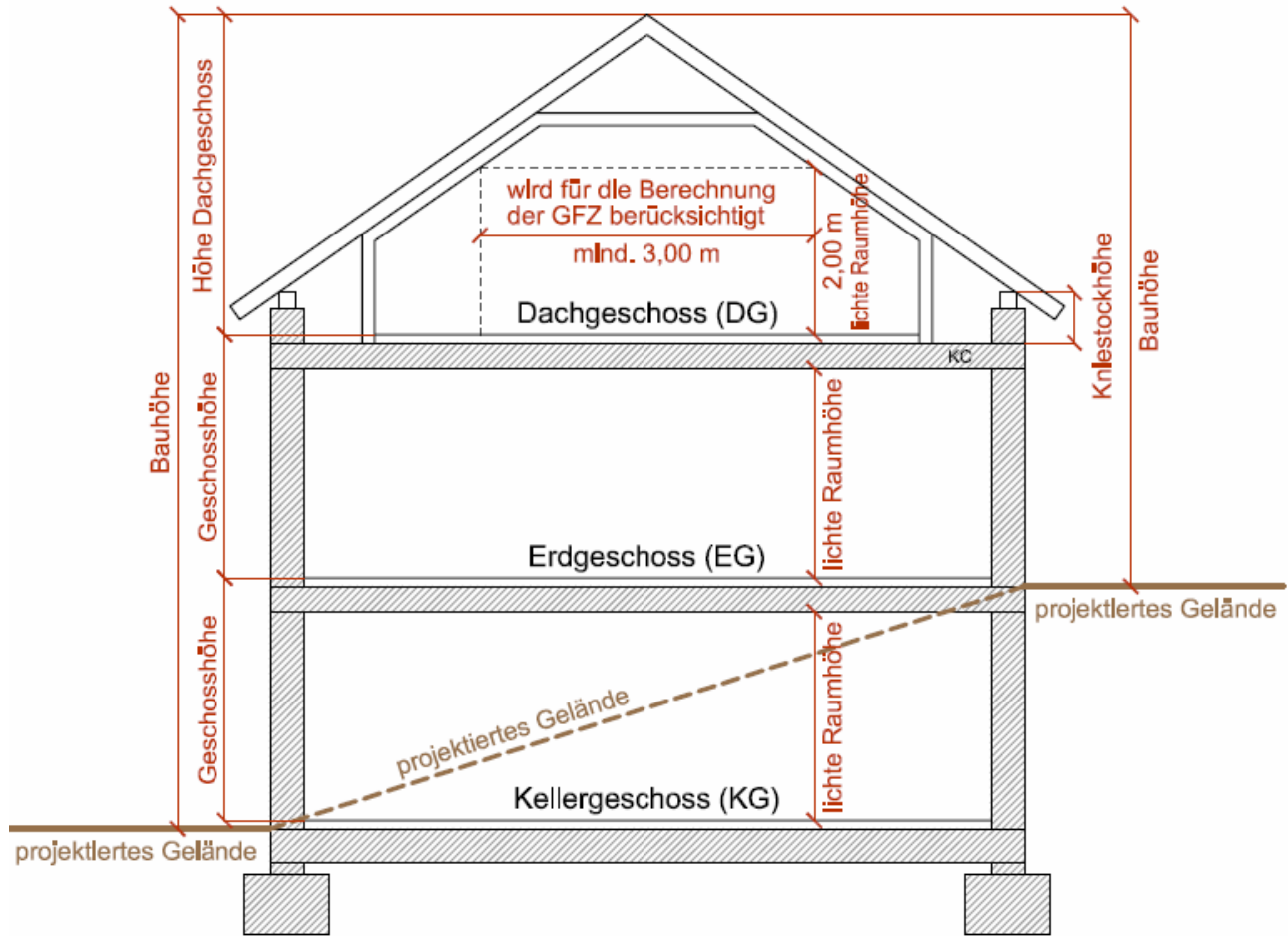
Die Planungsstrategie der Gemeinde Feld am See hinsichtlich der Bebauungsplanung mit unterschiedlichen Zielsetzungen und Anwendungsbereichen für den generellen Bebauungsplan und den Teilbebauungsplan entspricht auch grundlegenden Intentionen des Stufenbaus der Rechtsordnung des K-ROG 2021 und von Planungshierarchien.

Die Einräumung von generell erhöhten baulichen Konsumationsmöglichkeiten, welche lediglich im Einzelfall mit Bedachtnahme auf öffentliche Interessen vertretbar wären, wird seitens des Gemeinderates der Gemeinde Feld am See als keine geeignete Alternative zur gegenständlichen generellen strategischen Ausrichtung der Bebauungsplanung - wie gegenständlich dem Planungsinstrumentarium genereller Bebauungsplan - angesehen.

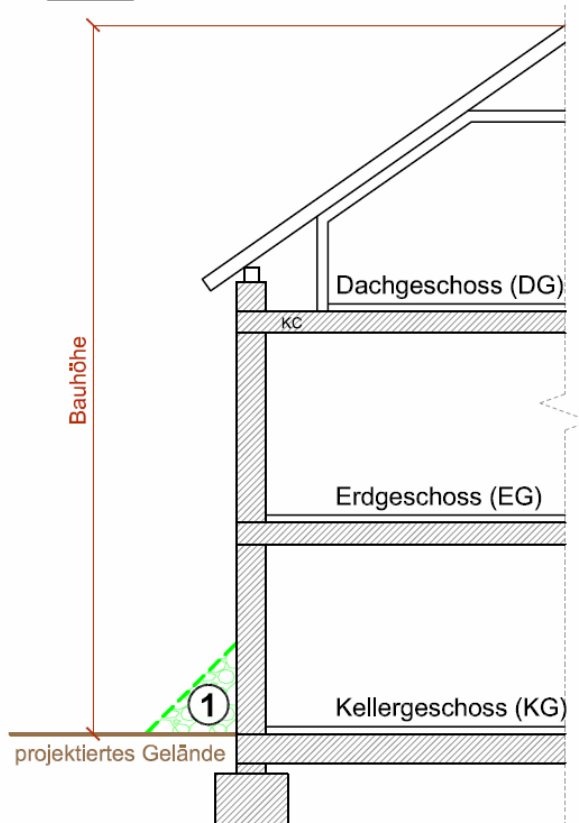
Ad § 2 Begriffsbestimmungen

- Die Definitionen (inkl. Graphik) 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 Bebauungshöhen 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



Graphik 2



① Anschüttung zählt nicht zum projektirtes Gelände

Ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

- Die festgelegten Mindestgrößen der Baugrundstücke sollen sicherstellen, dass eine sparsame Nutzung von Grund und Boden ohne ortsunverträgliche Verdichtungen erfolgen kann. Diesbezüglich war eine weitgehende Übernahme der Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes aus dem Jahre 2011 zweckmäßig.
- Die Erhöhung der Mindestgröße der Baugrundstücke von 600 m² auf 800 m² in der Bebauungszone 2a,b Seennahbereich soll eine ortsunübliche Aufsplittung von Baugrundstücken (aktuell betragen die Baugrundstücksgrößen im Regelfall weit über 800 m²) und damit verbunden eine dichtere Bebauung hintanhaltend. Zudem weisen im Regelfall die Baugrundstücke in diesem Bereich - im Gegensatz zum überwiegenden Gemeindegebiet - nur teilweise Baulandwidmungen auf. Auch wird hinsichtlich der Größe des Baugrundstückes nicht auf das Ausmaß der Baulandwidmung abgestellt (dies betrifft in weiterer Folge auch die Berechnung der GFZ – siehe § 4). Überlegungen hinsichtlich einer Berechnung der Baugrundstücksgröße auf Basis der Baulandwidmung wurde in Abwägung von öffentlichen mit privaten Interessen zugunsten der gegenständlichen Festlegung der Mindestgrundstücksgröße verworfen. Mit den Ausnahmebestimmungen gemäß Abs. (2) wird auf die Bebaubarkeit bestehender Baugrundstücke Bedacht genommen.

Ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- Die unterschiedlichen Berechnungsmethoden der baulichen Ausnutzung nach der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Baumassenzahl (BMZ) entsprechen den praktischen Erfordernissen. Für gewerbliche und industrielle Bauten ist eine Berechnung der baulichen Ausnutzung nach der Baumassenzahl vor allem aufgrund der zum Teil erforderlichen Hallenhöhen, welche mit den Geschoßhöhen von z.B. Einfamilienhäusern nicht vergleichbar sind, jedenfalls zweckmäßiger.
- Die unterschiedliche Festlegung der maximal zulässigen baulichen Ausnutzung erfolgt zweckmäßiger nicht mehr nach Widmungskategorien, welche sich auch ändern können und wo die Nutzung z.T. nicht dem eigentlichen Zweck der Widmung entspricht, sondern 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.
- Die reduzierte (von 0,60 auf 0,50) GFZ-Festlegung für das Bauland außerhalb spezifischer Bebauungszonen resultiert aus der Planungszielsetzung, dass bauliche Verdichtungen generell mit Bedachtnahme auf bestehende Baustrukturen und den Nachbarschaftsschutz maßvoll erfolgen sollten. Eine generelle Ermöglichung einer baulichen Dichte von 0,60 würde absehbar zu

ortsunüblichen Verdichtungen im ländlichen Bereich und zu Nachbarschaftsunstimmigkeiten führen. Eine GFZ von 0,50 wird im „baulichen Alltagsgeschäft“ der Gemeinde im Regelfall nicht erreicht werden (bei einer durchschnittlichen Baugrundstücksgröße von 1.000 m² würde dies einer Bruttogeschoßfläche von 500 m² entsprechen; bei der Mindestbaugrundstücksgröße von 600 m² wären dies 300 m²). Sollten im begründeten Einzelfall Verdichtungen mit öffentlichen Interessen vereinbar sein, so wäre das Planungsinstrumentarium Teilbebauungsplan zu nutzen. Dies gilt natürlich auch für allfällige Verdichtungen im Bereich der spezifischen Bebauungszonen.

- Die erhöhte (von 0,60 auf 0,70) GFZ-Festlegung für die Bebauungszone Ortskern resultiert aus der Planungszielsetzung, dass vorrangig eine Verdichtung im Ortskern des Gemeindehauptortes erfolgen sollte. Dieser Bereich weist bereits im Bestand eine - gegenüber dem restlichen Gemeindegebiet - erhöhte bauliche Ausnutzung (Durchschnittsbetrachtung) auf.
- Die reduzierte (von 0,60 auf 0,40) GFZ-Festlegung für die Bebauungszone 2a,b Seenahbereich resultiert aus der Planungszielsetzung, dass im sensiblen Seenahbereich, dessen Baulandwidmungen überwiegend bereits konsumiert wurden, keine dichten Bebauungsstrukturen entstehen sollten (keine Forcierung der Siedlungsentwicklung in diesem sensiblen Bereich, keine ortsunüblichen Verdichtungen, der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes steht im Vordergrund). Siehe auch Begründung ad § 3 (Anmerkung die Berechnung der GFZ bezieht sich auf das Baugrundstück und nicht auf die Baulandwidmung).
- Für die Bebauungszone 4 Almbereich wurde die GFZ vom textlichen Bebauungsplan 2011 übernommen. Ein Anpassungsbedarf hat sich bezugnehmend auf die Planungszielsetzungen, dass im sensiblen Almbereich die charakteristische Bebauungsstruktur und das Orts- und Landschaftsbild erhalten bleiben sollen (= reduzierte bauliche Dichte entsprechend der bestehenden Baustruktur, keine Forcierung einer baulichen Entwicklung/Siedlungsentwicklung, der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes steht im Vordergrund), nicht ergeben.
- Die Festlegung einer BMZ von maximal 6,00 für die Bebauungszone 3 Gewerbe entspricht vergleichbaren Festlegungen von örtlichen Gewerbebezonen und soll eine entsprechende Verdichtung ermöglichen (begrenzt Gewerbepotential in der Gemeinde) ohne dass damit negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild verbunden sind.
- 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 0,8 entspricht erfahrungsgemäß (im oberen 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 einer baulichen Mindestausnutzung dient der Planungszielsetzung, Verhüttelungen und ortsunübliche Minderausnutzungen von Baugrundstücken hintanzuhalten. Für die Bebauungszonen 2a,b Seennahbereich und 4 Almbereich, welche bereits kleinräumige Bebauungsstrukturen aufweisen und in welchen eine Forcierung der Siedlungsentwicklung auch nicht im Vordergrund steht, ist die Festlegung einer baulichen Mindestausnutzung nicht 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 90 cm 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.
- Mit den Ausnahmebestimmungen zur 90 cm 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.
- Abs. (10) und (11) dienen insbesondere dem Bestandsschutz von Gebäuden auf Baugrundstücken mit bereits überschrittener GFZ.
- Die Ausnahmebestimmung lt. Abs. (10) sollte die Rahmenbedingungen schaffen, dass für Bestandsgebäude technisch erforderliche nachträgliche Wärmedämmungen und bauliche Maßnahmen zum Zwecke der Barrierefreiheit möglich sind.
- Die Ausnahmebestimmung lt. Abs. (11) 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 Zielsetzung des ÖEK 2011 und des ÖEK-Entwurfes 2024.

Ad § 5 Geschoßanzahl, Bauhöhe

- Die Höhenentwicklung eines Orts- und Siedlungsbereiches wird primär durch die Bauhöhe und weniger durch die Geschoßanzahl 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.
- Die unterschiedlichen baustrukturellen Gegebenheiten in der Gemeinde und gemäß unterschiedlichen Teilräumen differenzierte Planungszielsetzungen der Gemeinde erfordern Festlegungen der Höhenentwicklung nach Bebauungszonen.
- Entsprechend der stark verbreiteten und weitgehend ortsüblichen und charakteristischen 2,5-geschoßigen Bebauung, welche auch dem textlichen Bebauungsplan 2011 entspricht, wird die 2,5-geschoßige Bebauung als generelles Leitmaß in den generellen Bebauungsplan übernommen. Die zusätzliche Bauhöhenbeschränkung von 11,00 m dient dem Schutz des Ortsbildes und dem Nachbarschaftsschutz.
- Mit der Erhöhung auf 3,0 Geschoße in Hanglagen (talseitige Berechnung) wird auf die topographischen Gegebenheiten der Gemeinde und damit verbunden auf zweckmäßige und ortsübliche Bebauungen reagiert. Die zusätzliche Höhenbeschränkung von 12,00 m dient dem Schutz des Ortsbildes und dem Nachbarschaftsschutz. Ebenso die erforderlichen seitlichen Anschüttungen bzw. Eingrabungen, welche ein generell 3,0-geschoßiges Erscheinungsbild des Gebäudes vermeiden sollten.
- Die Einräumung von 3,0 Geschoßen für den geförderten Wohnbau und dies beschränkt auf festgelegte Siedlungsschwerpunkte resultiert aus der Planungsintention einer Forcierung des gemeinnützigen (= kostengünstigen) Wohnbaues (leistbares Wohnen). Siehe auch Begründung ad § 4.
- Erläuterungen zu den Ausnahmebestimmungen für die Bebauungszonen 1 Ortskern, 2a,b Seenahbereich, 3 Gewerbezone und 4 Almbereich siehe ad §§ 10 bis 13.
- Die Anrechenbarkeit des Kellergeschoßes auf die Geschoßanzahl deckt sich mit Anrechenbarkeit auf die Berechnung der GFZ. Dies gilt auch für das Dachgeschoß (Halbgeschoß), wobei zusätzlich noch die Kniestockbegrenzung von 1,50 m (Übernahme Bestimmung des textlichen Bebauungsplanes 2011) zu berücksichtigen ist.

- Die Gaupenregelungen sind zum Schutz des Ortsbildes 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.
- Die Festlegung von verbindlichen Bauhöhen bzw. Geschosßanzahlen bei Lückenschlüssen ist zum Schutz des Ortsbildes insbesondere in gewachsenen innerörtlichen Bereichen erforderlich.
- Abs. (6) dient dem Bestandsschutz und schafft Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklungen von Gebäuden gemäß § 4 Abs. (11) (z.B. Dachgeschoßausbau).

Ad § 6 Ausmaß der Verkehrsflächen, Parkplätze-Abstellflächen

- Da sich die Mindestbreiten von Siedlungsstraßen in der Praxis bewährt haben, werden diese vom bestehenden textlichen Bebauungsplan übernommen.
- Die Festlegungen beruhen auf in der Praxis bewährten und zweckmäßigen Regelungen und entsprechen den Planungszielsetzungen der Gemeinde. Eine Reduzierung der Vorschreibung von PKW-Abstellplätzen wäre eine Planungszielsetzung, ist aber in der Praxis im ländlichen Raum aktuell noch nicht umsetzbar. Mittelfristig wäre ein diesbezüglicher Adaptionsbedarf zu prüfen.

Ad § 7 Charakteristische Baustruktur, Dachformen, Fassaden

- Das freistehende Gebäude im Sinne einer offenen Bauungsweise ist das wesentliche Element der Baustruktur und mit der Dachform (Sattel- und Teilwalmdach, im Einzelfall Walmdach) sowie mit den überwiegend 2,0 bis 2,5-geschoßigen Bauungen charakteristisch für das bauliche Erscheinungsbild der Gemeinde Feld am See. Die Erhaltung der offenen Bauungsweise als das Leitmaß für bauliche Strukturen ist eine wesentliche Planungszielsetzung (Erhaltung der Baustruktur, Nachbarschaftsschutz) der Gemeinde. Im Einzelfall sind bei entsprechender Eignung – insbesondere z. B. im Zuge der Freigabe von Aufschließungsgebieten, bei großflächigen Baulandreserven und bei Baulandneuwidmungen, jeweils v.a. in Siedlungsschwerpunkten - Abweichungen (verdichtete Bauweisen in halboffener bzw. geschlossener Bauung) mit Teilbauungsplänen möglich.
- Die offene Bauungsweise ist im K-ROG 2021 definiert. In Verbindung mit dem Wegfall von Baulinien im generellen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der K-BV.

- Die Festlegungen dienen dem Schutz des Ortsbildes.
- Eine spezifische Regelung der Fassadengestaltung ist bei entsprechender Bedachtnahme auf den Schutz des Ortsbildes nicht erforderlich. Im Zweifelsfall kann zudem die Ortsbildpflegekommission beigezogen werden.

Ad § 8 Grünflächen, Geländegestaltung

- Die festgelegten Mindestgrünflächenausmaße sollen, mit Bedachtnahme auf die Bebauungsmöglichkeiten bzw. Anforderungen unterschiedlicher Baulandkategorien bzw. Bebauungszonen, eine dem Ortsbild entsprechende Mindestdurchgrünung der Siedlungen sicherstellen.
- Mit den Bestimmungen Abs. (3) wird auf die zunehmenden Problematiken Flächenversiegelung und Oberflächenwasserabfluss reagiert. Die Gemeinde hat sich an bestehenden Regelungen der Gemeinde Millstatt am See orientiert.
- 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.
- Die Forcierung heimischer Bepflanzungen dient der Erhaltung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes.

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 mit 1,50 m wurde aus dem textlichen Bebauungsplan 2011 übernommen (Planungskontinuität) und entspricht im oberen Bandbereich der charakteristischen Ortsüblichkeit bzw. dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.
- Die Leichtbauweise mit einem luft- und lichtdurchlässigen Anteil von mindestens 30 % entspricht der Zielsetzung der Gemeinde, dass die ortsüblichen transparenten Zaunlandschaften, welche wesentlich für das charakteristische Ortsbild der Gemeinde sind, erhalten bleiben und nicht Verprivatisierungen zu Lasten öffentlicher Interessen erfolgen.
- Dass eine Verkleidung von Einfriedungen mit PV-Modulen nur auf der Innenseite bzw. zu Eigengrundflächen zulässig ist, dient dem Nachbarschaftsschutz und der

Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten (Inkl. z.B. Vermeidung von Schneeräumungsproblematiken bzw. Bepflanzungsproblematiken).

- Die Ausnahmebestimmungen (Abs. 4 bis 6) sind nachvollziehbar festgelegt und sind erforderlich.
- Unter Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind jedenfalls ein Abbruch und die Wiedererrichtung nicht zu verstehen, sondern lediglich die Erhaltung des Bestandes.

Ad § 10 Bebauungszone 1 Ortszentrum – spezifische Festlegungen

- Mit der Festlegung der Bebauungszone Ortszentrum wird grundsätzlich die Zielsetzung verfolgt, dass dem Zentrum des Gemeindehauptortes Feld am See, welches gemischte Funktionen aufweist (z.B. zentralörtliche Einrichtungen, Tourismusbetriebe, Wohnfunktion), zur Stärkung des Ortskernes und entsprechend der bestehenden Baustruktur höhere bauliche Konsumationsmöglichkeiten eingeräumt werden.
- Die erhöhten Konsumationsmöglichkeiten beschränken sich auf eine maximal zulässige 3,5-geschoßige Bebauung (talseitige Berechnung) und auf eine maximal zulässige GFZ von 0,70.
- Eine 3,5-geschoßige Bebauung ist vereinzelt bereits gegeben bzw. in einem Fall (suboptimal) punktuell überschritten.
- Mit der Bindung der Bestimmungen z.B. an den Schutz des Ortsbildes werden ortsbildverträgliche bauliche Entwicklungen auch im Rahmen von den angestrebten baulichen Verdichtungen sichergestellt.

Ad § 11 Bebauungszone 2a,b Seenahbereich – spezifische Festlegungen

- Mit der Festlegung der Bebauungszone Seenahbereich wird grundsätzlich die Zielsetzung verfolgt, dass in diesen sensiblen Bereichen (Afritzer See und Brennsee) auf öffentliche Interessen wie insbesondere den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und auf touristische Erfordernisse und damit verbunden auch auf wesentliche Blickbeziehungen zum See reagiert werden kann. Damit verbunden ergeben sich, im Gegensatz zu weniger sensiblen Bereichen, restriktive Bebauungsbestimmungen.
- Die Abgrenzung der Seenahbereiche erfolgt vor allem entsprechend den Kriterien Seenähe, Orts- und Landschaftsbild (inkl. Sichtbeziehung zu den Seen v.a. von öffentlichen Straßen aus) und Bebauungsstrukturen und ob ein spezifisches Schutzerfordernis gegeben ist. Im Detail geprüft wurde ein genereller Abstand zum Seeufer von bis ca. 150 m. Im Bereich Brennsee weist der Bereich westlich

der B 98 Millstätter Straße aufgrund bestehender bzw. nicht existenter Bebauungsstrukturen und Sichtbeziehungen generell kein Schutzerfordernis auf. Dies im Gegensatz zum östlichen Seeuferbereich entlang der Seestraße. Der Blick von der B 98 und vom parallel dazu verlaufenden Gehweg geht vor allem Richtung Ostufer und je nach Fahrtrichtung auch Richtung Süd- und Nordufer. Zudem hat die Seestraße, welche nur zum Teil beidhüftig bebaut ist, eine wesentliche Naherholungsfunktion (z.B. Spaziergänger und Radfahrer), deren Attraktivität auch von den angrenzenden Bebauungsstrukturen und Blickbeziehungen zum See bestimmt wird. Ein besonderes Schutzerfordernis aufgrund von Sichtbeziehungen zum Brennsee von Afritz kommend ergibt sich für den wenig und überwiegend nur eingeschößig verbauten Süduferbereich. Die Eingeschoßigkeit (Bebauungszone 2b) in diesem Bereich sollte zum Schutz des Landschaftsbildes (der Sichtbeziehungen) jedenfalls erhalten bleiben.

Im Bereich Afritzer See, welcher Bebauungsstrukturen nur punktuell entlang der geschwungen verlaufenden B 98 (verläuft fast ausschließlich entlang des Seeufers) aufweist, ergibt sich ein Schutzerfordernis für den Ostuferbereich (beidseitig der B 98). Damit erfolgt auch eine Bedachtnahme für die Erhaltung attraktiver Blickbeziehungen vom Nord-, West- und Südufer (Wanderweg, Bäder) aus.

- Hinsichtlich der Festlegungen Abs. (1) und (2) wird auf die Begründung ad §§ 3 und 4 verwiesen.
- Die Beschränkung der Baumasse (Kubatur) eines Gebäudes ist für die Erhaltung der Baustruktur im Seebereich und zur Vermeidung ortsunüblicher Bebauungen und Verdichtungen (z.B. Geschoßwohnbauten, Doppel- und Reihenanlagen in offener Bauweise ausgeführt), insbesondere auch aufgrund der z.T. größeren Baugrundstücke, zwingend erforderlich. Die 1.200 m³ Regelung entspricht, mit Bedachtnahme auf den örtlichen Bebauungsbedarf, den generellen Planungszielsetzungen der Gemeinde hinsichtlich der angestrebten Weiterentwicklung der Baustruktur in diesem sensiblen Bereich.
- Die Beschränkung der Höhenentwicklung und die Anordnung der Firstrichtung dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und der Erhaltung von attraktiven Sichtbeziehungen und im Bereich des Brennsees auch der Erhaltung von Sichtbeziehungen von der Seestraße aus zum Brennsee.
- Die gesonderte Beschränkung der Höhenentwicklung für die Bebauungszone 2b ergibt sich aus der Bedeutung des Ostufers für die Blickbeziehung zum Brennsee von Afritz am See kommend. In diesem Zuge wurde zweckmäßigerweise der bis dato nicht verbaute Bereich zwischen der B 98 und dem Brennsee dieser Zone zugeschlagen.
- Der Erhaltung der charakteristischen Bebauungsstruktur dienen die Festlegungen Dachform und Dachneigung.

Ad § 12 Bebauungszone 3 Gewerbezone – spezifische Festlegungen

- Mit der Festlegung der Bebauungszone Gewerbezone wird grundsätzlich die Zielsetzung verfolgt, dass für die beiden räumlich abgeschlossenen Gewerbezonene zweckmäßige Festlegungen entsprechend der spezifischen Funktion und Bebauungsstruktur erfolgen.
- Damit verbunden ist die Berechnung der baulichen Dichte mit der BMZ anstelle der GFZ sowie die höhenmäßige Begrenzung von Gebäuden ausschließlich mit der Bauhöhe (nicht mit Geschößanzahlen). Beide Festlegungen dienen der Lösung der Problematik von Geschößhöhen gewerblicher Bauten.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m deckt für den gegenständlichen Standortraum den abschätzbaren betrieblichen Bedarf von ca. 95 % ab.
- Die Festlegung einer BMZ von maximal 6,00 für die Bebauungszone 3 Gewerbezone entspricht vergleichbaren Festlegungen von örtlichen Gewerbezonene und soll eine entsprechende Verdichtung ermöglichen (begrenzt Gewerbpotential in der Gemeinde gegeben), ohne dass damit negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild verbunden sind.

Ad § 13 Bebauungszone 4 Almbereich – spezifische Festlegungen

- Mit der Festlegung der Bebauungszone Almbereich wird grundsätzlich die Zielsetzung verfolgt, dass im sensiblen Almbereich entsprechend den öffentlichen Interessen die charakteristische Bebauungsstruktur und das Orts- und Landschaftsbild erhalten bleiben sollen (= reduzierte bauliche Dichte entsprechend der bestehenden Baustruktur, keine Forcierung einer baulichen Entwicklung/Siedlungsentwicklung, der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes steht im Vordergrund, Erhaltung der Attraktivität als Erholungsregion). Damit verbunden ergeben sich, im Gegensatz zu weniger sensiblen Bereichen, restriktive Bebauungsbestimmungen.
- Die Festlegung des Almbereiches mit einer Seehöhe ab 1.400 m und damit außerhalb des eigentlichen Dauersiedlungsraumes entspricht der Bebauungs-, Nutzungs- und Widmungsstruktur. Insbesondere von der Bebauungszone 4 Almbereich betroffen ist die Feldpannalm, welche u.a. ca. 30 Gebäude für die Wohnfunktion (fast ausschließlich Freizeitwohnsitznutzungen) aufweist.
- Dass von den generell restriktiven Bebauungsbedingungen landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude ausgenommen sind, ist zweckmäßig und erforderlich.
- Die maximal zulässige GFZ von 0,2 und die 1,5 Geschöße (Berechnung talseitig) wurden entsprechend dem textlichen Bebauungsplan 2011 festgelegt. Ein

Anpassungsbedarf hat sich bezugnehmend auf die angeführten Planungszielsetzungen nicht ergeben.

- Die Beschränkung der Baumasse (Kubatur) eines Gebäudes ist für die Erhaltung der Baustruktur im Almbereich und zur Vermeidung ortsunüblicher Bebauungen wie z.B. Verdichtungen (z.B. Doppel- und Reihenanlagen in offener Bauweise ausgeführt), insbesondere auch aufgrund der z.T. größeren Baugrundstücke, zwingend erforderlich. Die 500 m³ Regelung entspricht einer der Lage im Almbereich, dem Bedarf Freizeitwohnsitz, der Zulässigkeit von max. 1,50 Geschoßen und einer der maximal zulässigen GFZ von 0,2 angepassten Bebauung und entspricht auch den generellen Planungszielsetzungen der Gemeinde hinsichtlich der angestrebten Weiterentwicklung der Baustruktur.
- Die Bestimmungen Abs. (4) bis (8) dienen, ergänzend zu Abs. (1) bis (3), dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und sollen das charakteristische Erscheinungsbild des Almbereiches bewahren.

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 insbesondere mit spezifischen Festlegungen für die Bebauungszonen Ortszentrum, Seenahbereich, Gewerbezone und Almbereich zu einer geordneten Siedlungsentwicklung der Gemeinde Feld am See bei. Diesbezüglich ergibt sich eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem textlichen Bebauungsplan 2011.

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

Der generelle Bebauungsplan forciert eine bauliche Verdichtung in der Bebauungszone Ortszentrum (GFZ max. 0,70) und für den geförderten Geschoßwohnbau in Siedlungsschwerpunkten (GFZ max. 0,8). Entsprechend der ländlichen Struktur der Gemeinde und zum Nachbarschaftsschutz wird ansonsten eine maßvolle Verdichtung (GFZ max. 0,50 bzw. GFZ max. 0,40 im Seenahbereich) festgelegt. Verdichtungen darüber hinaus sind bei konkreter lagemäßiger und funktionaler Eignung mit Erstellung von Teilbebauungsplänen möglich (Bedachtnahmen auf grundstücksspezifische und funktionale Herausforderungen sowie auf diverse öffentlichen Interessen möglich). Dies im Gegensatz zu einer alternativen generellen planlosen Verdichtung der Verdichtung wegen, welche nicht

der bestehenden und angestrebten Baustruktur entspricht und zu Problemen führt. Zudem widersprechen bauliche Verdichtungen für nicht im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen wie z.B. Freizeitwohnsitze, unterbelegte Wohnungen, Schein-Hauptwohnsitze jeglicher ortsplannerischen Konzeption und den Planungszielsetzungen der Gemeinde. Diesbezügliche negative Entwicklungen können auch nicht als energieeffiziente Raumstrukturen beurteilt werden. Eine bauliche Verdichtung ist nur dann sinnvoll und zweckmäßig, wenn diese strategischen Planungsintentionen der Gemeinde und einem öffentlichen Interesse dient.

Mit der Ausbaumöglichkeit von Dach- und Kellergeschoßen (Nutzung bestehende Bauvolumina auch wenn die GFZ bereits überschritten wird, Ausnahmeregelung hinsichtlich von Stellplätzen) wird insbesondere eine sparsame Verwendung von Grund und Boden mit dem generellen Bebauungsplan ermöglicht.

Ergänzend ad Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes wird entsprechend den Planungszielsetzungen ein sehr hoher Stellenwert eingeräumt. Insbesondere mit den restriktiven Bestimmungen für die Bebauungszonen Seennahbereich und Almbereich (besonders sensible Bereiche) sowie Höhenbeschränkungen, umfassenden Bestimmungen zur charakteristischen Baustruktur (inkl. Einfriedungen) und Grünraumgestaltungen (inkl. Beschränkung der Höhe von Stützmauern und Geländeabtreppungen) erfolgt eine entsprechende Bedachtnahme auf die Intentionen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes.

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 insbesondere folgenden Festlegungen des generellen Bebauungsplanes werden energieeffiziente Raumstrukturen unterstützt.

- Siehe ad sparsame Verwendung von Grund und Boden

Generell ad Kurgebiet Tourismus und Erholungsfunktion im Kurgebiet

Entsprechend der Widmungs-, Bauungs- und Nutzungsstruktur im Gemeindegebiet von Feld am See sind gesonderte Bauungsbedingungen für das Bauland Kurgebiet weder für eine geordnete Siedlungsentwicklung noch zur Sicherstellung eines entwicklungsfähigen Fremdenverkehrs (inkl. Erholungsfunktion) erforderlich. Aufgrund der lediglich punktuellen touristisch genutzten Bereiche ist eine Regelung über Teilbauungspläne, wie bis dato im Bedarfsfall erfolgt, zweckmäßig.

B Gesetzliche Grundlagen K-ROG 2021

Die rechtlichen Grundlagen für Bebauungsplanungen und damit auch für den gegenständlichen generellen Bebauungsplan, welcher eine Änderung in Form einer Neuerstellung des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Feld am See vom 23.03.2011 (Datum der Beschlussfassung im Gemeinderat) entspricht, sind in den §§ 47, 50 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021) festgelegt.

§ 47

Genereller Bebauungsplan

(1) Der Gemeinderat hat 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 beschließen.

(2) Der generelle Bebauungsplan ist in Textform zu erlassen. Zum generellen Bebauungsplan sind Erläuterungen zu verfassen, aus denen insbesondere hervorgeht, inwieweit auf Abs. 4 Bedacht genommen wurde.

(3) Vor Beschluss über den generellen Bebauungsplan hat die Gemeinde eine örtliche Bestandsaufnahme durchzuführen, in der die für das Gemeindegebiet bedeutsamen natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen und städtebaulichen Gegebenheiten und deren voraussehbare Veränderungen zu erheben und in den Erläuterungen zum generellen Bebauungsplan festzuhalten sind. Der Gemeinderat kann hierbei auf die im örtlichen Entwicklungskonzept getroffenen Festlegungen und Feststellungen sowie auf verfügbare Ergebnisse von städtebaulichen Wettbewerben zurückgreifen.

(4) Im generellen Bebauungsplan sind

1. entsprechend den örtlichen Gegebenheiten (Abs. 3),
2. unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, der geordneten Siedlungsentwicklung, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden, der Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes, der räumlichen Verdichtung der Bebauung und der Energieeffizienz

die allgemeinen Bedingungen für die Bebauung des Baulandes festzulegen. Ein genereller Bebauungsplan für das Kurgebiet hat über Z 1 und 2 hinausgehend auch auf die Erfordernisse des Tourismus und auf die Erholungsfunktion des Kurgebietes Bedacht zu nehmen.

(5) Wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes erforderlich ist, kann das Gemeindegebiet in unterschiedliche Bebauungszonen unterteilt werden. Für einzelne Bebauungszonen dürfen unterschiedliche Bebauungsbedingungen festgelegt werden. Eine planliche Darstellung der Bebauungszonen ist abweichend von Abs. 2 zulässig.

(6) Der generelle Bebauungsplan hat eine Regelung zumindest folgender Bebauungsbedingungen zu beinhalten:

1. die Mindestgröße der Baugrundstücke;
2. die bauliche Ausnutzung der Grundstücke;
3. die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe;
4. das Ausmaß der Verkehrsflächen.

(7) Wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes erforderlich ist, dürfen im generellen Bebauungsplan auch Bebauungsbedingungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Baustruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Farbgebung, Begrünung, das Höchstausmaß der Kubatur und Grünflächenanteile, getroffen werden. Als Baugrundstück gilt das gesamte zu bebauende Grundstück, wenn im Bebauungsplan nicht anderes festgelegt ist.

(8) Beschränkungen hinsichtlich der Teilung von Grundstücken, ausgenommen die Festlegung der Mindestgröße der Baugrundstücke, dürfen im generellen Bebauungsplan nicht festgelegt werden.

(9) Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke ist durch die Geschoßflächenzahl oder die Baumassenzahl auszudrücken. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen

zur Fläche des Baugrundstückes. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Baugrundstückes, wobei als Baumasse der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers gilt. Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist so festzulegen, dass für die Aufenthaltsräume in Gebäuden ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne gewährleistet ist.

(10) Die Bauhöhe kann als Höchsthöhe, oder, wenn es die örtlichen Gegebenheiten und die Interessen des Ortsbildschutzes erfordern, auch als Höchst- und Mindesthöhe festgelegt werden. Sie ist unter Bedachtnahme auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten so festzulegen, dass die Erhaltung oder Gestaltung eines charakteristischen Ortsbildes gewährleistet wird.

(11) Die Landesregierung darf durch Verordnung nähere Bestimmungen erlassen über:

1. die Form und den Maßstab der planlichen Darstellungen im generellen Bebauungsplan und die in diesen Darstellungen zu verwendenden Planzeichen;
2. soweit dies zur Konkretisierung der Abs. 3 bis 10 erforderlich ist, inhaltliche Vorgaben des generellen Bebauungsplanes.

§ 50

Änderung eines Bebauungsplans

(1) Der generelle Bebauungsplan darf nur aus wichtigen Gründen geändert werden.

(2) Der generelle Bebauungsplan ist zu ändern, wenn

1. sich die für die örtliche Raumplanung maßgebenden Planungsgrundlagen, insbesondere die wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen oder kulturellen Verhältnisse innerhalb der Gemeinde, wesentlich geändert haben,
2. eine Änderung aufgrund der Erstellung oder Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes erforderlich ist,
3. eine Änderung aufgrund der Erstellung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes erforderlich ist,
4. dies zur Vermeidung von Planungswidersprüchen zu rechtswirksamen raumbedeutsamen Planungen des Bundes, des Landes oder der Europäischen Union erforderlich ist oder
5. dies zur Vermeidung von Planungswidersprüchen zu sonstigen raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen des Landes, des Bundes, der angrenzenden Gemeinden und anderer Planungsträger, deren Planungen im öffentlichen Interesse liegen, insbesondere den Gefahrenzonenplänen nach dem Forstgesetz 1975 oder den Gefahrenzonenplanungen des WRG 1959, erforderlich ist.

(3) Ein Teilbebauungsplan und ein Gestaltungsplan sind zu ändern, wenn

1. dies aufgrund der Erlassung oder Änderung des generellen Bebauungsplanes erforderlich ist oder
2. ein Grund nach Abs. 2 vorliegt.

(4) Ein Teilbebauungsplan und ein Gestaltungsplan dürfen geändert werden, wenn innerhalb von fünf Jahren nach ihrer Erlassung eine Bebauung im Sinne des Teilbebauungsplanes oder des Gestaltungsplanes nicht begonnen wurde. Der Beginn einer Bebauung im Sinne des Teilbebauungsplanes liegt vor, wenn für ein Bauvorhaben die erforderlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt worden sind und mit dessen Ausführung tatsächlich begonnen worden ist. Zu einem früheren Zeitpunkt darf der Teilbebauungsplan geändert werden, wenn öffentliche Interessen dies erfordern und durch die Änderung Interessen der Grundeigentümer oder sonstiger betroffener Dritter nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt werden.

§ 51

Verfahren für den Beschluss über einen Bebauungsplan

(1) Vor der Beschlussfassung ist der Entwurf des generellen Bebauungsplanes einschließlich der Erläuterungen durch acht Wochen während der Amtsstunden im Gemeindeamt (Magistrat) zur öffentlichen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage zur öffentlichen Einsicht und die Bereitstellung im Internet sind nach den für die Kundmachung von Verordnungen der Gemeinde geltenden Bestimmungen kundzumachen. Jede Person ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist eine Stellungnahme zum Entwurf des generellen Bebauungsplanes zu erstatten.

(2) Gleichzeitig mit der Auflage zur öffentlichen Einsicht ist der Entwurf des generellen Bebauungsplanes einschließlich der Erläuterungen der Landesregierung, den sonst berührten

Landes- und Bundesdienststellen, den angrenzenden Gemeinden und den in Betracht kommenden gesetzlichen Interessenvertretungen unter Einräumung einer Frist von acht Wochen zur Stellungnahme zu übermitteln.

(3) Der Bürgermeister hat die Grundeigentümer jener Grundflächen, die von dem generellen Bebauungsplan betroffen sind, gleichzeitig mit der Auflage zur öffentlichen Einsicht des Entwurfes davon schriftlich zu verständigen. Von einer schriftlichen Verständigung darf abgesehen werden, wenn in einer in Kärnten erscheinenden regionalen, auflagestarken Tageszeitung ein Hinweis auf die Auflage zur öffentlichen Einsicht und die Bereitstellung im Internet des Entwurfes des generellen Bebauungsplanes aufgenommen wird.

(4) Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt (Magistrat) gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten und begründeten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

(5) Der Gemeinderat darf nur einen generellen Bebauungsplan beschließen, der gemäß Abs. 1 zur öffentlichen Einsicht aufgelegt und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitgestellt wurde. Weicht ein beabsichtigter genereller Bebauungsplan nicht bloß unwesentlich davon ab, ist das Verfahren nach Abs. 1 bis 3 zu wiederholen.

(6) Der generelle Bebauungsplan bedarf – ausgenommen generelle Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut – zu seiner Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung, wenn die Landesregierung in ihrer Stellungnahme gemäß Abs. 2 mitgeteilt hat, dass dem Entwurf des generellen Bebauungsplanes Versagungsgründe gemäß Abs. 7 entgegenstehen. Der Bürgermeister hat den vom Gemeinderat beschlossenen generellen Bebauungsplan einschließlich der Erläuterungen, der eingelangten Stellungnahmen und der Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates der Landesregierung zu übermitteln. Werden die Erläuterungen, die eingelangten Stellungnahmen oder die Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates nicht übermittelt, ist nach § 13 Abs. 3 AVG vorzugehen.

(7) Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der generelle Bebauungsplan

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

(8) Die Landesregierung hat ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber fünf Monate nach Einlangen des generellen Bebauungsplanes einschließlich der Erläuterungen, der eingelangten Stellungnahmen und der Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates den Bescheid zu erlassen. Wird ein Bescheid nicht innerhalb der Entscheidungsfrist erlassen, so gilt die Genehmigung des generellen Bebauungsplanes als erteilt.

(9) Die Landesregierung hat die Gemeinde auf ihr Ersuchen in Angelegenheiten des generellen Bebauungsplanes unentgeltlich zu beraten.

(10) Abs. 1 bis 9 gelten sinngemäß für:

1. das Verfahren für den Beschluss über den Teilbebauungsplan und den Gestaltungsplan;
2. das Verfahren bei der Änderung des generellen Bebauungsplanes, des Teilbebauungsplanes und des Gestaltungsplanes.

C Geplantes Vorhaben - Zielvorstellungen

- Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des K-ROG 2021 wie z.B. Wegfall einer umfassenden Regelungsmöglichkeit der Gemeinde hinsichtlich Baulinien und Bauweise, der nunmehrigen Ermöglichung der Festlegung von Bauzonen mit unterschiedlichen Baubedingungen, den inhaltlichen und formalen Problematiken des textlichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2011 (siehe Kapitel F) sowie aktuellen Planungszielsetzungen der Gemeinde Feld am See wäre eine Überarbeitung bzw. Teilüberarbeitung des textlichen Bebauungsplanes nicht zweckmäßig gewesen. Anstelle einer Adaption wurde dieser, mit Bedachtnahme (inkl. Abwägung) auf den Baubestand sowie gesetzlichen und planerischen Intentionen, einer generellen Revision unterzogen und damit quasi neu erstellt. Eine Arbeitsgruppe mit Bürgermeisterin, Gemeindevorständen, Sachverständigen und Interessensvertretern war mit einbezogen.

D Wesentliche Zielsetzungen für die Neuerstellung des generellen Bebauungsplanes

- Generelle Überarbeitung des textlichen Bebauungsplanes in Form einer Neuerstellung entsprechend den aktuellen Planungszielsetzungen, praktischen Anforderungen und gesetzlichen Bestimmungen im Jahr 2024, anstelle einer punktuellen Abänderung von einzelnen Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes. Damit sollte ein einheitliches, zeitgemäßes und in sich schlüssiges Planungsinstrumentarium geschaffen werden.
- Bewusster Einsatz des im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde gelegenen Planungsinstrumentariums genereller Bauordnung für die baulich-funktionale und strategische Entwicklung der Gemeinde.
- Unter Berücksichtigung der Rechtsstufenordnung des K-ROG 2021 und von zweckmäßigen Planungshierarchien soll der generelle Bauordnung grundsätzlich das „bauliche Alltagsgeschäft“ und damit verbunden mit Bedachtnahme auf die bestehende Baustruktur insbesondere den erfahrungsgemäßen Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung (v.a. für die Errichtung von Hauptwohnsitzen) regeln. Spezifische Vorhaben sollen im Einzelfall geprüft werden und mittels Teilbauordnungen, mit welchen grundstücksbezogene Planungen und diesbezügliche Abwägungen von öffentlichen und privaten Interessen möglich sind, geregelt werden. Teilbauordnungen sollen verstärkt Bestandteil des Planungsinstrumentariums Bauordnung sein und wesentlich zu einer geordneten baulich-funktionalen Entwicklung der Gemeinde beitragen. Mit Teilbauordnungen soll auch auf spezifische touristische Erfordernisse Bedacht genommen werden. Die Einräumung von z.B. gegenüber von Wohnbauordnungen erhöhten Konsumationsmöglichkeiten wäre unsachlich und aufgrund der räumlichen

Verteilung von touristischen Betrieben und Baulandkategorien sowie allfälliger Umnutzungen von Tourismusbetrieben zu Wohnobjekten nicht zweckmäßig. Zudem sind auf Basis solcher Ausnahmeregelungen ortsbildbeeinträchtigende Gebäude bzw. nicht ins Siedlungsgebiet passende Gebäude entstanden (siehe Erläuterungsbericht).

- Die festgelegten Mindest- und Maximalwerte sind nicht als Rechtsanspruch anzusehen, sondern bilden mit Bedachtnahme auf öffentliche Interessen, wie insbesondere auf das Ortsbild und dessen Maßstäblichkeit, den maximalen ausnutzbaren und bewilligungsfähigen Rahmen.
- Lösung der Problematik der Vorgaben des K-ROG 2021 (v.a. Entfall der generellen Regelungsmöglichkeit von Baulinien und Bauweisen im generellen Bebauungsplan – dies im Gegensatz zum aufgewerteten Teilbebauungsplan) mit Bedachtnahme auf die bestehende und angestrebte Baustruktur, auf den Nachbarschaftsschutz und auf generelle Planungszielsetzungen der Gemeinde.
- Berücksichtigung von Grundlagenforschungen und Planungszielsetzungen des ÖEK 2011 bzw. des sich in Überarbeitung befindlichen Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2024. Insbesondere bauliche Verdichtungen und Bauweisen 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 Bauweisen- und Landschaftsstrukturen, auch über zonale Festlegungen in der Bauweisenplanung erfolgen.
- Dem Orts- und Landschaftsbildschutz im Bereich der Seeufer- bzw. Seenahbereiche und im Almbereich wird aufgrund der sensiblen Lage eine höhere Bedeutung beigemessen. Die Planungsintentionen der Gemeinde Feld am See sind eine Bewahrung der landschaftsräumlichen Attraktivität von Brennsee und Afritzer See sowie der Almbereiche und damit verbunden eine der Landschaft und dem bestehenden Ortsbild (negative Ausreißer dienen nicht als Beurteilungsmaßstab für angestrebte Entwicklungen) angepasste Bauweisen. Zur Sicherstellung eines Orts- und Landschaftsbildschutzes und zur Sicherstellung von attraktiven Sichtbeziehungen sind dafür restriktive und spezifische Bauweisenbedingungen erforderlich. Diese Planungszielsetzungen dienen auch der Erhaltung des touristischen Potentials der Gemeinde.
- Der Baustruktur und den örtlichen Gegebenheiten angepasster sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Keine willkürliche Einräumung erhöhter baulicher Dichten lediglich der Verdichtung wegen. Die Einräumung erhöhter baulicher Dichte soll im begründeten Einzelfall und bei öffentlichen Interessen mit Teilbebauungsplänen erfolgen. Damit sollen bauliche Verdichtungen für nicht im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen wie Freizeitwohnsitze, unterbelegte

Wohnungen, Schein-Hauptwohnsitze udgl. vorab nicht ermöglicht werden. Diesbezügliche Nutzungen entsprechen weder dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung noch den Planungsintentionen der Gemeinde.

- Angestrebt wird im Gemeindegebiet eine Baustruktur, welche funktional insbesondere dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung für die Wohnfunktion (Hauptwohnsitze, inkl. gemeinnütziger Wohnungsbau) und für Gemeinbedarfseinrichtungen entspricht. Baulich-gestalterisch wird eine Baustruktur angestrebt, welche – mit Ausklammerung von baulichen Fehlentwicklungen – der Maßstäblichkeit des Ortsbildes und welche dem Schutz des Landschaftsbildes (inkl. Bedachtnahme auf besondere Landschaftsräume wie Seeuferebereiche, angrenzende Hanglagen und Almbereiche) entspricht. Damit verbunden sind insbesondere wie folgt:
 - Weiterhin Forcierung der charakteristischen offenen Bauweise.
 - Mit Ausnahme von spezifischer Bauzonen ist eine bis 2,5-geschoßige Bauweise möglich.
 - Erhaltung der niedrigen Zaunlandschaften (Erhaltung Orts- und Landschaftsbild).
 - Reduzierung bzw. Beschränkung von Stützmauern und Geländeanschlüssen (Erhaltung Orts- und Landschaftsbild)
 - Gemeinnütziger Geschoßwohnbau mit maximal 3,0 Geschoßen (wie weitgehend Bestand).
 - Ausnahmeregelungen (v.a für touristische Erfordernisse) in begründeten, geeigneten und im öffentlichen Interesse liegenden Einzelfällen mit Teilbauzeplänen.
 - Ortszentrum: Einräumung erhöhter baulicher Konsumationsmöglichkeiten (3,5 Geschoße, GFZ bis 0,7).
 - Seebereich: Höhenbeschränkung 2,0 Geschoße (2,5 Geschoße in Hanglagen), geringere bauliche Dichte-keine Verdichtungen, geringere Bauvolumina, Vorgabe Firstrichtung mit Bedachtnahme auf die Blickbeziehung vom und zum See, besondere Bedachtnahme auf niedrige Bauzeungen im Bereich des Südufers Brensee, Erhaltung der charakteristischen Dachformen (Sattel- und Teilwalmdach).
 - Almbereich: Erhaltung der charakteristischen Baustruktur (1,5 Geschoße, geringe bauliche Dichte-keine Verdichtungen, geringe Bauvolumina Holzbau bzw. Holzfassaden, Satteldach, niedrige Holzzäune)
- Bindung von erhöhten Konsumationsmöglichkeiten für den geförderten Geschoßwohnbau auf die Lage in Siedlungsschwerpunkten und damit verbundenen Stärkung der Siedlungsschwerpunkte.
- Öffentliche Interessen haben generell Vorrang gegenüber privaten Interessen.
- Klarstellung diverser Begriffe mittels Definitionen (Begriffsbestimmungen) und damit Schaffung einer bestmöglichen Rechtssicherheit und Minimierung von Interpretationsspielräumen.

- Minimierung von Abweichungen zu gesetzlichen Bestimmungen wie z.B. den Kärntner Bauvorschriften.
- Minimierung von nachbarschaftlichen Unstimmigkeiten und Bedachtnahme auf das Nachbarschaftsgefüge. Dem Nachbarschaftsschutz soll insbesondere mit der generell offenen Bauungsweise, welche zudem wesentlich für die charakteristische Baustruktur ist, entsprochen werden.
- Bauliche Fehlentwicklungen dienen nicht als Beurteilungsmaßstab für die angestrebte Baustruktur.
- Die bauliche Ausnutzung und die Geschoßanzahl sollten unabhängig der Nutzung berechnet werden, da die Höhenentwicklung und die Bebauungsdichte unabhängig der konkreten Nutzung im Ortsbild in Erscheinung treten.
- Die ortsüblichen transparenten und niedrigen Zaunlandschaften (Holzzäune vor allem in den Almbereichen) sollen als wesentlicher Bestandteil der Attraktivität des Orts- und Landschaftsbildes erhalten bleiben.
- Der Ausbau von bestehenden Dachgeschoßen und damit die Nutzung bestehender Bauvolumina sollte erleichtert werden (Nutzung Altbestand vor Neubau auf der grünen Wiese).
- Erneuerbare Energien sollen zeitgemäßer Bestandteil des Ortsbildes werden. Einschränkungen für PV-Verkleidungen von Zäunen sollen vor allem nachbarschaftliche Unstimmigkeiten vermeiden.

E Absehbare Umweltauswirkungen - Umwelterwägungen (Umweltbericht)

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz (K-UPG 2004) in der Fassung LGBL. Nr. 76/2022 unterliegen Bebauungspläne nach § 24 K-GplG 1995, soweit das K-UPG 2004 nicht anderes bestimmt, einer strategischen Umweltprüfung.

Ein Umweltprüfungsverfahren gemäß 2. Abschnitt des K-UPG 2004 ist nicht anzuwenden, wenn der Plan:

- keine Grundlage für ein künftiges UVP-pflichtiges Projekt sein kann
oder
- voraussichtlich keine Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat
oder
- voraussichtlich keine sonstigen erheblichen Umweltauswirkungen hat

Umweltrelevanzprüfung:

Der gegenständliche generelle Bebauungsplan ist als Planungsinstrumentarium, im Gegensatz z.B. zu einer Baulandneuwidmung, nicht geeignet, eine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt zu sein.

Der generelle Bebauungsplan schränkt für Gebiete, für welche eine Baulandwidmung und damit verbunden eine spezifische Nutzungs- bzw. Baulandeignung festgelegt wurde, mögliche Bauungen auf ein reduziertes Maß ein, wobei die Ausnutzbarkeit des Rahmens für das konkrete Bauvorhaben noch zusätzlich an eine Abwägung mit öffentlichen Interessen gebunden ist. Der textliche Bebauungsplan regelt den Rahmen einer Bauungsmöglichkeit für die bereits als Bauland festgelegten Gebiete einer Gemeinde, ist aber kein Instrumentarium, welches die Baulandeignung bzw. die Intentionen des Naturschutzes udgl. zu prüfen vermag. Dies obliegt anderen gesetzlichen Bestimmungen und Planungsinstrumentarien.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf diverse Schutzgüter im Sinne des K-UPG 2004 resultierend aus der gegenständlichen Verordnung sind nicht ableitbar.

Die Bestimmungen der Verordnung, welche auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten Bedacht nehmen und an öffentliche Interessen gebunden sind, können zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führen. Belange des Ortsbildschutzes und des Nachbarschaftsschutzes sind zentrale und wesentliche Zielsetzungen der Verordnung.

Aufgrund der erfolgten Relevanzprüfung (voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen) ist aus raumordnungsfachlicher Sicht keine gesonderte Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 K-UPG 2004 in der Fassung LGBL. Nr. 76/2022 erforderlich. Das Ergebnis entspricht auch den Erfahrungswerten im Zuge von Überarbeitungen vom Planungsinstrumentarium textlicher bzw. genereller Bebauungsplan in den letzten 20 Jahren.

F Prüfung des textlichen Bebauungsplanes 2011 - Problematiken

Im textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Feld am See, welcher am 23.03.2011 im Gemeinderat beschlossen wurde, ergeben sich insbesondere folgende Problematiken:

- § 1 Wirkungsbereich
Der festgelegte Wirkungsbereich (für Bauland und Grünland, Bauland für den FLÄWI 1998) widersprach den Bestimmungen des K-GplG 1995 und widerspricht den Bestimmungen des K-ROG 2021 und führt zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit.
- § 2 Größe der Baugrundstücke
Abs. (1): Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird nur für Einfamilienwohnhäuser und für Wochenend-/Ferienwohnhäuser festgelegt. Die gegenständliche Einschränkung auf einen Teil von Nutzungen widerspricht essentiell dem K-ROG 2021 und ist in der Praxis gar nicht umsetzbar.
Zudem sind die geringeren Mindestgrundstücksgrößen für Wochenend- und Ferienhäuser eine unsachliche Festlegung, welche zu rechtlichen Problematiken führen (z.B. Umnutzung Freizeitwohnsitz in Hauptwohnsitz, damit verbunden wäre ein Widerspruch zum Bebauungsplan gegeben).
Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist sachlich für alle Baulandkategorien festzulegen.
- § 3 Bauliche Ausnutzung
Abs. (1) und (2)
Die Einbeziehung von Bestimmungen für Grünlandwidmungen in den textlichen Bebauungsplan (ab 01.01.2022 genereller Bebauungsplan) ist nicht zulässig (siehe K-ROG § 47 Abs. 1).

Die angeführten Baulandkategorien sind z.T. nicht korrekt (Reines Dorfgebiet) und zum Teil unvollständig (z.B. Bauland Gewerbegebiet, Bauland Gemischtes Baugebiet, Reines Kurgebiet). In Verbindung mit den Festsetzungen der maximal zulässigen GFZ und diesbezüglichen Ausnahmebestimmungen ist eine Adaption erforderlich.

Die Festlegung der maximal zulässigen GFZ ausschließlich nach Baulandkategorien ist mit aktuellen planerischen Intentionen der Gemeinde und den Zielsetzungen des K-ROG nicht vereinbar.

- § 4 Bebauungsweise
Keine Regelungen im gegenständlichen Ausmaß gemäß K-ROG 2021 möglich.

- § 5 Geschößanzahl

Abs. (1) lit. b.

Die Bindung der Ausnahmebestimmung (Geschößanzahl) für touristische Betriebe und für Mehrfamilienwohnhäuser an eine Beurteilung lediglich hinsichtlich des Ortsbildes ist entsprechend den Zielsetzungen des K-ROG 2021 und entsprechend generellen Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung als nicht ausreichend zu beurteilen. Der Standort von z.B. drei- und viergeschoßigen Gebäuden 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. Die Zulässigkeit von z.B. 4,0 Geschößen widerspricht der bestehenden Baustruktur und sollten als zu prüfende Ausnahmefälle zweckmäßiger über einen Teilbebauungsplan geregelt werden.

- § 6 Aufschließungsstraßen (Verkehrsflächen)

Ausbau und Konkretisierung der Bestimmungen erforderlich.

- § 7 Baulinien

Gemäß K-ROG 2021 ist nur mehr eine eingeschränkte Regelungsmöglichkeit gegeben. Abweichungen zu den K-BV sind grundsätzlich kritisch zu betrachten.

Generelle Problematiken:

- Keine Festlegungen für Stellplätze, Grünlandgestaltungen, Flächenversiegelung und für baulich-gestalterische Vorgaben. Die Berechnung Geschößanzahl und GFZ war zu überdenken. Ebenso die Festlegung einer baulichen Mindestausnutzung.
- Ausnahmebestimmungen v.a. hinsichtlich der Geschößanzahl führten zu Fehlentwicklungen.
- 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.
- Der textliche Bebauungsplan berücksichtigt nicht eine vorrangige bauliche Verdichtung im Ortszentrum.

- Der textliche Bebauungsplan ist als kein geeignetes Instrumentarium zu beurteilen, welches auf die zunehmende Problematik reagieren könnte, dass verstärkt verdichtete Wohnbauformen bzw. großvolumige Geschosßbauten 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.

Zusammenfassende Beurteilung:

Der textliche Bebauungsplan 2011 der Gemeinde Feld am See ist als kein geeignetes und zeitgemäßes Planungsinstrumentarium zu beurteilen. Dieser widerspricht in wesentlichen Punkten den Vorgaben des K-ROG 2021, beinhaltet rechtliche Problematiken und weist vor allem hinsichtlich Bedachtnahmen auf öffentliche Interessen und zeitgemäßen planerischen Zielsetzungen Mängel auf.

Aus rechtlichen Gesichtspunkten erfordern vor allem der festgelegte Wirkungsbereich, die eingeschränkte Festlegung von Mindestgrößen von Baugrundstücken, die Festlegung von Baulinien und unterschiedlichen Bauweisen, die Festlegung von Bestimmungen für Grünlandkategorien und fehler- bzw. lückenhaft angeführte Baulandkategorien eine Überarbeitung des Bebauungsplanes.

Aus rechtlich/fachlichen Gesichtspunkten erfordern vor allem die fehlende Bedachtnahme auf öffentliche Interessen wie z.B. hinsichtlich Grünraumgestaltungen, Erhaltung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes, Versiegelungen, baulich-gestalterischen Vorgaben, baulichen Verdichtungen und Bauungsmöglichkeiten im sensiblen Seeufer- und Almbereich eine Überarbeitung des Bebauungsplanes. In diesem Zuge ist die Festlegung von Bauungszonen mit spezifischen Bauungsbedingungen zu prüfen.

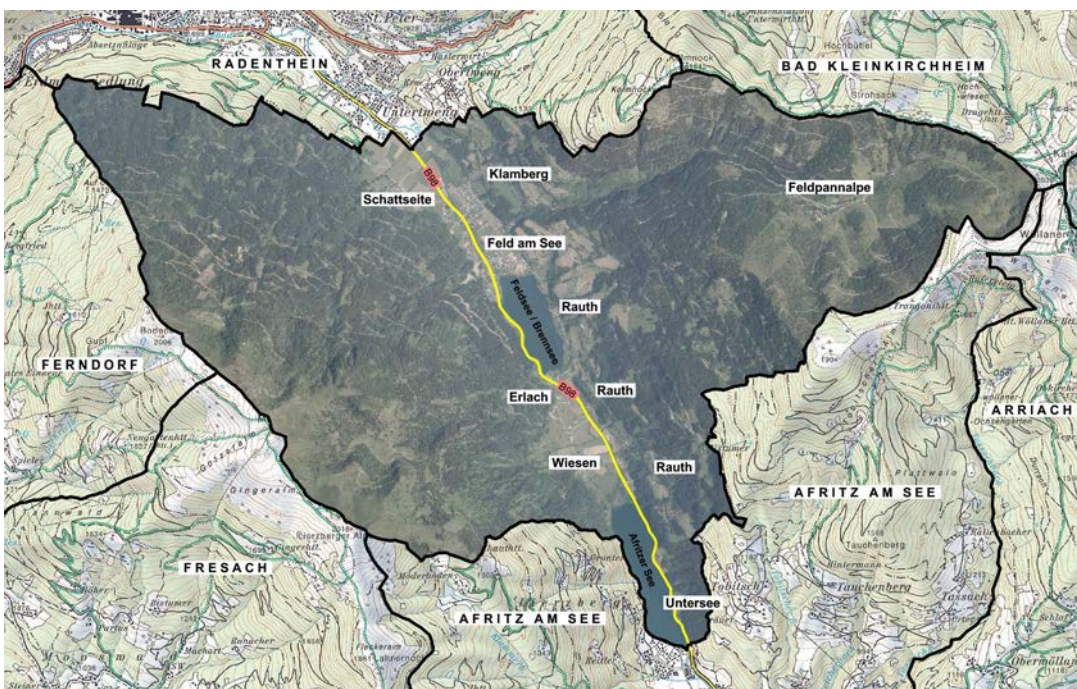
Zudem ist jedenfalls eine Bedachtnahme auf aktuelle Planungsententionen der Gemeinde (strategische Ausrichtung) sowie auf aktuelle Bauungsproblematiken erforderlich.

G GRUNDLAGENFORSCHUNG - BESTANDSAUFNAHME

G.1 Generelle Eckdaten der Gemeinde Feld am See

- Eckdaten
- 1.076 Einwohner (1.1.2023), VZ 2001 (1.188 Einwohner)
 - 236 Arbeitsplätze (2021), davon 146 im Tertiären Sektor
 - Ca.100.000 Nächtigungen pro Jahr
 - 686 Wohneinheiten davon 478 (70 % %) mit Hauptwohnsitzangabe (2021)
 - 3.368 ha Fläche (35 Einwohner/km²)
 - 564 ha Dauersiedlungsraum
 - Politischer Bezirk Villach Land
 - 1 Katastralgemeinde (Rauth)
 - Angrenzende Gemeinden
 - N Radenthein, Bad Kleinkirchheim
 - O Afritz am See
 - S Afritz am See
 - W Ferndorf, Fresach
- Lage
- Lage nördlich von Villach im Gegendtal (Nockregion)
 - Attraktiver Wohn- und Tourismusstandort – sehr hohe Lebens-/Umweltqualität
 - Teil der Region Nockberge, Tourismusregion MBN

Graphik: Gemeindeübersicht (Datenbasis BEV, KAGIS – eigene Bearbeitung)



G.2 Natürliche Gegebenheiten und Nutzungseinschränkungen

Generell

Die Gemeinde wird durch einen weitgehend Nord-Süd verlaufenden schmalen Talraum, welcher durch den Afritzer See und den Brennsee gegliedert wird und durch die angrenzenden Hang-, Alm- und Bergbereiche, welche im Kammbereich Mirnockzug im Westen und Wöllaner Nock im Osten jeweils über 2.000 m erreichen, geprägt.

Die kleinstrukturierten Landschaftsräume im Bereich der Nockberge und der Talraum mit den beiden Seen sind landschaftsräumlich attraktiv und stellen ein wesentliches Erholungs- und Tourismuspotential dar.

Entsprechend den topographischen Gegebenheiten ist lediglich ein räumlich beschränkter Dauersiedlungsraum gegeben, welcher zudem erheblich von Nutzungseinschränkungen betroffen ist.

Nutzungseinschränkungen. (siehe auch Plan G7-01)

Der Wald ist gemäß Waldentwicklungsplan überwiegend mit der Schutz- oder Wohlfahrtsfunktion belegt.

Im Bereich des Afritzer Sees ist ein Landschaftsschutzgebiet festgelegt (Bereich ohne Siedlungsdruck).

Die an den Talraum anschließenden Hangbereiche sind mit wenigen Ausnahmen als Braune Hinweisbereiche (Steinschlag bzw. Rutschungen) im Gefahrenzonenplan ausgewiesen.

Die vielen in den Talraum fließenden Bäche werden von mehr oder weniger ausgeprägten Gelben und Roten Gefahrenzonen (Wildbach) begleitet. Ebenso der Abfluss des Brennsees.

Ein baulich entwicklungsfähiger Bereich ist räumlich nur sehr eingeschränkt gegeben.

Alleine aus den Nutzungseinschränkungen und diesbezüglich ableitbaren öffentlichen Interessen sind ein sorgsamer Umgang hinsichtlich baulicher Entwicklungen und eine klare sowie im öffentlichen Interesse liegende strategische Ausrichtung der Gemeinde Feld am See erforderlich.

G.3 Wirtschaftliche Gegebenheiten

Mit 28 Arbeitsplätzen im Primären Sektor, 66 im Sekundären Sektor (alle im Bauwesen) und 142 im Tertiären Sektor (davon 61 im Bereich Beherbergung und Gastronomie sowie 162 im Bereich persönliche, soziale und öffentliche Dienste) wird die Gemeinde Feld am See vom Dienstleistungssektor und hierbei direkt bzw. indirekt vom Tourismus geprägt. Von wesentlicher Bedeutung ist noch das Bauwesen (unterschiedliche Sparten).

Der Tourismus mit jährlich ca. 100.000 Nächtigungen beschränkt sich punktuell (v.a. Bereich Gemeindehauptort) auf wenige Leitbetriebe ist aber aufgrund des vielfältigen Sport-/Freizeitangebotes fast im ganzen Gemeindegebiet mehr oder weniger präsent.

Von wesentlicher wirtschaftlicher Bedeutung und von essentieller Bedeutung für die Erhaltung der attraktiven Kulturlandschaft ist nach wie vor die Land- und Forstwirtschaft.

Ausflugsziele sind insbesondere die Seengebiete und die Feldpanalm (Wandern und mit zunehmender Bedeutung Radfahren/Mountainbiken).

116 Einpendlern stehen 364 Auspendler gegenüber (Auspendler/Wohngemeinde).

Für die Gemeindegebarung, welche hinsichtlich der Pro-Kopf-Einnahmen leicht unter dem Landesdurchschnitt liegt, von wesentlicher Bedeutung sind Einnahmen aus der Zweitwohnsitzabgabe, der Grundsteuer B und der Kommunalsteuer.

G.4 Infrastrukturelle Gegebenheiten

Verkehr

Die Verkehrshaupterschließung erfolgt über die B 98 (Millstätter Straße), welche im Talboden verläuft und die Anbindung nach Radenthein Richtung Norden (inkl. weiter nach Bad Kleinkirchheim, zum Millstättersee, 24 km zur A10) und nach Villach Richtung Süden (inkl. weiters zur Gerlitzten, zum Ossiacher See, 19 km zur A10) sicherstellt.

Ca. 880 Einwohner (ca. 82 %) wohnen im 500 m Einzugsbereich von Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs, welcher mit 5 Haltestellen entlang der B 98 verläuft und die Anbindung vor allem nach Radenthein und nach Villach sicherstellt.

Sonstige wesentliche Verkehrsinfrastrukturen: Go-Mobil gemeinsam mit der angrenzenden Stadtgemeinde Radenthein und Ski-Thermen-Busanbindung im Winter an Bad Kleinkirchheim.

Touristische Infrastruktur

Die Gemeinde verfügt über eine Vielzahl an touristischen Infrastruktureinrichtungen wie insbesondere einen Alpen Wildpark, eine klassische See-, Wander- und Rad-/Mountainbikeinfrastruktur und über ergänzende spezifische Sportangebote (Schwerpunkt Tennis) von Hotels.

Allwettereinrichtungen, Ganzjahresfreizeitinfrastruktureinrichtungen und Aufstiegshilfen stehen nicht zur Verfügung. Diese sind in Bad Kleinkirchheim gegeben (Entfernung ca. 11 km, Ski-Thermen-Busanbindung in der Wintersaison).

Kanal, Wasser

Der Großteil des Siedlungsbereiches (inkl. z.B. die Bergstreusiedlungsgebiete Rauth und Klamberg) ist mit Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen (Kanalnetz Wasserverband Millstätter See; Wasserversorgung durch Genossenschaften und private Quellen) ausgestattet. Die Almbereiche, wie z.B. die Feldpannalm, weisen keinen Kanalanschluß auf,.

G.5 Soziale und kulturelle Gegebenheiten

Wesentliche Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Gemeinbedarfseinrichtungen konzentrieren sich auf den Gemeindehaupt Feld am See, welcher die einzige Ortschaft der Gemeinde mit wesentlichen, aber kontinuierlich abnehmenden (Verlust z.B. Bank, Post, Nahversorger, Polizei) zentralörtlichen Einrichtungen ist.

Im Gemeindehauptort befinden sich insbesondere wie folgt:

- Volksschule (2024 ca. 35 Schüler und 2 Klassen) mit Seminarraum und Vereinsräumlichkeiten
- Kindergarten Diakonie (3 Gruppen: KITA, AEG, KIGA)
- Dorfgreißlerei
- Trafik mit Postpartner
- Freiwillige Feuerwehr
- Gemeindeamt

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Unterzentrum Stadtgemeinde Radenthein (Entfernung Gemeindehauptort zu Gemeindehauptort ca. 4 km) ist hinsichtlich der Nahversorgung (inkl. ärztliche Versorgung) nur eine beschränkte bzw. relative Unterversorgung der Gemeinde Feld am See gegeben.

Wesentliche Sporteinrichtungen

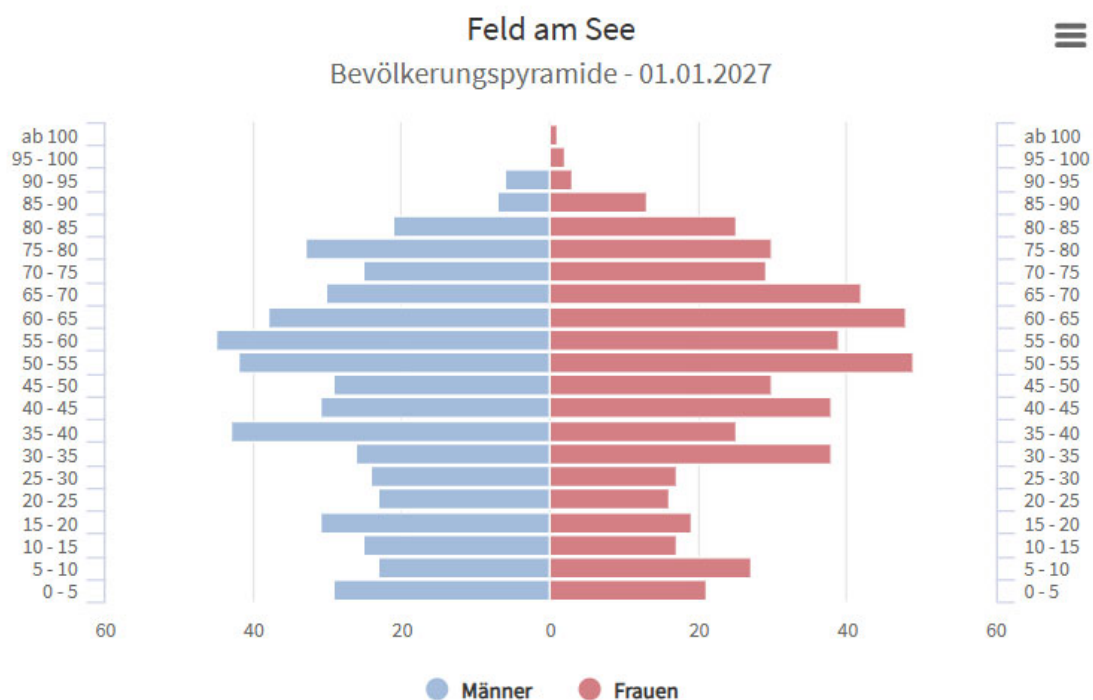
- 17 Tennisplätze
- Zwei Badeseen mit Freien Seezugängen
- Fußballplatz
- Offizielle Mountainbikestrecken
- Rodelbahn (aktuell außer Betrieb)

Kultur

Besondere kulturelle Einrichtungen bzw. Veranstaltungen, welche überregional von Bedeutung sind, sind mit dem jährlichen Fischfest gegeben. Weiters ist der Theaterwagen jährlich am Kirchplatz. Veranstaltungen „Kultur am See“ finden im Seepark statt.

Bevölkerung

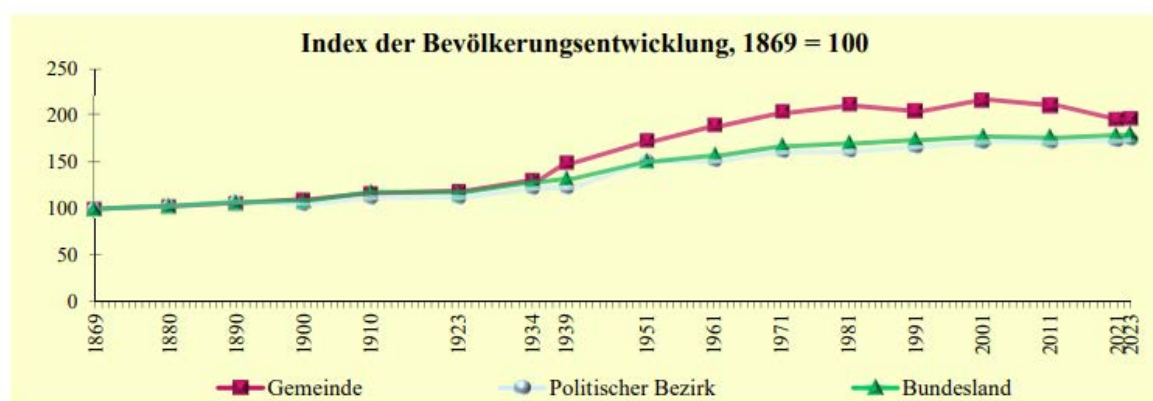
Bevölkerungspyramide 01.01.2023 Quelle ÖSTAT



Hinsichtlich der Bevölkerungsverteilung ergeben sich gegenüber dem Landesschnitt erhebliche Unterschiede mit zum Teil schwer erklärbareren Jahrgangssprüngen (inkl. Anteil Männer und Frauen). Trotz der generellen Überalterung gibt es im Gegensatz zum Landesschnitt keinen Frauenüberschuss (dies ist aber nur auf sehr spezifische Jahrgänge zurückzuführen).

Bevölkerungsentwicklung - Quelle ÖSTAT

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1869=100	absolut	1869=100	absolut	1869=100
1869	547	100	37 630	100	315 397	100
1880	563	103	38 805	103	324 857	103
1890	581	106	40 267	107	337 013	107
1900	602	110	39 532	105	343 531	109
1910	637	116	42 028	112	371 372	118
1923	651	119	42 128	112	371 227	118
1934	714	131	45 879	122	405 129	128
1939	815	149	46 128	123	416 268	132
1951	943	172	56 635	151	474 764	151
1961	1 033	189	56 890	151	495 226	157
1971	1 111	203	60 514	161	526 759	167
1981	1 152	211	60 642	161	536 179	170
1991	1 120	205	62 596	166	547 798	174
2001	1 188	217	64 698	172	559 404	177
2011	1 154	211	64 499	171	556 173	176
2021	1 072	196	65 166	173	564 328	179
2023	1 076	197	65 727	175	568 984	180



Stagnation bzw. leicht abnehmende Bevölkerungsentwicklung seit 1971. Trotz positiver Geburtenbilanz ist seit 2001 ein negativer Bevölkerungstrend durch Abwanderung (negative Wanderungsbilanz) gegeben. Fehlende Baugründe und Wohnungen bzw. Studium und auswärtige Arbeitsplätze als primäre Ursachen.

Haushalte (Daten ÖSTAT 2021).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße der Privathaushalte beträgt 2,24 und liegt damit geringfügig über dem Landesschnitt von 2,16. Die Haushaltsgröße liegt im unteren Bandbereich einer Landgemeinde.

G.6 Städtebauliche Gegebenheiten

Baulandereserven – Bauflächenbilanz

Die Gemeinde Feld am See weist mit Stand Juni 2022 (Erhebung für den ÖEK-Entwurf) bei in Summe 66 ha Baulandwidmungen Baulandereserven (exklusive 4,98 ha Aufschließungsgebiete) im Ausmaß von 8,02 ha auf.

Der Großteil der Baulandereserven entfällt auf das Bauland Kurgebiet (ca. 3,04 ha, und auf das Bauland Dorfgebiet mit 2,63 ha).

Bei einem angenommenen (wird im ÖEK noch präzisiert) 10-jährigen Baulandbedarf von 10,0 ha entspricht die Baulandreserve einem Baulandbedarf von ca. 20 Jahren, wobei die Werte für die einzelnen Baulandkategorien deutlich nach oben bzw. nach unten abweichen.

Problematisch sind nicht das Ausmaß der Baulandereserven, sondern deren Nichtverfügbarkeit und die geringen potentiellen Erweiterungsflächen (inkl. deren Verfügbarkeit) zu beurteilen.

Zentrenhierarchie

Entsprechend der zentralörtlichen Ausstattung, der Einwohnerzahl (660 von 1.076), und der gewerblichen sowie touristischen Bedeutung ist Feld am See das funktionale Zentrum der Gemeinde und der Gemeindehauptort (Siedlungsschwerpunkt).

Gemeindesubzentren, Orte mit ergänzender zentralörtlicher Bedeutung, sind im Gemeindegebiet nicht gegeben.

Aufgrund der geringen zentralörtlichen Ausstattung der Gemeinde bestehen wesentliche funktionale Beziehungen zum angrenzenden Unterzentrum Radenthein und zur Bezirkshauptstadt Villach.

Wohnungen/Zweitwohnsitze/Nebenwohnsitze

Wohnungen

1981	435, davon mit Hauptwohnsitzmeldung 325 (74,7 %)
1991	516, davon mit Hauptwohnsitzmeldung 387 (75,0 %)
2011	675, davon mit Hauptwohnsitzmeldung 483 (71,6 %)
2021	686, davon mit Hauptwohnsitzmeldung 478 (69,7 %)

Einwohner	1981	1.152
	1991	1.120
	2021	1.072

Seit 1991 hat die Anzahl der Wohnungen um 170 zugenommen (ca. 6 pro Jahr). Im gleichen Zeitraum ist die Anzahl der Wohnungen ohne Hauptwohnsitz um 91 (ca. 3 pro Jahr) angestiegen und hat sich die Einwohnerzahl um 80 verringert.

Eine Freizeitwohnsitzproblematik ist gegeben. Im Zeitraum 2011 – 2021 war, im Gegensatz z.B. zum Zeitraum 1991 – 2011, statistisch gesehen jedoch kein Trend zu Freizeitwohnsitzen zu verzeichnen.

Aufgrund der Attraktivität der See- und Berggemeinde Feld am See ist zukünftig von einer verstärkten Freizeitwohnsitzproblematik (inkl. Scheinhauptwohnsitzmeldungen), und dies Zulasten von echten Hauptwohnsitzen (v.a. von Jungfamilien), auszugehen.

Ensemble, Dorfplatz

Der Ortskern Feld am See mit der evangelischen Pfarrkirche ist als einziges bauliches Ensemble und als einzige Dorfplatzsituation in der Gemeinde zu beurteilen. Dass das Gemeindeamt nicht im Ortszentrum, sondern abseits im Wohngebiet situiert ist, hat sich ungünstigerweise so ergeben.

Ortskern mit Hotel Post und Landhotel Lindenhof (inkl. Greißlerei)



Baustruktur

Hinsichtlich der Baustruktur lässt sich das Gemeindegebiet grundsätzlich in die nachfolgenden fünf Bereiche gliedern:

- Almbereich – v.a. Feldpannalm
- Streusiedlungsgebiete Rauth und Klamberg in Berg-/Hanglage
- Seeufer bzw. Seenahbereich
- Gemeindehauptort Feld am See
- Sonstiger Talraum

Charakteristisch für das gesamte Gemeindegebiet ist die offene Bauungsweise. Eine klassische halboffene Bauungsweise (Doppelwohnhaus) und eine geschlossene Bauungsweise (z.B. Reihensiedlung) sind nicht gegeben.

Almbereich – Feldpannalm

Die Feldpannalm (ca. 1.500 m über Adria) wird von Freizeitwohnsitzbebauungen (ca. 30), welche insbesondere in den 1970er und 1980er Jahren erfolgten, und von charakteristischen landwirtschaftlichen Almbauungen geprägt. Es handelt sich um das einzige mehr oder weniger geschlossene Freizeitwohnsitzsiedlungsgebiet im Gemeindegebiet. Die Bauungen für die Freizeitwohnsitze erfolgten kleinstrukturiert, überwiegend 1,5-geschoßig, mit Satteldach und z.T. mit Holzfassaden.

Die weitgehend angepassten kleinstrukturierten Bauungen, die starke hochwüchsige „Durchgrünung“ (Baumbestand) der Siedlung, die hohen Grünflächenanteile und die Vermeidung von Stützmauern mildern wesentlich negative Auswirkungen auf das sensible Landschaftsbild im Almbereich. Zudem sind entlang der Haupteinfahrtsstraße bis zum Parkplatz keine „Bausünden“ gegeben.

Charakteristisch für landwirtschaftliche Bauungen (inkl. der zwei bewirtschafteten Hütten) sind 1,0 bzw. 1,5 Geschoße, steile Satteldächer (z.T. mit Holzschindeln) der Holzbau bzw. Holzfassaden (Sockel bzw. Kellergeschoß gemauert). Dies gilt auch für die Bauung sonstiger Almbereiche im Gemeindegebiet.

Die landschaftsräumlich attraktive Feldpannalm ist bekannt für ihre spezifischen und traditionellen Holzzäune mit Zaunringen.

Feldpannalm – bäuerlich, kleinstrukturiert, idyllisch und intakt



Feldpannalm – eine von (noch) zwei bewirtschafteten Hütten, traditioneller Zaun



Feldpannalm – Freizeitwohnsitzsiedlung (kaum einsehbar, angepasste Bebauungen)



Streusiedlungsgebiete in Hang-/Berglage (Rauth und Klamberg)

Anbei handelt es sich um das flächenmäßig größte Siedlungsgebiet der Gemeinde, welches vor allem durch Bergbauernbetriebe (landwirtschaftliche Hofstellen) und untergeordnet durch Wohnsiedlungssplitter bzw. Wohngebäude geprägt wird.

An den Brennsee östlich anschließend: attraktiver, kleinräumiger und bergbäuerlich geprägter Landschaftsraum.



Für die bäuerlichen Bebauungen, welche in mehr oder weniger steilen Hanglagen mit Anhöhen bzw. in Verebnungsbereichen erfolgten, sind wie folgt charakteristisch:

- 2,5 geschosige Wohngebäude (z.T. das Kellergeschoß talseitig sichtbar), mit Teilwalmdach bzw. Satteldach, Firstrichtung talseitig und zum Teil Holzbau bzw. Holzfassade (v.a. die Obergeschoße bzw. das Dachgeschoß).
- 2,0 geschosige Wirtschaftsgebäude, Satteldach, Firstrichtung v.a. quer zum Hang (vereinzelt auch talseitig – je nach Topographie), Holzbau (z.T. Teil mit gemauerten Pfeilern) des Obergeschoßes.

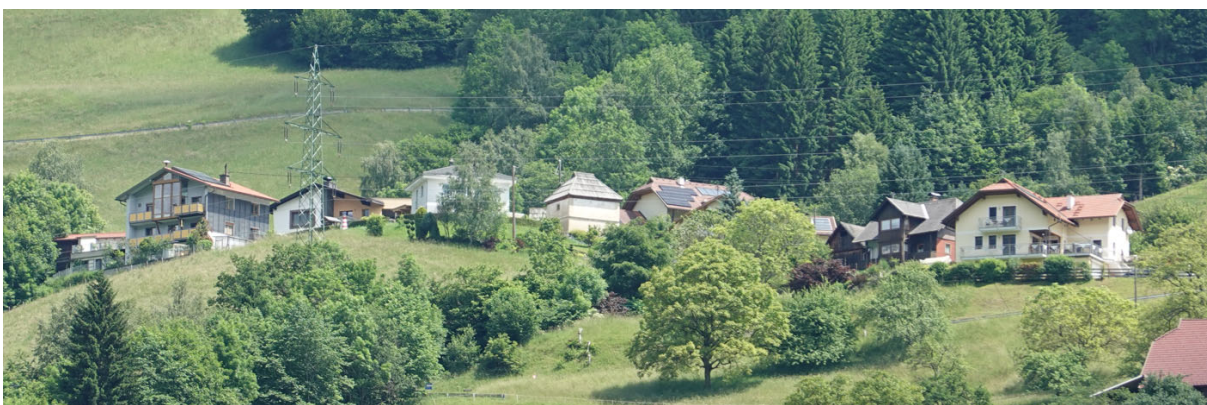
Rauth: charakteristische Bebauung (punktuell reine Wohnfunktion)



Klamberg: charakteristische Bebauung einer Hofstelle



Betriebsfremde Wohnobjekte, welche vorwiegend ab den 1980er Jahren errichtet wurden, entsprechen grundsätzlich den Bebauungen im Talraum. Eine Anpassung an die charakteristische bäuerliche Bebauungsstruktur ist hinsichtlich Firstrichtungen, Dachformen und Fassadengestaltung nur bedingt erfolgt.



Seenahbereich

Während Bebauungen im Bereich des Afritzer Sees (Gemeindegebiet Feld am See) nur punktuell und dies beschränkt auf das Ostufer gegeben sind, sind Bebauungen im Bereich des Brennsees fast durchgehend im Bereich des Ostufers und zum Teil im Bereich des Nord- und Südufers gegeben. Die Bebauungen erfolgten vor allem ab den 1970er Jahren. Die touristischen Nutzungen bzw. die Mischnutzungen Wohnen und Tourismus haben sich mit punktuellen Ausnahmen hin zur Wohn- und zur Wohnfreizeitfunktion verschoben.

Charakteristisch für die Bebauung ist wie folgt:

- 1,5 bis 2,5 geschoßige Wohngebäude (z.T. mit Holzverkleidung), im Einzelfall bis 3,5 Geschoße
- Sattel- bzw. Teilwalmdach mit Firstrichtung zum See (Neubauten z.T. längs zum See)
- Bebauungen überwiegend an die Seestraße angrenzend (mit Abstand zum See)
- Wenig Stützmauern zur Geländegestaltung (überwiegend noch natürliche Geländeverläufe zum See)
- Umgebende und großzügige Grünflächen Richtung See
- Seeuferbereiche weitgehend intakt (grundsätzlich keine Baulandwidmungen gegeben)
- Hecken als Einfriedungen

Nordostufer – Blick auf den Gemeindehauptort Feld am See – Familien Sportresort Brennseehof (rechts)



Nordostufer – Hotel Brennseehof (optimaler Standort für das Bauvolumen und die 4 Geschöße; „Rückendeckung“ durch angrenzende Steilhanglage gegeben, „jenseits“ der Seestraße; im Seeuferbereich wesentlich reduzierte Bebauungen)



Ostufer Brennsee (unterschiedlich strukturiert, überwiegend noch kleinstrukturiert)



Ostufer Brennsee (unterschiedlich strukturiert, z.T. bereits baulich verdichtet)



Ostufer Brennsee (Bebauung jenseits der Seestraße, Bebauung grundsätzlich wie Gemeindehauptort, Seeuferbereich noch intakt)



Südufer Brennsee (überwiegend unbebaut, wesentliche Sichtverbindung)



Südostufer Brennsee (überwiegend unbebaut)



Ostufer Afritzer See (Apparthotel Seebrauer)



Afritzer See (überwiegend unbebaut, links Ostufer, rechts Westufer, Mitte bebautes Südufer in der Gemeinde Afritz am See)



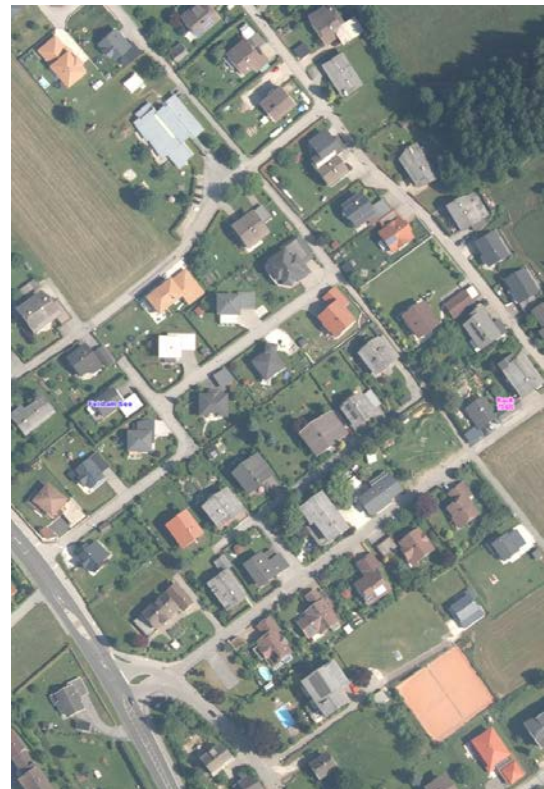
Gemeindehauptort Feld am See

Der Gemeindehauptort Feld am See weist, vor allem aufgrund der touristischen Entwicklung, welche bereits in der Nachkriegszeit einsetzte, eine sehr inhomogene Bebauungsstruktur auf.

Während Gasthöfe/Pensionen und Hotels insbesondere mit 3,0 Geschossen und im Einzelfall bis 4,0 Geschossen errichtet wurden, und dies, mit Ausnahme des Ortszentrums von Feld am See, ohne räumliche Konzentration verteilt auf den Gemeindehauptort, erfolgte der private Wohnbau 1,5 bis 2,5-geschoßig.

Zweckmäßigerweise wurde der gemeinnützige Wohnbau mit 2,5 bis 3,5 Geschossen, die Volksschule mit 3,0 Geschossen und der Kindergarten eingeschößig errichtet.

Als Dachform dominieren traditionell Sattel-, Walm- und Teilwalmdächer. Zelt-, Flach- und Pultdächer wurden in den letzten Jahren zunehmend errichtet (Verstärkung der Inhomogenität). Eine einheitliche Baustruktur bzw. eine nachvollziehbare ortsplanerische Konzeption ist aus dem Bestand nicht ableitbar.



Der zentrale Ortsbereich Feld am See – wird von Gebäuden mit 2,0 bis 3,0 Geschossen (Einzelfall 4,0 Geschosse) und Satteldachformen geprägt. Flachdach für FF-Gebäude als Fremdkörper. Tennisplatzanlagen sind charakteristisch für die funktionale Struktur des Gemeindehauptortes und für die touristische Schwerpunktsetzung.



Z.T. widersprechen Neubauten dem baustrukturellen Umfeld



Nordufer Brennsee – weitgehend unbebaut („Gemeindehauptort hält Abstand“)



Nordostufer Brennsee – zeitlich, funktional und baulich uneinheitlicher und gemischt strukturierter Bereich, überwiegend 1,5 bis 2,5-geschoßige Bebauung, 3,5 Geschoße (historisch gegeben) Strandhotel Burgstaller direkt am See



Gemeinnütziger Wohnbau (2,5 bis 3,5 Geschosse) – nördliches Siedlungsgebiet



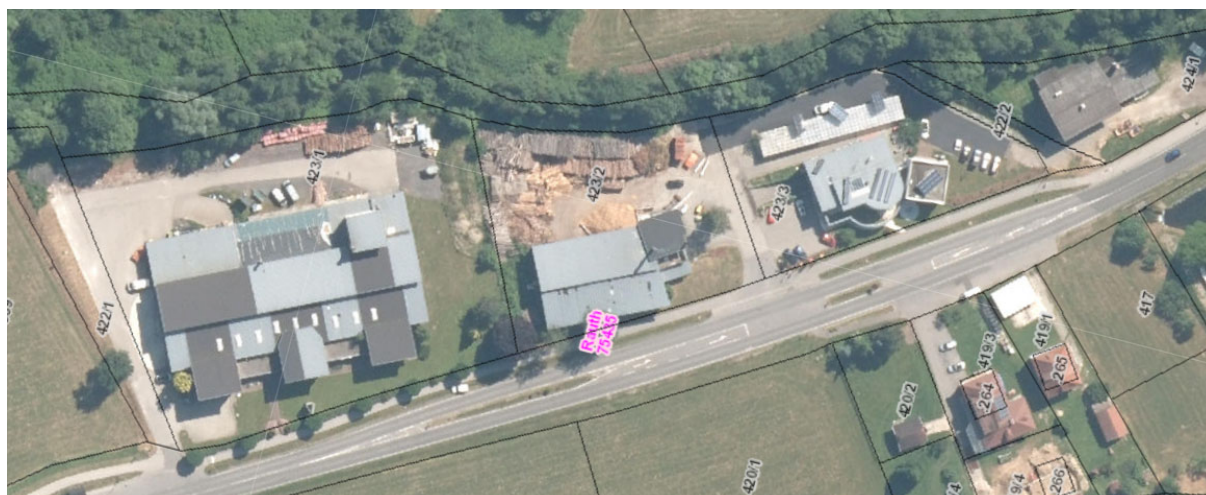
Die Einräumung erhöhter baulicher Konsumtionsmöglichkeiten (3 Geschosse, talseitig bis zu 4 Geschosse) für den Tourismus in Einfamilienhaussiedlungsgebieten ist grundsätzlich kritisch zu hinterfragen.



Gewerbezone im nördlichen Ortsbereich (2 bis 3 Geschosse, Pultdach bzw. Flachdach, Bebauung hebt sich deutlich vom Siedlungsbau ab)



Auszug KAGIS Orthofoto



Sonstiger Talraum

Bäuerliche Bebauungen – z.B. Erlach, Hofstelle am Ortsrand - entsprechen weitgehend den der Streusiedlungsgebiete im Bergbereich.



Der gemeinnützige Wohnbau konzentriert sich ergänzend zum Gemeindehauptort Feld am See mit zwei Baukörpern (2,5 bis 3,0 Geschöße, Satteldach) auf den Bereich Erlach (siehe Foto).



Erlach – Mischnutzungen (2,0 bis 2,5 Geschöße, Satteldach)



Weiler Wiesen (überwiegend charakteristische bäuerliche Bebauung)



Vulgo Mieler (charakteristische bäuerliche Bebauung)



Landesweit charakteristische 1,5-geschoßige Bebauungen der Zwischen- bzw. Nachkriegszeit (in der Gemeinde Feld am See relativ gering ausgeprägt)



G.7 Wesentliche Problembereiche und voraussehbare Veränderungen

Wesentliche soziokulturelle, funktionale und baustrukturelle Problembereiche der Gemeinde Feld am See sind wie folgt:

- Bedeutende naturräumliche Nutzungseinschränkungen (v.a. Gefahrenzonen Wildbäche, Abfluss Brennsee, steile Hanglage und Rutschgebiete) schränken wesentlich bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ein.
- Hoher Anteil an Freizeitwohnsitzen.
- Baugrundstücke und Wohnungen kaum verfügbar. Abwanderung z.T. auch aufgrund fehlender leistbarer Wohnungen bzw. Baugründe.
- Gemeindehauptort mit stark unterschiedlich strukturierten Bebauungen (kaum einheitliche Bebauungszonen).
- Insbesondere in den Randbereichen des Gemeindehauptortes Feld am See wurde die traditionelle Baustruktur durch Neubauten mit Flach- und Pultdächern z.T. bereits aufgelöst.
- Tourismusbetriebe mit erhöhten baulichen Konsumationsmöglichkeiten in Wohnsiedlungsgebieten. Umnutzung bestehender Tourismusbetriebe, denen z.B. gegenüber angrenzenden Einfamilienhäusern eine weitaus höhere bauliche Konsumationsmöglichkeit eingeräumt wurde, in Wohnanlagen.
- Bebauungen im Seenahbereich entsprechen, mit wenigen Ausnahmen, hinsichtlich Geschoßigkeit und Bauvolumen den Bebauungen im Gemeindehauptort (keine bzw. geringe Bedachtnahme auf spezifische Erfordernisse).
- Zunehmender Bebauungsdruck in Seenahbereichen.

Voraussehbare Veränderungen (ohne Gegensteuerung):

- Wesentliche Zunahme an Freizeitwohnsitzen und Scheinhauptwohnsitzmeldungen (v.a. durch Immobilienerwerb durch Auswärtige).
- Zunehmend private Bebauungen und „Bauträgerprojekte“ mit maximaler Höhe und Dichte vor allem in Seenahbereichen und in Aussichtslogen. Dies nicht nur im Bereich von Baulandreserven, sondern verstärkt durch Abbruch bestehender Gebäude und Neubau. Damit verbunden erfolgt eine weitere wesentliche Umgestaltung der charakteristischen Baustruktur (bis hin zur Verstädterung) und z.T. erfolgt eine Zerstörung sensibler, kleinstrukturierter und erhaltenswerter Landschaftsräume, welche auch wesentlich für die Standortattraktivität der Gemeinde sind.
- Wesentliche Zunahme an Bebauungen/Wohnungen und dies bei gleichzeitigen Einwohnerverlusten (am öffentlichen Bedarf wird zunehmend vorbeigebaut). Zudem Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße und Zunahme an unterbelegten Wohnungen.
- Zunahme Geländeanschlüpfungen und Stützmauern (Trend in vielen Gemeinden). Dies zum Zweck der Optimierung von Baugrundstücken.

Eine aktive Gegensteuerung mit den Planungsinstrumentarien im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde, wie Örtliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan, Teilbebauungsplänen und wie gegenständig dem generellen Bebauungsplan, ist ebenso erforderlich wie eine aktive Bodenpolitik (inkl. für den gemeinnützigen Wohnbau). Sich von selbst ergebende positive Veränderungen bzw. die Erhaltung des Status Quo können ausgeschlossen werden.

G.8 Pläne Grundlagenforschung

G8-01: Nutzungseinschränkungen

G8-02: Flächenwidmung-Bauland Bestand (mit Baulandreserven) – Plansatz (a,b,c)

G8-03: Funktionale Nutzungsschwerpunkte Bestand – Plansatz (a,b,c)

G8-04: Gebäudehöhen Bestand – Plansatz (a,b,c)

G8-05: Gebäudebestandsvergleich 1952 – DKM 10/2023 – Plansatz (a,b)

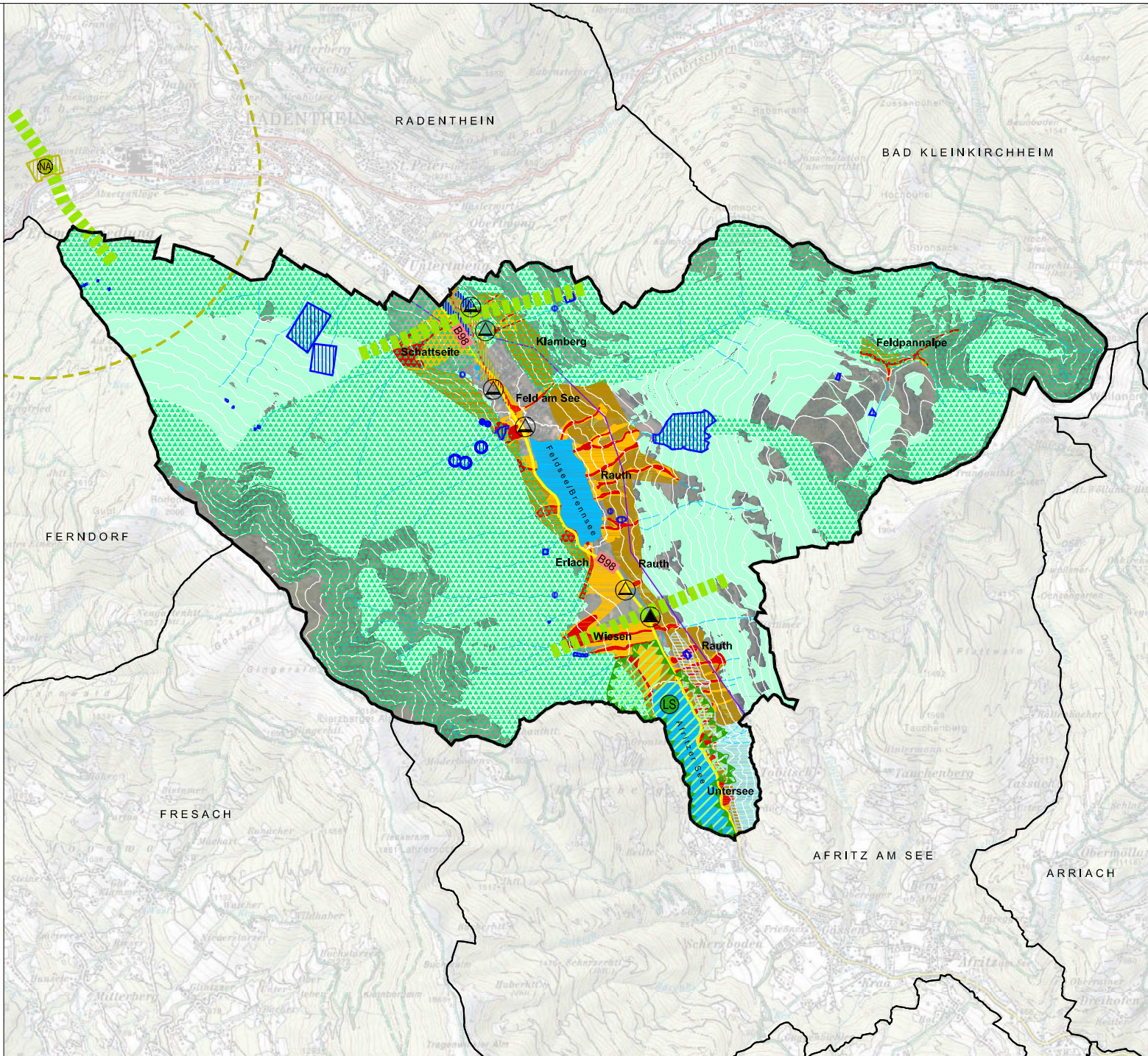


**GENERELLER BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE FELD AM SEE**

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

Stand: Erläuterungsbericht
Jahr: 2024
Hintergrund: ÖK50, Orthofoto 2022

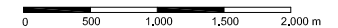
KAVALIAREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavalierek, Kubec



Plan G8-01: NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN
Gesamtgemeinde

LEGENDE

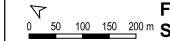
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Natura 2000 Gebiet
-  2.000 m Pufferzone Natura 2000 Gebiet
-  Wasserschutzgebiet
-  Rote Gefahrenzone Fluss (BWV)
-  Rot-gelbe Gefahrenzone Fluss (BWV)
-  Gelbe Gefahrenzone Fluss (BWV)
-  Blaue Zone Fluss (BWV)
-  Rote Gefahrenzone Wildbach (WLV)
-  Gelbe Gefahrenzone Wildbach (WLV)
-  Brauner Hinwelsbereich Geologie (WLV) - u.a. Steinschlag, Rutschung
-  Blauer Vorbehaltsbereich (WLV) - v.a. forstlich biologische Maßnahmen
-  Wald mit Schutz- oder Wohlfahrtsfunktion lt. Waldentwicklungsplan
-  Wald lt. DKM 10/2023
-  Wildtierkorridor
-  Altlast
-  Altablagerung / Altstandort
-  Hochspannungsfreileitung
-  Landesstraße - B98
-  Gewässer
-  Biotope siehe Plan 16





**GENERELLER BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE FELD AM SEE**

Plan G8-02a: **FLÄCHENWIDMUNG BAULAND**
Feld am See - Rauth - Erlach -
Schattseite - Klamberg

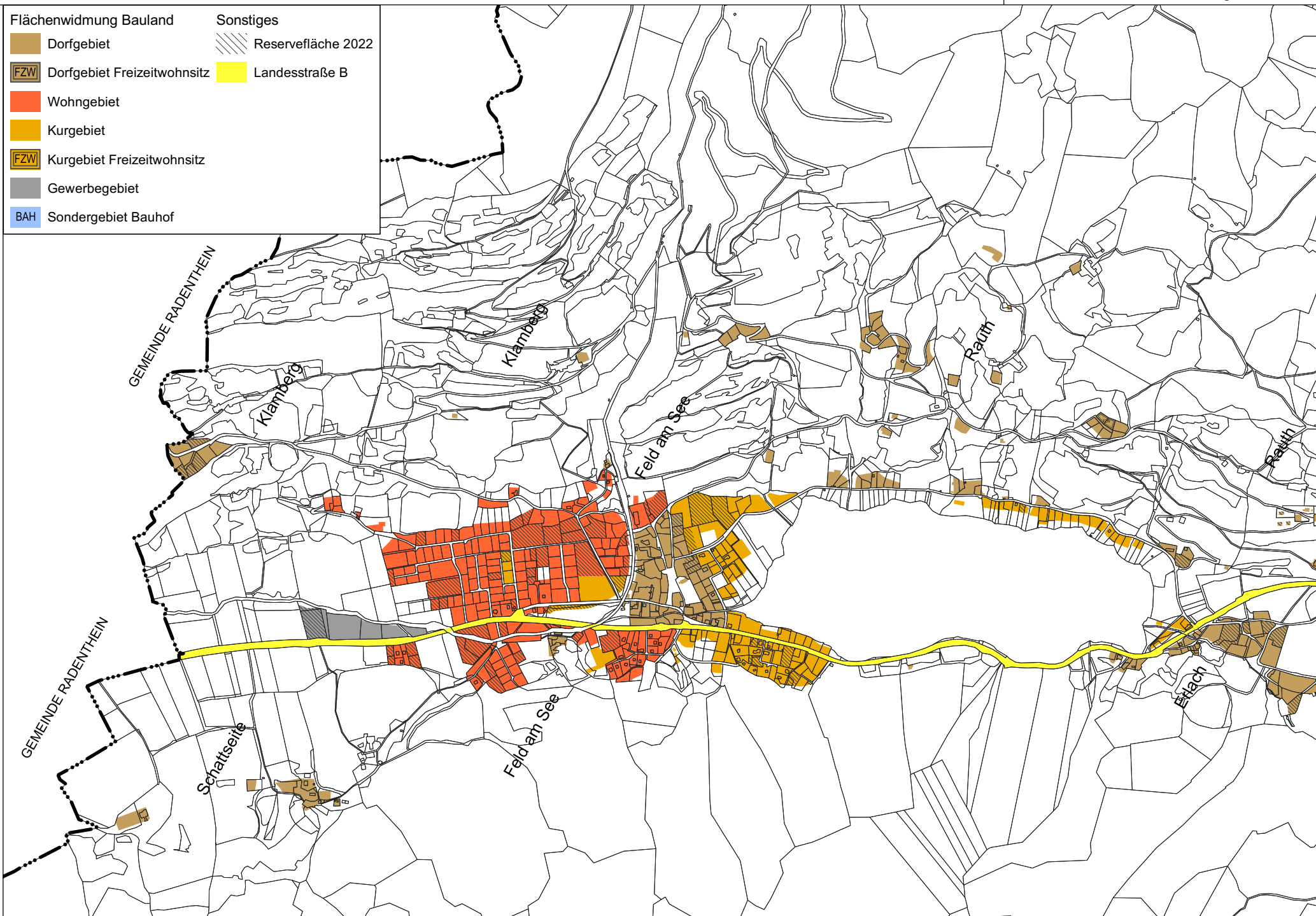


9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavallirek@aon.at

Flächenwidmung Bauland		Sonstiges	
	Dorfgebiet		Reservefläche 2022
	Dorfgebiet Freizeitwohnsitz		Landesstraße B
	Wohngebiet		
	Kurgebiet		
	Kurgebiet Freizeitwohnsitz		
	Gewerbegebiet		
	Sondergebiet Bauhof		

Stand: Erläuterungsbericht
Jahr: 2024
FLAWI: Land Kärnten - KAGIS

KAVALLIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umwelplanung
Bearbeitung: Kavallirek, Kubec

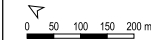




**GENERELLER BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE FELD AM SEE**

Plan G8-02b: **FLÄCHENWIDMUNG BAULAND**

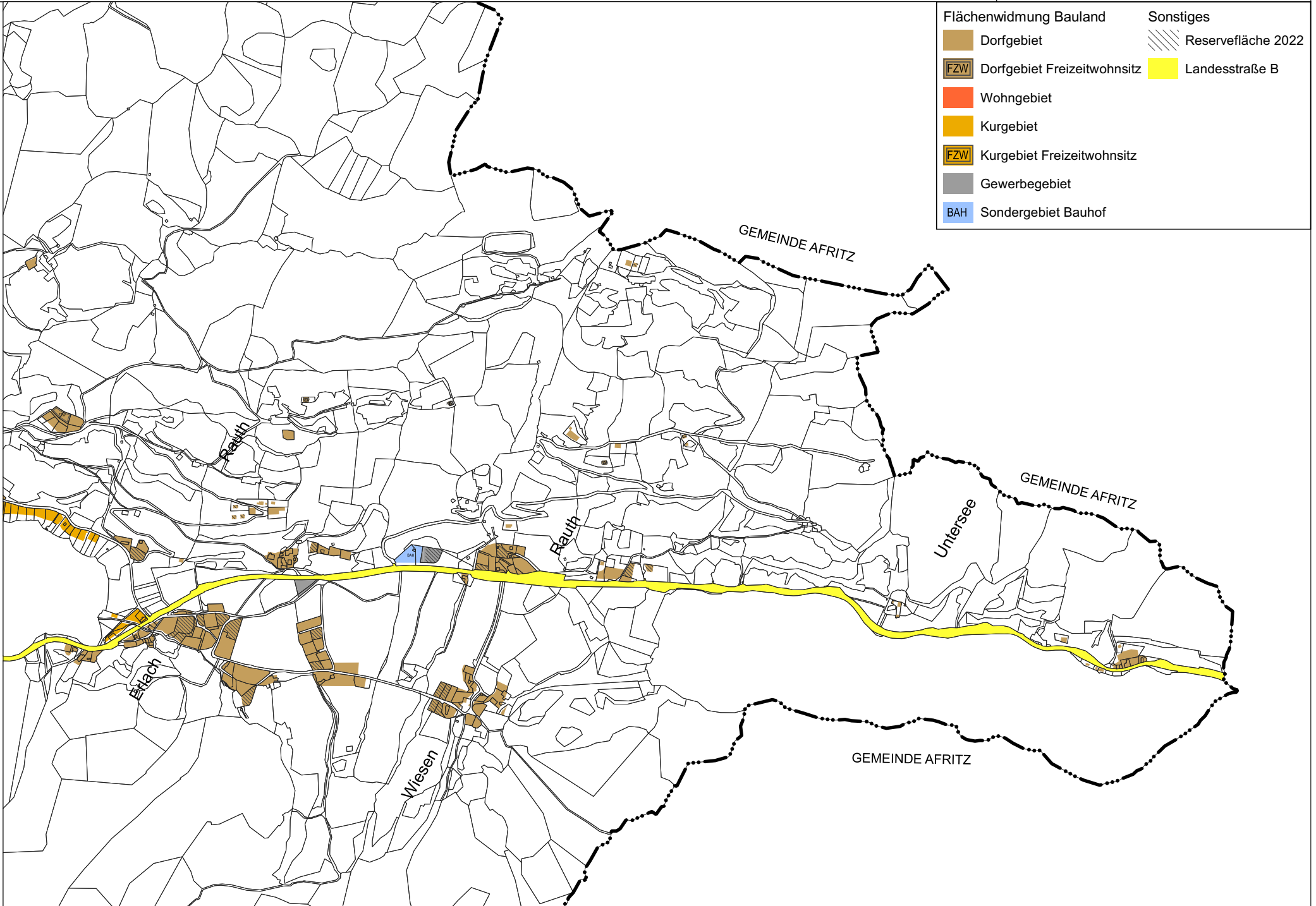
Rauth - Erlach - Wiesen - Untersee



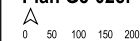
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavallirek@aon.at

Stand: Erläuterungsbericht
Jahr: 2024
FLAWI: Land Kärnten - KAGIS

KAVALLIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavallirek, Kubec



Flächenwidmung Bauland		Sonstiges	
	Dorfgebiet		Reservefläche 2022
	Dorfgebiet Freizeitwohnsitz		Landesstraße B
	Wohngebiet		
	Kurgebiet		
	Kurgebiet Freizeitwohnsitz		
	Gewerbegebiet		
	Sondergebiet Bauhof		



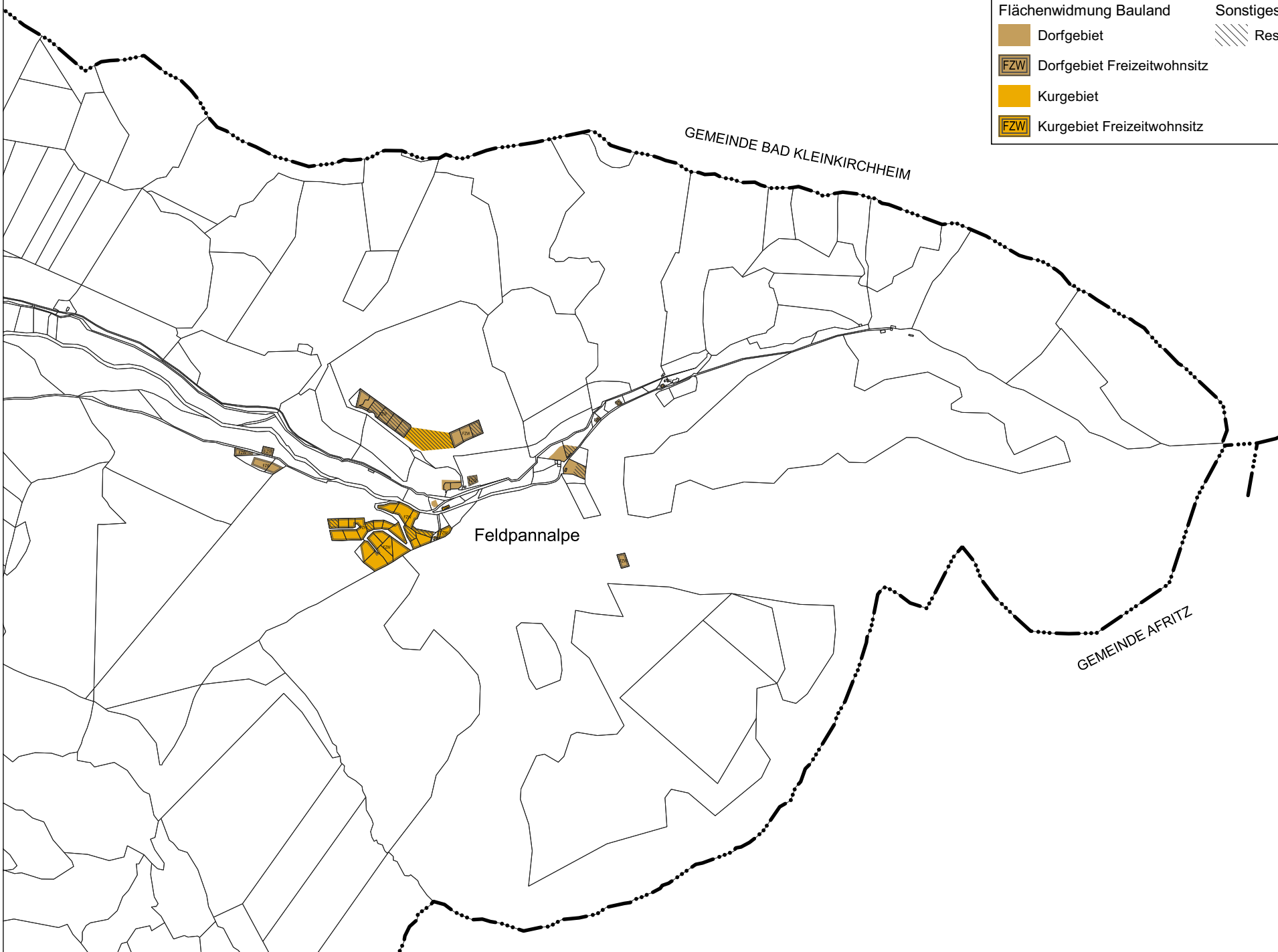
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
 Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
 E-Mail: zt.kavallirek@aon.at

Stand: Erläuterungsbericht
 Jahr: 2024
 FLAWI: Land Kärnten - KAGIS

KAVALLIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
 Bearbeitung: Kavallirek, Kubec



Flächenwidmung Bauland		Sonstiges	
	Dorfgebiet		Reservefläche 2022
	Dorfgebiet Freizeitwohnsitz		
	Kurgebiet		
	Kurgebiet Freizeitwohnsitz		



GEMEINDE BAD KLEINKIRCHHEIM

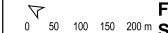
Feldpannalpe

GEMEINDE AFRITZ



**GENERELLER BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE FELD AM SEE**

Plan G8-03a: **FUNKT. NUTZUNGSSCHWERPUNKTE**
Feld am See - Rauth - Erlach -
Schattseite - Klarnberg



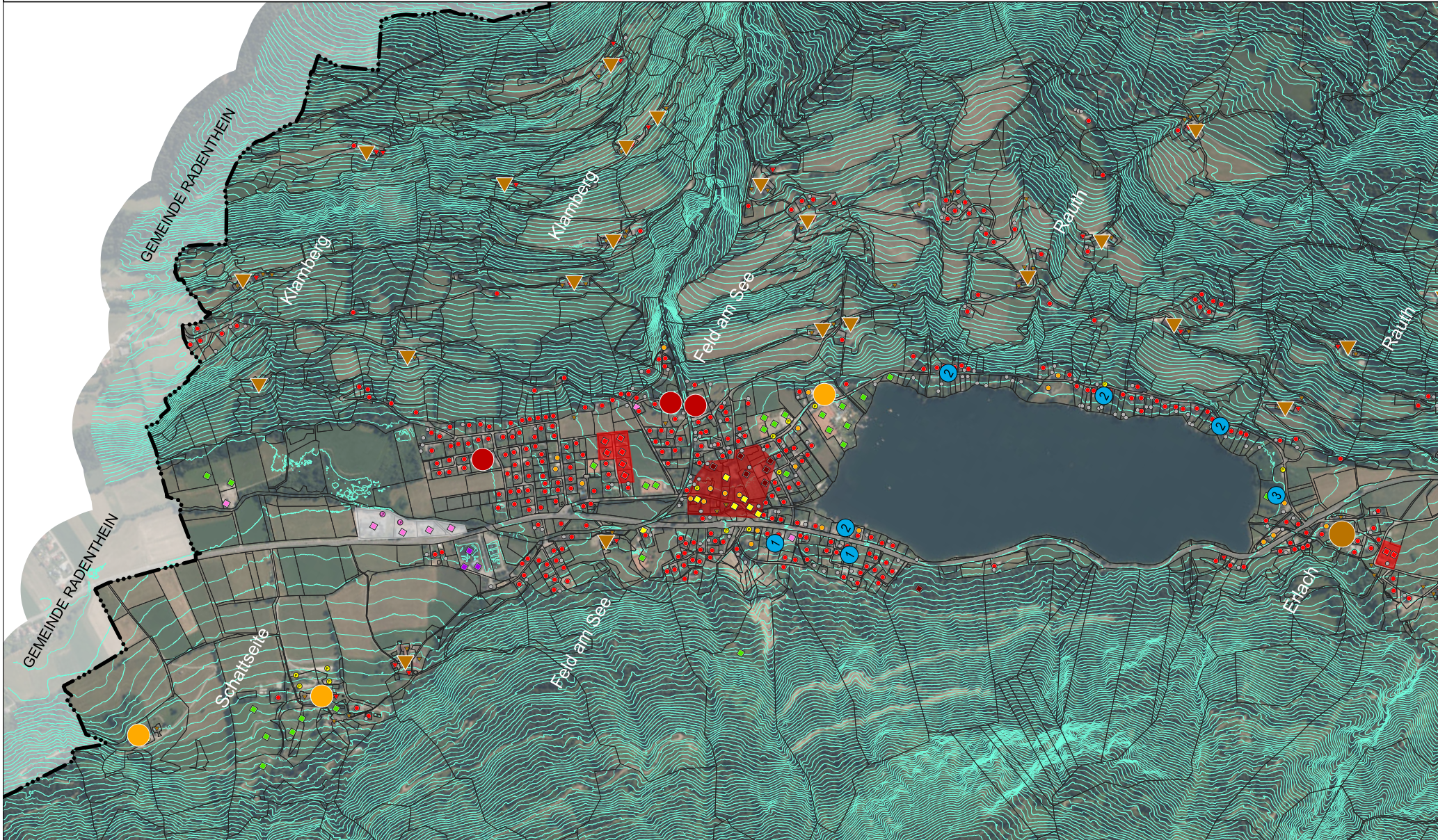
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavallirek@aon.at

Stand: Erläuterungsbericht
Jahr: 2024
Orthofoto: 2022

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




- | | | | | |
|-------------------------------|------------------------------|---|----------------------------------|------------|
| Ortszentrum - Mischfunktion | Dörfliche Mischfunktion | Wohnen | Öffentliches Gebäude | Parkplatz |
| Zone Geschosswohnbau | Hofstelle | Tourismus / Wohnen | Gewerbe | Lagerplatz |
| Gewerbe | Positionsnummer (siehe Text) | Landwirtschaftliches Wohngebäude | Geschäft, Handel, Dienstleistung | |
| Zentralörtliche Funktion | Bestandserhebung | Landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude | Sport, Erholung, Freizeit | |
| wesentliche Tourismusfunktion | Wohnen (Geschosswohnbau) | Sonstige Funktion | Sondernutzung | |





**GENERELLER BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE FELD AM SEE**

Plan G8-03b: **FUNKT. NUTZUNGSSCHWERPUNKTE**
Rauth - Erlach - Wiesen - Untersee



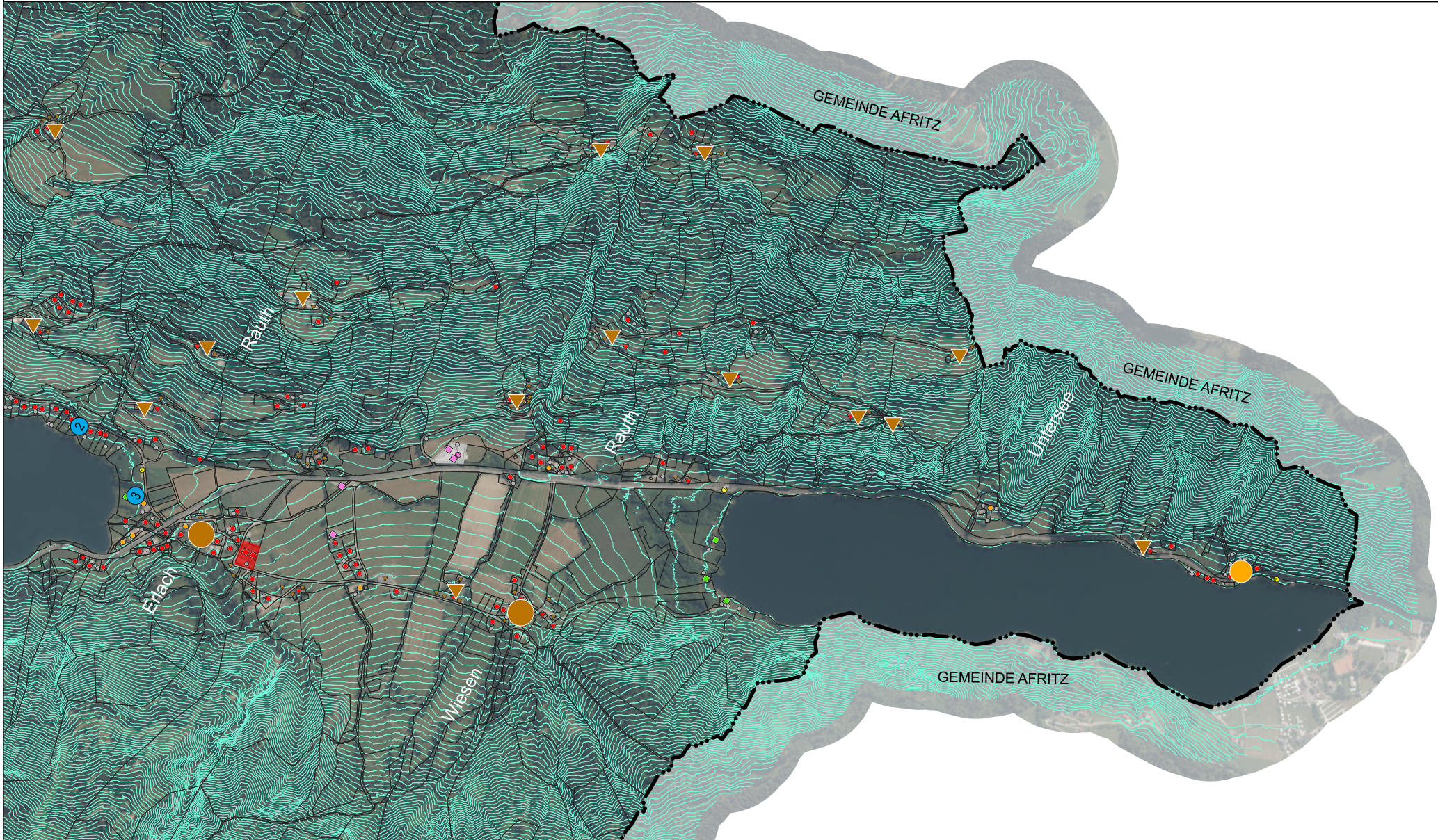
9020, Bahnhofstraße 38c/1/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavallirek@aon.at

Stand: Erläuterungsbericht
Jahr: 2024
Orthofoto: 2022

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



- | | | | | |
|-------------------------------|------------------------------|---|----------------------------------|------------|
| Ortszentrum - Mischfunktion | Dörfliche Mischfunktion | Wohnen | Öffentliches Gebäude | Parkplatz |
| Zone Geschosswohnbau | Hofstelle | Tourismus / Wohnen | Gewerbe | Lagerplatz |
| Gewerbe | Positionsnummer (siehe Text) | Landwirtschaftliches Wohngebäude | Geschäft, Handel, Dienstleistung | |
| Zentralörtliche Funktion | Bestandserhebung | Landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude | Sport, Erholung, Freizeit | |
| wesentliche Tourismusfunktion | Wohnen (Geschosswohnbau) | Sonstige Funktion | Sondernutzung | |

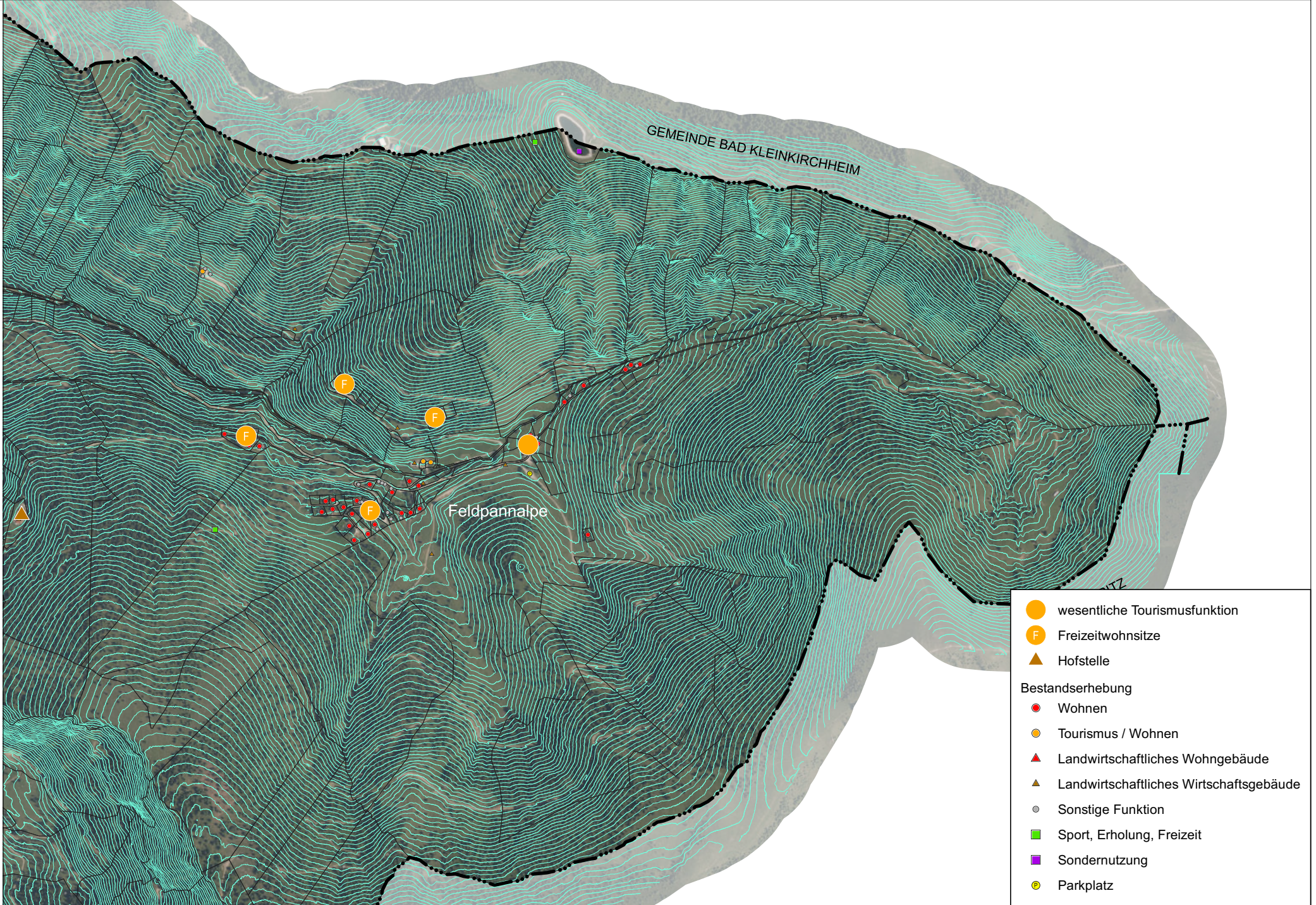




9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavallirek@gaon.at

Stand: Erläuterungsbericht
Jahr: 2024
Orthofoto: 2022

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



- wesentliche Tourismusfunktion
- F Freizeitwohnsitze
- ▲ Hofstelle
- Bestandserhebung**
- Wohnen
- Tourismus / Wohnen
- ▲ Landwirtschaftliches Wohngebäude
- ▲ Landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude
- Sonstige Funktion
- Sport, Erholung, Freizeit
- Sondernutzung
- Parkplatz



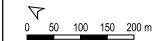
9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
 Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
 E-Mail: zt.kavallirek@aon.at

Stand: Erläuterungsbericht
 Jahr: 2024
 Quelle: BEV

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



Gebäudehöhen	
■	≥ 15,0 m
■	12,0 - 14,9 m
■	9,0 - 11,9 m
■	6,0 - 8,9 m
■	2,0 - 5,9 m



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

Stand: Erläuterungsbericht
Jahr: 2024
Quelle: BEV

KAVALI REK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavaliрек, Kubec



Gebäudehöhen	
■	≥ 15,0 m
■	12,0 - 14,9 m
■	9,0 - 11,9 m
■	6,0 - 8,9 m
■	2,0 - 5,9 m



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

Stand: Erläuterungsbericht
Jahr: 2024
Quelle: BEV

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavallirek, Kubic



Gebäudehöhen	
■	≥ 15,0 m
■	12,0 - 14,9 m
■	9,0 - 11,9 m
■	6,0 - 8,9 m
■	2,0 - 5,9 m




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

Stand: Erläuterungsbericht
Jahr: 2024
Orthofoto: 1952-1953

KAVALLIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavallirek, Kubec



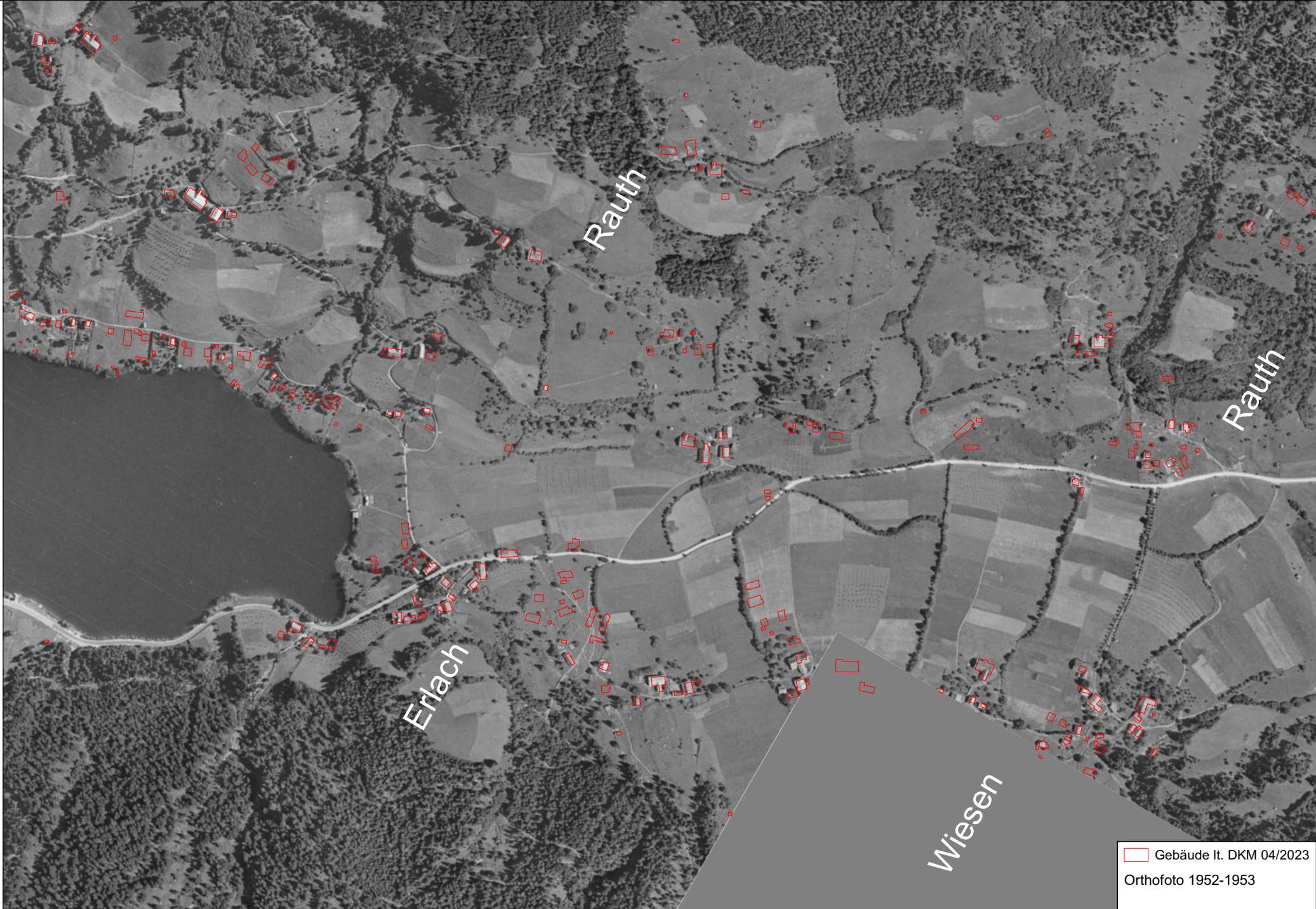
 Gebäude lt. DKM 04/2023
Orthofoto 1952-1953




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

Stand: Erläuterungsbericht
Jahr: 2024
Orthofoto: 1952-1953

KAVALIReK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Bearbeitung: Kavallirek, Kubec



 Gebäude lt. DKM 04/2023
Orthofoto 1952-1953