

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.

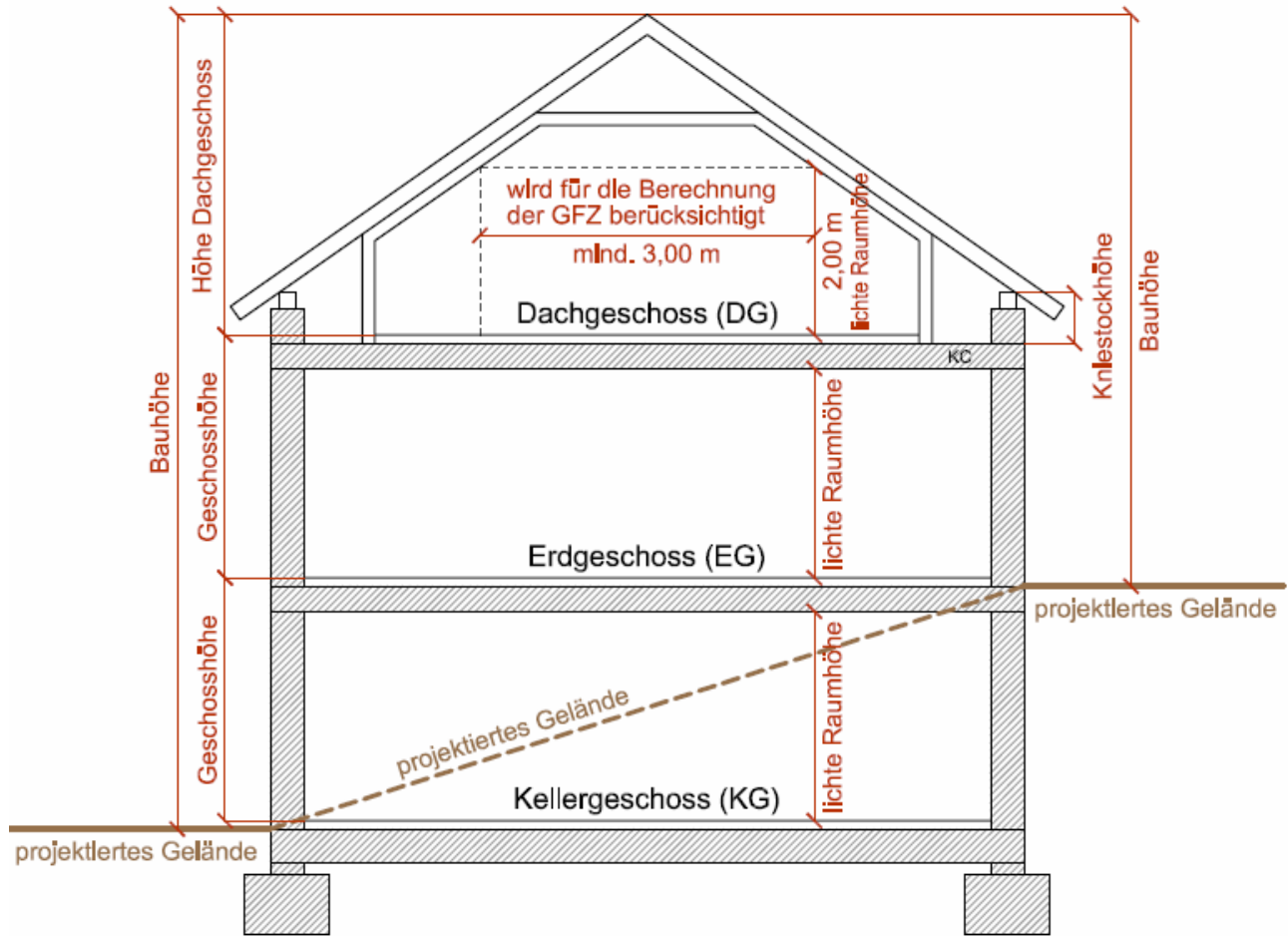
Die Planungsstrategie der Gemeinde Feld am See hinsichtlich der Bebauungsplanung mit unterschiedlichen Zielsetzungen und Anwendungsbereichen für den generellen Bebauungsplan und den Teilbebauungsplan entspricht auch grundlegenden Intentionen des Stufenbaus der Rechtsordnung des K-ROG 2021 und von Planungshierarchien.

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.

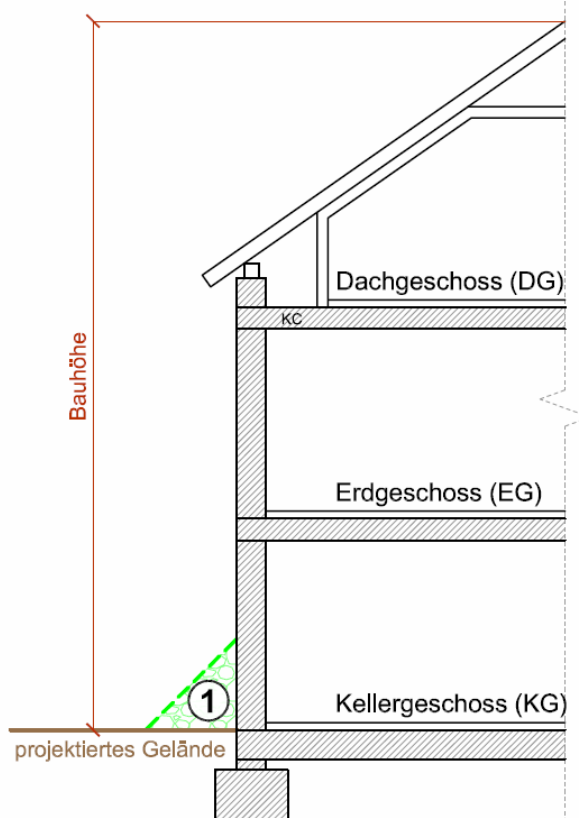
Ad § 2 Begriffsbestimmungen

- 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 projektirten 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 Bauweisen 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 Bauweise) mit Teilbauweisen möglich.

- Die offene Bauweise 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 Bauungsmöglichkeiten bzw. Anforderungen unterschiedlicher Baulandkategorien bzw. Bauungszonen, 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 Seenahbereich und zur Vermeidung ortsunüblicher Bauungen und Verdichtungen (z.B. Geschoßwohnbauten, Doppel- und Reihenhäuseranlagen 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 Bauungsbedarf, 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 Gewerbebezonen 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 Geschoßanzahlen). Beide Festlegungen dienen der Lösung der Problematik von Geschoßhöhen 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 Gewerbebezonen und soll eine entsprechende Verdichtung ermöglichen (begrenzt Gewerbspotential 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 Geschoße (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 Reihenhäuseranlagen 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.

Ad § 14 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Mit Bedachtnahme auf die Bestimmungen und Zielsetzungen der am 07.04.2022 vom Gemeinderat beschlossenen befristeten Bausperre und mit Bedachtnahme auf die Zielsetzung einer ausgewogenen Abwägung unterschiedlicher öffentlicher und privater Interessen wurden im Zuge der Beschlussfassung des Generellen Bebauungsplanes Übergangsbestimmungen aufgenommen.

Ergänzend ad Wirtschaftlichkeit

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

Ergänzend ad geordnete Siedlungsentwicklung

Der generelle Bebauungsplan trägt mit den generellen Festlegungen und 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 Geschößwohnbau 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 ortsplanerischen 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 Seenahbereich 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.