



MARKTGEMEINDE TREFFEN AM OSSIACHER SEE

Datum: 15.10.2025
Abteilung: Bauamt / Bauangelegenheiten
Aktenzahl: 2-031-3-2025-PEK
Auskünfte: Katarina Petrović, BA MA
Telefon: 0 42 48 / 28 05 – 17
Fax: 0 42 48 / 28 05 – 25
E-Mail: treffen@ktn.gde.at
Bitte Eingaben ausschließlich an die Behörde
richten und das Aktenzeichen anführen

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Treffen am Ossiacher See vom 15.10.2025, Zl: 2-031-3-2025-PEK, mit der eine befristete Bausperre erlassen wird

Gemäß § 46 Abs. 1 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021, LGBL. 59/2021, idF LGBL. Nr. 47/2025, wird verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für den Wirkungsbereich des textlichen Bebauungsplanes vom 16.02.2017, Az. 2-031-3-2017/UNC, der Marktgemeinde Treffen am Ossiacher See.

Die Erläuterungen sind integrierender Bestandteil der Verordnung.

(2) Ausgenommen von der Bausperre sind wie folgt:

- a) Bauvorhaben im Wirkungsbereich eines Teilbebauungsplanes bzw. einer integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung.
- b) Bauvorhaben in den Zonen A (Treffen) und B (Einöde), welche im textlichen Bebauungsplan 2017 in den Anlagen 1 und 4 planlich dargestellt sind. In der Zone A (Treffen) wird die maximal zulässige Geschoßanzahl mit 3,0 festgelegt.
- c) Bauvorhaben in Bauland Gewerbegebieten, Bauland Geschäftsgebieten, Bauland Sondergebieten und im Bereich von Vorbehaltsflächen gemäß § 29 K-ROG 2021 bis maximal 3,0 Geschoße und einer Bauhöhe von maximal 12,00 m.
- d) Bauvorhaben gemäß dem III. Abschnitt des K-WBFG 2017 bis maximal 3,0 Geschoße und einer maximalen baulichen Dichte (GFZ) von 0,80.

- e) Bauvorhaben, welche vorrangig der infrastrukturellen Versorgung der Einwohner der Gemeinde dienen wie z.B. Schulen, Kindergärten, Bauhof, Veranstaltungsgebäude udgl., bis maximal 3,0 Geschoße und einer Bauhöhe von maximal 12,00 m.
- f) Bauvorhaben in Bauland Reinen Kurgebieten bis maximal 3,0 Geschoße und 12,00 m Bauhöhe sowie mit einer baulichen Dichte (GFZ) von maximal 0,80.
- g) Nicht unter lit b) bis f) fallende Bauvorhaben für landwirtschaftliche Betriebe, Gewerbe-, Geschäfts-, Tourismus- oder Dienstleistungsbetriebe bis maximal 2,5 Geschoße und die eine bauliche Dichte (GFZ) von 0,60 nicht überschreiten. In Hanglagen sind 3,0 Geschoße zulässig. Je Bauvorhaben sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.
- h) Nicht unter lit b) bis f) fallende Bauvorhaben mit Wohnungen in offener Bebauungsweise, die maximal 2,5 Geschoße und maximal 3 Wohneinheiten aufweisen sowie eine bauliche Dichte (GFZ) von 0,60 nicht überschreiten. In Hanglagen sind 3,0 Geschoße zulässig.
- i) Nicht unter lit b) bis h) fallende und nicht dem Wohnzweck dienende bis zweigeschoßige Bauvorhaben, welche eine bauliche Dichte (GFZ) von 0,60 nicht überschreiten.
- j) Über die Bestimmungen lit b) bis i) hinausgehende Bauvorhaben, welche Um- und Zubauten bestehender Gebäude betreffen, sofern die Kubatur des Gebäudes um nicht mehr als 20 % vergrößert wird, die baurechtlich genehmigte Nutzung nicht geändert wird sowie die bestehende Bauhöhe und die max. zulässige bauliche Dichte (GFZ) nicht überschritten werden. Für eine thermische Sanierung des Daches darf die bestehende Bauhöhe um maximal 30 cm überschritten werden.
- k) Bauvorhaben im und am Bestandsgebäude (inkl. thermische Sanierung), Bauvorhaben ohne Gebäudeeigenschaft und Bauvorhaben, die keiner Baubewilligung bedürfen.
- l) Bauvorhaben, welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits zur Bauverhandlung ausgeschrieben wurden und noch aktiv sind. Abänderungsansuchen gemäß § 22 der K-BO sind zulässig.

§ 2 Planungsabsicht

- (1) Der Gemeinderat der Marktgemeinde Treffen am Ossiacher See beabsichtigt, den textlichen Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Treffen am Ossiacher See aus dem Jahr 2017 im Rahmen einer generellen Revision als generellen Bebauungsplan neu zu erlassen.
- (2) Die Festlegung der befristeten Bausperre erfolgt zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der beabsichtigten Wirkung des generellen Bebauungsplanes.
- (3) Die vorrangigen Ziele der Revision des textlichen Bebauungsplanes sind wie folgt:

- a) Treffen von zeitgemäßen normativen Festlegungen basierend auf den aktuellen Bestimmungen und Intentionen des K-ROG 2021 und basierend auf einer umfassenden Grundlagenforschung vor allem hinsichtlich Bebauungsstruktur, Orts- und Landschaftsbild, Bedarf ortsansässige Bevölkerung, infrastruktureller Ausstattungen und struktureller Problemfelder sowie diesbezüglich abgeleitete und im öffentlichen Interesse liegende Planungszielsetzungen.

Mit Bedachtnahme auf die in den letzten Jahren massiv zugenommenen strukturellen Problembereiche in Bergbereichen und in Seenahbereichen bzw. in Seeaussichtslagen, wie insbesondere die Zunahme von Freizeitwohnsitzen anstelle von Hauptwohnsitzen, die Umnutzung von gewerblichen Beherbergungsbetten in Freizeitwohnsitze und die zunehmende Verstädterung in den Siedlungsbereichen im Nahbereich zum Ossiacher See (insbesondere in den Siedlungsbereichen Sattendorf und Annenheim) wird vor allem in diesen sensiblen Bereichen eine Reduktion von erhöhten baulichen Konsumationsmöglichkeiten und die Vermeidung bzw. Eindämmung weiterer Zweitwohnsitze angestrebt. Parallel zur generellen Reduktion von baulichen Konsumationsmöglichkeiten soll eine verstärkte Nutzung des Instrumentariums Teilbebauungsplan für im öffentlichen Interesse gelegene Vorhaben erfolgen.

- b) Verstärkte Bedachtnahme auf die Erhaltung bzw. den Schutz bestehender Baustrukturen, des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes sowie der Seeufer, der Seenahbereiche und der Bergbereiche.
- c) Stärkung des Gemeindehauptortes Treffen mit Wohnbebauungen für Hauptwohnsitze und Vermeidung verdichteter bzw. großvolumiger Wohnbauvorhaben in raumplanerisch nicht bzw. nur mäßig geeigneten Bereichen. Dies vor allem unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit des Ortsbildes, infrastruktureller Gegebenheiten, maßvoller Verdichtungen, der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes, von funktionalen Vorrang- und Eignungszonen und dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung. Vermeidung einer Fortführung von generellen vorab Einräumungen von erhöhten baulichen Konsumationsmöglichkeiten für Mehrfamilienwohnhäuser.
- d) Sicherstellung der Rahmenbedingungen für einen leistungsfähigen Tourismus unter Bedachtnahme auf die soziale Tragfähigkeit, die ökologische Belastbarkeit, die Erfordernisse des Landschafts- und Naturschutzes und auf die Planungszielsetzungen der Gemeinde. Vermeidung einer Fortführung von generellen vorab Einräumungen von erhöhten baulichen Konsumationsmöglichkeiten für Beherbergungsbetriebe.
- e) Adaption und Festlegung unterschiedlicher Bebauungszonen und damit Festlegung unterschiedlicher Bebauungsbedingungen für Teilräume entsprechend planerischen Zielsetzungen und funktionalen Erfordernissen. Insbesondere die Bebauungszonen Treffen, Annenheim, Sattendorf, Seespitz und Kanzelhöhe, welchen im textlichen Bebauungsplan

2017 wesentlich erhöhte und nicht nachvollziehbare bauliche Konsumationsmöglichkeiten eingeräumt wurden, bedürfen auf Basis bestehender Problematiken einer strategischen Neuausrichtung und damit verbunden einer Reduktion von baulichen Konsumationsmöglichkeiten sowie einer Adaption der räumlichen Abgrenzung.

§ 3 Inkrafttreten

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

Der Bürgermeister:

Klaus Glanznig

ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

A. Ad Generelle Rahmenbedingungen und Zielsetzungen

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

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

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

Zwecks fachlicher Abklärung eines allfälligen Anpassungsbedarfes und aufgrund zunehmender baulich-struktureller Problematiken wurde seitens der Gemeinde der Ortsplaner mit einer gutachterlichen Stellungnahme zum textlichen Bebauungsplan vom 16.02.2017 (Zl. 2-031-3-2017/UNC), welcher weitgehend ident ist mit dem textlichen Bebauungsplan vom 01.07.2010 (Zl. 031/3-2010/S) der Marktgemeinde Treffen am Ossiacher See beauftragt. Gemäß dieser Stellungnahme widerspricht der textliche Bebauungsplan z.T. den Vorgaben des K-ROG 2021 und weist vor allem bezüglich Bedachtnahmen auf öffentliche Interessen und zeitgemäße planerische Zielsetzungen Mängel auf. Zudem leistet der textliche Bebauungsplan 2017 aufgrund von wesentlich erhöhten baulichen Konsumationsmöglichkeiten in diversen Bebauungszonen und aufgrund von generellen vorab Einräumungen von erhöhten baulichen Konsumationsmöglichkeiten für z.B. Mehrfamilienwohnhäuser und Beherbergungsbetriebe Fehlentwicklungen, wie insbesondere der Zunahme von Freizeitwohnsitzen und kalten Betten sowie einer Umstrukturierung der gewachsenen Baustruktur hin zu einer Verstädterung (v.a. Nahbereich zum Ossiacher See), Vorschub.

Als wesentliche Problematiken des textlichen Bebauungsplanes werden wie folgt angeführt:

- Generell - Begriffsbestimmungen

Begriffsbestimmungen sind – inkl. diverse diesbezügliche Ergänzungen in weiteren § - nur punktuell, nicht im erforderlichen Ausmaß gegeben. Damit ergeben sich rechtliche Unsicherheiten und diesbezügliche Problematiken.

- § 3 Bauliche Ausnutzung

Insbesondere die erhöhten baulichen Konsumationsmöglichkeiten für die festgelegten Bebauungszonen Sattendorf, Annenheim, Kanzelhöhe und Seespitz sowie die in Abs 8 zusätzlich eingeräumte GFZ-Überschreitungen sind sachlich nicht nachvollziehbar. Dies insbesondere nicht in Verbindung mit den erfolgten Abgrenzungen und den in diesen Bebauungszonen zulässigen Geschoßanzahlen. So sind z.B. in den Bebauungszonen Sattendorf und Annenheim, welche auch Bereiche von Einfamilienhausstrukturen umfassen, generell bauliche Dichten von 0,8 und 4-geschoßige Wohnbauten zulässig. Dies ist ebenso wenig sachlich vertretbar als eine GFZ von bis zu 2,0 und die Zulässigkeit von bis zu 4,5 Geschoßen im Bereich der Bebauungszone Kanzelhöhe (Bergbereich Gerlitzten) oder 4-geschoßige Bebauungen in der Zone Treffen (Abgrenzung zudem nicht nachvollziehbar; Einbeziehung von Einfamilienhaussiedlungsgebieten) und Seespitz. Insbesondere in den großzügig und nicht nachvollziehbar festgelegten Bebauungszonen Sattendorf und Annenheim (Nahbereich zum Ossiacher See; im Bereich Annenheim wurden sogar Seegrundstücke in die Bebauungszone aufgenommen) führen die erhöhten baulichen Konsumationsmöglichkeiten sowohl zu einer negativen Umgestaltung des bestehenden Ortsbildes und der Baustruktur hin zu einer Verstädterung der Orts- bzw. Siedlungsbereiche als auch zu einer massiven Zunahme von Freizeitwohnsitzen anstelle einer Zunahme von Hauptwohnsitzen. Dies nicht nur in Bereichen von Baulandreserven, sondern im Bereich von bestehenden Bebauungsstrukturen auch mit Abbruch von Bestandsgebäuden und nachfolgenden Neubauten. Auf Basis erhöhter baulicher Konsumationsmöglichkeiten erfolgt in gewachsenen örtlichen Bebauungsstrukturen zunehmend eine Umstrukturierung hin zu einer nicht maßvollen Verstädterung von Orts- und Siedlungsbereichen.

Die Umsetzung einer Planungszielsetzung Bebauungsverdichtung (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) kann jedenfalls nicht losgelöst von strukturellen Gegebenheiten und sonstigen Planungszielsetzungen und Erfordernissen einer im öffentlichen Interesse liegenden baulichen (inkl. baulich/gestalterischen, baulich/funktionalen) Ordnung des Raumes verstanden werden.

Gemäß § 47 K-ROG 2021 hat der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan für die als Bauland gewidmeten Flächen durch Verordnung einen generellen Bebauungsplan zu erlassen. Mit diesen Vorgaben hat im Zuge der Erstellung bzw. Adaption des generellen Bebauungsplanes auch eine Bedachtnahme auf den eigentlichen Bedarf von Rauminanspruchnahmen zu erfolgen.

Alleine in der Bebauungszonen Sattendorf wurden im Zeitraum 01.11.2020 bis 31.12.2024 52 Wohnungen in Geschoßwohnbauten baubewilligt (Erhebung Gemeinde Jänner 2025). Es handelt sich überwiegend um drei- und viergeschoßige Bauvorhaben, welche zu ortsunüblichen Verdichtungen führen und welche ohne den Nahbereich zum Ossiacher See (inkl. allfälliger

Seeblick) nicht errichtet worden wären. Die Errichtung erfolgte auf Basis von wesentlich erhöhten baulichen Konsumationsmöglichkeiten des textlichen Bebauungsplanes 2017. Lediglich für 8 von 29 (27,5 %) der bis 31.12.2022 fertiggestellten Wohnungen liegt mit 31.12.2024 eine Hauptwohnsitzmeldung vor.

Das ÖEK 2019 sieht einen 10-jährigen Bedarf von 174 Wohneinheiten für Hauptwohnsitze im Gemeindegebiet vor. Dies bei 25 Ortschaften bzw. Siedlungsbereichen. Gemäß Baulandbedarfsermittlung entfallen dabei 70 Wohneinheiten auf Geschoßwohnbauten ab 3,0 Geschoßen. Gemäß ÖEK 2019 und gemäß den Intentionen des K-ROG 2021 sind Geschoßwohnbauten auf den Gemeindehauptort Treffen zu konzentrieren und jedenfalls nicht auf Seenahbereiche bzw. Seeaussichtslagen und dies in Verbindung mit Freizeitwohnsitzen.

Außerhalb des Gemeindehauptortes Treffen wurden im Zeitraum 01.11.2020 bis 31.12.2024 134 Wohnungen in Geschoßwohnbauten baubewillgt.

Offensichtlich ist, dass das Ausmaß der kürzlich genehmigten Geschoßwohnbauten im Nahbereich zum Ossiacher See und dabei insbesondere in der Bebauungszone Sattendorf sowohl den Zielsetzungen des ÖEK 2019 und den Intentionen des K-ROG 2021 widerspricht als auch diese Wohnbebauungen überwiegend nicht der Bedarfsdeckung der ortsansässigen Bevölkerung (Hauptwohnsitze) und der Deckung von Planungszielsetzungen (Hauptwohnsitze, moderate Bevölkerungsentwicklung, keine weiteren Freizeitwohnsitze) der Gemeinde dienen. In Verbindung mit absehbar weiteren diesbezüglichen Bauvorhaben ist jedenfalls ein Handlungsbedarf seitens der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich gegeben. Dies gilt auch für die generell und landesweit zunehmende Problematik, dass in den Bauland Reinen Kurgeländen mit Umgehungsstrukturen ein gewerblicher Tourismus zugunsten von Freizeitwohnsitzen umgangen wird.

- § 4 Bebauungsweise

Die halboffene und geschlossene Bauungsweise und damit die erhöhten GFZ-Konsumationsmöglichkeiten sind an keine öffentlichen Interessen wie z.B. dem Ortsbildschutz gebunden. Die Zustimmungserfordernisse der Grenznachbarn für derartige Bauweisen und damit verbundene bauliche Verdichtungen ersetzt jedenfalls nicht die erforderliche Bedachtnahme auf öffentliche Interessen wie z.B. dem Ortsbildschutz bzw. ortsplanerische Konzeptionen. In Verbindung mit den baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten sind Problematiken für das Ortsbild und für bestehende bauliche Strukturen absehbar. Zudem sieht das K-ROG 2021, im Gegensatz zum K-GplG 1995, keine spezifische Regelungsermächtigung von Bauweisen mehr vor.

- § 5 Anzahl der Geschosse

Dass im Gemeindegebiet Mehrfamilienhäuser und Beherbergungsbetriebe generell (standortunabhängig) mit 3 Geschossen errichtet werden dürfen ist ebenso wenig sachlich begründbar wie die generelle Zulässigkeit von 4 Geschossen in den Bauzonen A (Anlage 1 bis 3) und D sowie die 4,5 Geschosse in der Bauzone C (Kanzelhöhe). Ebenso nicht begründbar ist die standortunabhängige Zulässigkeit von 3,5 Geschossen für sonstige Gebäude.

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

Die Anrechnung von Geschossen auf die Geschossanzahl ist nicht nachvollziehbar und steht mit dem „erlebbar“ Gebäude und dessen Auswirkungen nicht im Einklang. Damit verbunden sind erhöhte Geschossanzahlen.

Geschoßwohnbauten und Geschossbauten für sonstige Funktionen bedürfen insbesondere einer raumplanerischen/infrastrukturellen Standorteignung und bedürfen einer Übereinstimmung mit einer ortsplanerischen Konzeption. Essentielle Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung werden mit dem gegenständlichen textlichen Bauplan unterlaufen.

- § 7 Baulinien

Insbesondere abweichend zu den K-BV festgelegte Baulinien für Nebengebäude entsprechen nicht den Bestimmungen des K-ROG 2021, welches, im Gegensatz zum K-GplG 1995, für generelle Baupläne keine Regelungsermächtigung für Baulinien mehr vorsieht.

- Generell ergänzend
Der textliche Bebauungsplan negiert gänzlich erforderliche Bestimmungen für Grünflächen (z.B. Mindestausmaß Grünflächenanteil) und berücksichtigt nicht bzw. in zu geringem Ausmaß Vorgaben zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes bzw. zur Erhaltung charakteristischer Baustrukturen. § 47 Abs. 5 des K-ROG.
- Abschließende Beurteilung
Der textliche Bebauungsplan 2017 ist, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Entwicklung der letzten Jahre und damit zusammenhängender Herausforderungen und Problematiken, als Planungsinstrumentarium im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde als nicht mehr geeignet zu beurteilen, der Umsetzung wesentlicher Planungszielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2019 bzw. aktuellen Intentionen des K-ROG 2021 dienen zu können. Im Gegenteil. Der textliche Bebauungsplan ermöglicht im öffentlichen Interesse liegende Planungszielsetzungen vor allem hinsichtlich einer baulich und funktional geordneten Siedlungsentwicklung essentiell zu unterlaufen.

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

Insbesondere Geschoßbauten und verdichtete Wohnbauformen sowie Bebauungen in sensiblen Bereichen wie Berg-, Seeufer- und Seenahbereich bedürfen einer im öffentlichen Interesse liegenden zeitgemäßen Regelung. Die Regelung soll, vor allem unter Berücksichtigung von Planungszielsetzungen betreffend Siedlungsschwerpunkte, funktionale Vorrang- und Eignungszonen (z.B. Tourismus, Wohnen-Hauptwohnsitze, Gewerbe), Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung, Erhaltung der Seeufer sowie Erhaltung charakteristischer Bebauungs- und Landschaftsstrukturen, auch über zonale Festlegungen (Bebauungszonen) in der Bebauungsplanung erfolgen.

Damit verbunden soll auch auf die zunehmende Problematik Bedacht genommen werden, dass verstärkt verdichtete Wohnbauformen bzw. großvolumige Geschoßbauten ohne ortsplanerische Konzeption im Sinne einer raumplanerischen und im öffentlichen Interesse liegenden Standorteignung und damit auch ohne Bedachtnahme auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild und funktionaler Planungszielsetzungen im Gemeindegebiet errichtet bzw. begehrt werden. Zudem wird mit Wohnbebauungen (Geschoßwohnbauten) und damit verbundenen Freizeitwohnsitzen zunehmend nicht mehr dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung bzw. den Planungszielsetzungen der Gemeinde entsprochen. Dies vor allem nicht im Nahbereich zum Ossiacher See bzw. mit Blickbeziehung zum Ossiacher See und in den Bergbereichen.

Zur nachhaltigen Sicherstellung öffentlicher Interessen im Zuge von Bebauungen ist die Einräumung erhöhter baulicher Konsumationsmöglichkeiten in Teilbebauungsplänen und damit verbunden z.B. das Eingehen auf spezifische örtliche Gegebenheiten und auf geplante Nutzungen (inkl. der Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen zur Sicherstellung des Planungszweckes) jedenfalls zweckmäßiger und zielführender zu beurteilen als eine generelle Einräumung erhöhter baulicher Konsumationsmöglichkeiten.

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

Die befristete Bausperre ist, trotz der intensiven Bearbeitung, insbesondere aufgrund der erforderlichen Generalisierung, nicht geeignet, jedes einzelne Bauvorhaben hinsichtlich einer Beeinträchtigung der beabsichtigten Wirkung des neuen generellen Bebauungsplanes 100 % korrekt einzuordnen. Dies betrifft insbesondere gewerblich-touristische Vorhaben im Bereich von raumordnungsfachlichen (funktional und baulich) Eignungsstandorten. Deswegen ist für jedes Bauansuchen eine ergänzende fachliche Einzelbeurteilung erforderlich.

B. Ad § 1 Abs (2) Ausnahmebestimmungen

➤ Generell:

- Ziel ist es, der Baubehörde für die Anwendung der Bausperre eindeutige Vorgaben zu geben.
- Unter dem Begriff Bauvorhaben fallen alle Bauvorhaben eines Bauherrn bzw. Bauträgers, welche in einem räumlichen (Einzelvorhaben grenzen an) und sachlichen (z.B. gemeinsame Planung und Ausschreibung bzw. gemeinsame Vermarktung) Zusammenhang stehen.
- Unter dem Begriff Wohneinheiten sind auch Zweitwohnsitznutzungen und zeitweilig vermietete Ferienwohnungen zu verstehen.
- Der Begriff öffentliches Interesse umfasst im Hinblick auf die Belange des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes jedenfalls auch attraktive Blickbeziehungen wie z.B. zum oder vom Ossiacher See sowie im Bergbereich.
- Festgelegte Geschoßanzahlen und Bauhöhen gelten, sofern in der Verordnung nicht anders festgelegt, auch für Hanglagen (talseitige Berechnung).

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

➤ Ad lit b): Die Ausnahmebestimmungen betreffend den Gemeindehauptort Treffen, welcher vorrangig weiter zu entwickeln und den Bereich Einöde (Bereich Leitbetrieb Firma Strussnig), welcher aufgrund der räumlichen Beengtheit und der gewerblichen Bestandssituation erhöhte bauliche Konsumationsmöglichkeiten bedarf. Beide Ausnahmebestimmungen betreffen Bereiche, welche keine Freizeitwohnsitzproblematiken (inkl. kalte Betten) aufweisen. Die Reduzierung der maximal zulässigen Geschoßigkeit von vier auf drei in der Zone A (Treffen) ist zum Schutz der bestehenden Bebauungsstruktur (z.T. bestehende Einfamilienhausstrukturen, bis dato keine viergeschoßigen Bebauungen gegeben) erforderlich.

➤ Ad lit c) bis g): Die Ausnahmebestimmungen betreffen bauliche Entwicklungen im öffentlichen Interesse. Mit den baulichen Beschränkungen soll die beabsichtigte Wirkung des neuen generellen Bebauungsplans nicht beeinträchtigt werden und gleichzeitig eine gewisse Flexibilität der wirtschaftlichen und infrastrukturellen Weiterentwicklung der Gemeinde gewährleistet werden.

- Ad lit h): Insbesondere verdichtete Bebauungsweisen, Geschößwohnbauten und Mehrfamilienwohnhäuser bedürfen einer den Entwicklungszielsetzungen der Gemeinde auch hinsichtlich des Standortraumes und dem Bedarf entsprechenden Regelung. Damit werden nur die Wohnbebauungen von der Bausperre ausgenommen, welche die beabsichtigte Wirkung des generellen Bebauungsplanes nicht beeinträchtigen können und welche dem üblichen Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung entsprechen. Bauvorhaben mit 2,5 Geschößen und einer maximal zulässigen GFZ von 0,60 für die offene Bebauungsweise entsprechen zudem auch der „Standardregelung“ im textlichen Bebauungsplan 2017.
- Ad lit i): Diesbezüglich untergeordnete Vorhaben können die beabsichtigte Wirkung des generellen Bebauungsplanes nicht unterlaufen und dienen einer flexiblen Umsetzung der Bausperre.
- Ad lit j): Diesbezüglich untergeordnete Vorhaben können die beabsichtigte Wirkung des generellen Bebauungsplanes nicht unterlaufen und dienen einer flexiblen Umsetzung der Bausperre. Für das maximal zulässige Ausmaß der GFZ sind Einschränkungen der gegenständlichen Verordnung einzubeziehen. Unter hinausgehende Bauvorhaben ist zu verstehen, dass der Baubestand vor allem betreffend die Geschößanzahl und die Anzahl der Wohneinheiten nicht den Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung entspricht und damit darüber liegt. Darunter sind Um- und Zubauten unter Berücksichtigung der Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes und den Bestimmungen der gegenständlichen Verordnung zulässig.
- Alt lit k): Die Ausnahmebestimmung dient vor allem der Vermeidung von allfälligen Fehlinterpretationen. Diesbezüglich untergeordnete Vorhaben können die beabsichtigte Wirkung des generellen Bebauungsplanes nicht unterlaufen und dienen einer flexiblen Umsetzung der Bausperre.
- Alt lit l): Die Übergangsbestimmung, dass bereits zur Bauverhandlung ausgeschriebene Bauvorhaben von der Bausperre ausgenommen werden, erfolgt zur Vermeidung von formalen Härtefällen. Dies unter Abwägung des eigentlichen und im öffentlichen Interesse liegenden Zwecks der Bausperre mit privaten Interessen. Anzumerken ist, dass jegliche diesbezügliche zeitliche Zäsur zu Restriktionen führt. Eine restriktive Zäsur ist zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der beabsichtigten Wirkung des generellen Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Die gegenständliche Ausnahmebestimmung umfasst selbstverständlich auch die Bauvorhaben, die sich in einem weiteren Stadium des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens befinden. Unter aktive Bauvorhaben sind Bauvorhaben zu verstehen, welche zur Bauverhandlung ausgeschrieben wurden und welche verwaltungstechnisch aktiv sind. Bei zurückgezogenen

Bauvorhaben udgl. handelt es sich jedenfalls um keine aktiven Bauvorhaben. Die Definition aktives Bauvorhaben dient sowohl der Vermeidung von Fehlinterpretationen als auch den Intentionen der gegenständlichen Verordnung.

C. Ad § 3 Inkrafttreten

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

Anlage:

- Zone A (Treffen) – Auszug textlicher Bebauungsplan 2017

MARKTGEMEINDE TREFFEN AM OSSIACHER SEE

O:\GIS\Treffen\bbp\textlich 2016\bereiche2016.dgn



MARKTGEMEINDE TREFFEN AM OSSIACHER SEE

O:\GIS\Treffen\bbp\textlich 2016\bereiche2016.dgn



