

GEMEINDE ST. KANZIAN AM KLOPEINER SEE

Klopeiner Straße 5

9122 St. Kanzian

Tel: 04239-2224

E-Mail: st-kanzian@ktn.gde.at

ENTWURF - VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See

vom xx

Zahl: xx

mit der ein genereller Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See erlassen wird.

Gemäß der §§ 47 und 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), idgF. LGBl. Nr. 55/2024, wird verordnet:

§ 1

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für alle im Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner 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 St. Kanzian am Klopeiner See wird ergänzend zum generellen Geltungsbereich in vier spezifische Bebauungszonen gegliedert. Die spezifischen Bebauungszonen 1 bis 4 werden in den Anlagen 1 bis 4 planlich abgegrenzt.
- (3) Integrierender Bestandteil dieser Verordnung bilden die planlichen Anlagen 1 bis 5 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 die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
Übersteigt die Baulandfestlegung die geltende Mindestgröße von Baugrundstücken ist für die Fläche des Baugrundstückes ausschließlich die

Fläche der Baulandwidmung maßgebend.

- (2) Als Punktwidmung gelten Baulandwidmungen, welche punktuell, kleinräumig (kleiner als die für diesen Bereich geltende Mindestgröße von Baugrundstücken) und ohne direkten 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) Baumasse
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 Erläuterung 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) 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 65 % aufweisen.

(10) 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 Erläuterung Graphik 1).

(11) Lichte Raumhöhe

Die lichte Raumhöhe ist die Höhe von der Oberkante fertiger Fußboden bis zur Unterkante der fertigen Begrenzung der Raumhöhe (siehe Erläuterung Graphik 1).

(12) 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 (siehe Erläuterung Graphik 2).

(13) Kniestockhöhe

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

(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 (1a St. Kanzian und 1b St. Primus), 2 vorrangige Siedlungsgebiete Wohnen, 3 Seeuferbereich Klopeiner See, 4 Gewerbezone werden in den Anlagen 1 bis 4 planlich abgegrenzt.

(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, Ortsplaner bzw. sonstiger befugter SV) der Siedlungsschwerpunkte zulässig.

§ 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 500 m² festgelegt.
- (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 04.04.2003 beschlossenen Bebauungsplanes für das Gemeindegebiet St. Kanzian am Klopeiner 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 festgelegte Mindestgröße gilt 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) 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 Abs (1) entspricht. Für Punktwidmungen, für welche die Ausnahmebestimmungen § 3 Abs (2) anzuwenden sind, ist die tatsächliche Größe des Baugrundstückes maßgebend.
- (2) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung und das Mindestausmaß der baulichen Ausnutzung der einzelnen Baugrundstücke wird gemäß unterschiedlichen Bebauungszonen bzw. Baulandkategorien wie folgt festgelegt:

Bauland bzw. Bebauungszone	Bauland WG KG	sonstiges Bauland	Zone 1 (a,b) Ortzentrum St.Kanzian St.Primus	Zone 2 vorrangige Siedlungsgebiete	Zone 3 Seeufer- bereich Klopeiner See	Zone 4 Gewerbe
Bauliche Ausnutzung						
Maximal zulässig	GFZ 0,40	GFZ 0,50	GFZ 0,70	GFZ 0,50	GFZ 0,40	BMZ 6,00
Mindest- ausmaß	0,10	0,10	0,10	0,10	keine	1,00

Abkürzungen: WG = Wohngebiet (inkl. Reines Wohngebiet), KG = Kurgebiet

- (3) Für Mehrfamilienwohnhäuser im Rahmen des gemeinnützigen Wohnbaues, die im Bereich von Siedlungsschwerpunkten errichtet werden, wird die maximal zulässige GFZ mit 0,70 festgelegt.
- (4) Eine Ausnutzung der in Abs (2) und (3) festgelegten Maximalwerte ist nur dann zulässig, wenn öffentliche Interessen wie z.B. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.
- (5) Alle Gebäude (inkl. Nebengebäude, Garagen udgl.) sind in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
- (6) Nicht in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen sind Balkone, Sonnenschutzdächer, Terrassenüberdachungen udgl. sowie gebäudeähnliche bauliche Anlagen wie z.B. überdachte Stellplätze.
- (7) Geschoße, welche an einem Punkt mehr als 1,20 m ihrer Höhe aus dem projektierten Gelände hervorragen, sind unabhängig der Nutzung zur Gänze in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
Von der 1,20 m 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 straßenseitig eine Garagenzufahrt bzw. eine Tiefgaragenzufahrt bis zu einer Breite (gemessen an der Gebäudefront) von maximal 5,00 m. Unter straßenseitig ist gegenständlich wie folgt zu verstehen: Die Gebäudeseite, welche direkt der Erschließungsstraße bzw. deren logischer Verlängerung zugewendet ist und an diese Gebäudeseite seitlich direkt anschließende Gebäudeseiten.
- (8) Jener Teil eines Dachgeschoßes, welcher bei einer Breite von mindestens 3,00 m eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,00 m aufweist (siehe Erläuterung Graphik 1), ist unabhängig der Nutzung und unabhängig von technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
- (9) Für Baugrundstücke, deren bauliche Ausnutzung bereits vor Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung überschritten wurde, sind bauliche Änderungen 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).
- (10) 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 Dachgaupen (Gaupen-Gesamtlänge maximal 30 % der jeweiligen Dachtraufenlänge, maximale Länge von 3,00 m pro Gaupe, Rückversatz der Gaupe und deren Dachtraufe zur Außenwand des darunterliegenden Geschoßes um mindestens 1,00 m) zu verstehen.

- (11) Die Ausnahmebestimmungen Abs (10) 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) Bebauungszone 1 Ortszentrum maximal 3,0 Geschoße
 - b) Bebauungszone 3 Seeuferbereich Klopeiner See maximal 2,0 Geschoße
 - c) Bebauungszone 4 Gewerbezone maximal 12,00 m Bauhöhe
 - d) Im Bauland Reinen Kurgebiet maximal 3,0 Geschoße
 - e) Für Mehrfamilienwohnhäuser im Rahmen des gemeinnützigen Wohnbaues und für öffentliche Bauten, die jeweils im Bereich von Siedlungsschwerpunkten errichtet werden, sind maximal 3,0 Geschoße zulässig.
 - f) In Bauland Sondergebieten 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) 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 1,20 m 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 0,60 m und 1,20 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 Erläuterung Graphik 1).

- c) Dachgeschoße mit einer Kniestockhöhe größer als 1,20 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 3,70 m sind zweifach in die Berechnung der Geschoßanzahl einzubeziehen. Davon ausgenommen sind Gebäude im Bauland Gewerbegebiet, im Gemischten Baugebiet, landwirtschaftliche Gebäude, 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) Die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante und die projektierte Geländehöhe der Baugrundstücke sind als absolute Höhe (Meter über Adria) 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
- (5) Ist die Geschoßanzahl bei Gebäuden, welche vor Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung konsensmäßig bestanden haben, bereits überschritten, so sind Umbauten und Dachgeschoßausbauten gemäß § 4 Abs (10) zulässig.

§ 6

Charakteristische Baustruktur, Dachformen, Fassaden

- (1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgelegt.
- (2) Die maximal zulässige Baumasse eines Gebäudes wird für das Bauland Wohngebiet und für das Bauland Kurgebiet mit 1.500 m³ festgelegt. Davon ausgenommen sind Bauvorhaben in den spezifischen Bauzonen 1 bis 4 sowie im Bereich von Siedlungsschwerpunkten Mehrfamilienwohnhäuser im Rahmen des gemeinnützigen Wohnbaues und öffentliche Bauten.
Aneinander gebaute Gebäude und Gebäude, welche mit gebäudeähnlichen baulichen Anlagen verbunden sind, gelten für die Berechnung der Baumasse als ein Gebäude.

- (3) Die maximal zulässige Baumasse eines Gebäudes wird für die Bebauungszone 3 Seeufer mit 1.200 m³ festgelegt.
- (4) Bei Gebäuden, welche vor Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung konsensmäßig errichtet wurden und bei welchen die maximal zulässige Baumasse überschritten ist, sind bauliche Änderungen gemäß § 4 Abs (9) und (10) zulässig.
- (5) Als Dachform für Hauptgebäude werden das Satteldach, das Walmdach und das Teilwalmdach mit jeweils einer Dachneigung von 15 Grad bis 35 Grad sowie das Pultdach mit einer Neigung von 5 bis 12 Grad festgelegt. Abweichende Dachneigungen sind dann zulässig, wenn diese dem Interesse des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen.
Flachdächer sind in folgenden Fällen zulässig:
 - a) im Zuge von baulichen Verdichtungen, Arrondierungen und Abrundungen, wenn der angrenzende Baubestand von Flachdächern ortsbildprägend dominiert wird und wenn Interessen des Schutzes des Ortsbildes dem nicht entgegenstehen und
 - b) wenn die Funktionalität des Gebäudes und der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes die Errichtung eines Flachdaches erfordern.
- (6) Penthouselösungen zählen unabhängig von Rückversätzen zu den Außenwänden des darunterliegenden Geschoßes als Vollgeschoß.
- (7) Deckungsmaterialien von geeigneten Hauptdächern sind blendarm und in ortsüblichen Farbtönen herzustellen.
- (8) Die Gaupen-Gesamtlänge einer Dachseite darf maximal 50 % der jeweiligen Dachtraufenlänge betragen. Anrechnung von Gaupen auf die Geschoßanzahl siehe § 5 Abs (3).
- (9) Die Fassadengestaltung (inkl. Farbgebung) ist mit der Baubehörde mit Bedachtnahme auf den Schutz des Ortsbildes im Zuge des Bauverfahrens festzulegen.
- (10) 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.

§ 7

Ausmaß der Verkehrsflächen, Parkplätze-Abstellflächen

- (1) Die Breite von Aufschließungsstraßen hat
 - a) für Siedlungsstraßen mindestens 6,00 m
 - b) für Gewerbeaufschließungsstraßen mindestens 7,00 m zu betragen.

- (2) Eine Erhöhung der in Abs (1) 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.

- (3) In begründeten Ausnahmefällen wie z.B. schwierigen topografischen Verhältnissen, vorhandene Bebauungen und Wegbreiten udgl. können die in Abs (1) festgelegten Mindestbreiten reduziert werden.

- (4) Bei Sackgassen mit einer Länge von über 30,0 m sind bei der Schaffung von neuen Baugrundstücken Umkehrplätze (Wendehämmer) nach den Richtlinien für das Straßenwesen (RVS) bzw. in der Funktionalität gleichwertige vorzusehen.

- (5) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und der Baugrundstücksgrenze (straßenseitig) ein Mindestabstand von 5,50 m gegeben sein. Weisen Aufschließungsstraßen nicht die erforderlichen Mindestbreiten gemäß § 7 Abs (1) auf, so gilt als straßenseitige Bemessungslinie die Linie, die der halben Mindestwegbreite, gemessen ab der Wegachse des bestehenden Weges, entspricht.

- (6) Für überdachte Stellplätze bis zu einer Höhe von 3,50 m, welche direkt von der angrenzenden Erschließungsstraße erschlossen werden, wird der Mindestabstand von 1,00 m (gemessen Dachtraufe – straßenseitige Grundgrenze) festgelegt. Weisen Verkehrsflächen nicht die erforderlichen Mindestbreiten lt. § 7 Abs (1) auf so gilt als straßenseitige Bemessungslinie die Linie, die der halben Mindestwegbreite, gemessen ab der Wegachse des bestehenden Weges, entspricht.

- (7) Die Mindestanzahl der PKW-Abstellplätze wird wie folgt festgelegt:

a) Ein- und Zweifamilienwohnhaus – je Wohneinheit (WE)	2,0
b) Mehrfamilienwohnhaus	
Je WE	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 30 m² Netto-Nutzfläche 1,0
- f) für Sonstige Gebäude und Nutzungen sind die Parkplätze entsprechend dem abschätzbaren Bedarf seitens der Baubehörde vorzuschreiben.
- (8) 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 (7) lit c) bis e) Festlegungen treffen.
- (9) Die PKW-Abstellplätze für Wohneinheiten sind am Baugrundstück nachzuweisen. Sollte dies aufgrund von topografischen bzw. verkehrstechnischen Gegebenheiten nicht möglich sein bzw. mit Bedachtnahme auf öffentliche Interessen nicht zweckmäßig sein, so ist Abs (10) sinngemäß anzuwenden.
- (10) Für alle übrigen Nutzungen kann der Stellplatznachweis auch auf Eigengrund in einer Entfernung von maximal 500 m zur Grenze des Baugrundstückes erbracht werden bzw. ist im begründeten Einzelfall und bei ausreichend vorhandenen öffentlichen Parkplätzen innerhalb von 500 m zur Grenze des Baugrundstückes ein Ausgleich gemäß § 13 Kärntner Parkraum- und Straßenaufsichtsgesetz zu leisten.
Stellplätze auf Eigengrund, welche nicht am Baugrundstück und nicht in Garagen situiert werden, müssen im Flächenwidmungsplan eine spezifische Widmung wie z.B. Verkehrsfläche – allgemeiner Parkplatz, Grünland Parkplatz oder Grünland Carport aufweisen.
- (11) Je Baugrundstück ist ein nicht eingefriedeter und jederzeit frei zufahrbarer KFZ-Stellplatz vorzusehen. Ausgenommen davon sind die Ausnahmebestimmungen Abs (9). Das Mindestausmaß des Stellplatzes wird bei einer Anordnung parallel zur angrenzenden Erschließungsstraße mit 6,00 m (l) x 2,50 m (b) und ansonsten mit 5,00 m (l) x 2,50 m (b) festgelegt.

§ 8

Grünflächen, Geländegestaltung

- (1) In den Baulandkategorien Dorfgebiet, Wohngebiet, Reines Wohngebiet, Kurgebiet, Reines Kurgebiet und Gemischtes Baugebiet sind mindestens 30 % der Baugrundstücksfläche als Grünfläche auszubilden. In allen übrigen Baulandkategorien sowie in den Bebauungszonen 1 und 4 sind mindestens 15 % erforderlich.
- (2) Als Grünflächen gelten Gärten, Rasenflächen und bepflanzte Freiflächen. Unterbaute Flächen gelten als Grünflächen, wenn die Erdschüttung darüber mindestens 60 cm beträgt, eine entsprechende Begrünung gegeben ist und wenn die Fläche frei vom angrenzenden Geländeniveau aus begehbar ist.

- (3) Bei Bauvorhaben mit dem die GFZ 0,50 am Baugrundstück überschritten wird ist ein Grünanlagenplan dem Bauansuchen beizulegen.
- (4) 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.
Nicht zulässig ist eine Geländeabtreppung mit Stützmauern, Steinschichtungen udgl. sofern ein Horizontalabstand von 10,00 m zwischen den Stützmauern udgl. unterschritten wird.
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.

§ 9 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Landesstraßen, Gemeinde- und Verbindungsstraßen, Geh- und Radwege udgl.) und Einfriedungen, welche innerhalb der Abgrenzung der Anlage 5 Promenade Klopeiner See liegen, dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m (inkl. sichtbare Sockelkonstruktion) nicht überschreiten.
- (2) Einfriedungen entlang der Promenade Klopeiner See, welche in der Anlage 5 planlich festgelegt ist, dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m (inkl. sichtbare Sockelkonstruktion), gemessen an der Geländeoberkante, nicht überschreiten.
- (3) Absturzsicherungen oder Einfriedungen auf Stützkonstruktionen dürfen das angrenzende, höherliegende Niveau um maximal 1,35 m überragen.
- (4) Einfriedungen gemäß Abs (1) bis (3) dürfen nur in Leichtbauweise mit einem luft- und lichtdurchlässigen Anteil von mindestens 30 % (exklusive allfälliger Sockelkonstruktion) errichtet werden und dürfen nicht mit Schilfmatten, Planen, Platten, Textilien udgl. verkleidet werden.
- (5) Von den Bestimmungen Abs (1) bis (4) sind Einfriedungen bei funktionalen Erfordernissen für im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen wie z.B. Schulen, Kindergärten, Friedhöfe, Sportanlagen udgl., bei funktionalen Erfordernissen für gewerbliche und touristische Einrichtungen wie z.B. für Sport- und Freizeitanlagen, Saunaaußenbereiche udgl. sowie aus sicherheitstechnisch zwingend erforderlichen Gründen ausgenommen. Diesbezügliche Festlegungen haben seitens der Baubehörde mit

Bedachtnahmen auf andere öffentliche Interessen wie insbesondere dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu erfolgen.

- (6) Weisen Verkehrsflächen nicht die erforderlichen Mindestbreiten lt. § 7 Abs (1) 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.
- (7) 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.

§ 10

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet (elektronisches Amtsblatt der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See) in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates vom 04.04.2003, Zahl 340/9/III/1/2003, mit der ein Bebauungsplan für das Gemeindegebiet der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See erlassen wurde, außer Kraft. Die Außerkraftsetzung umfasst auch die Verwaltungsänderung vom 17.12.2018, Zahl 9/2018.

Der Bürgermeister

Thomas Krainz



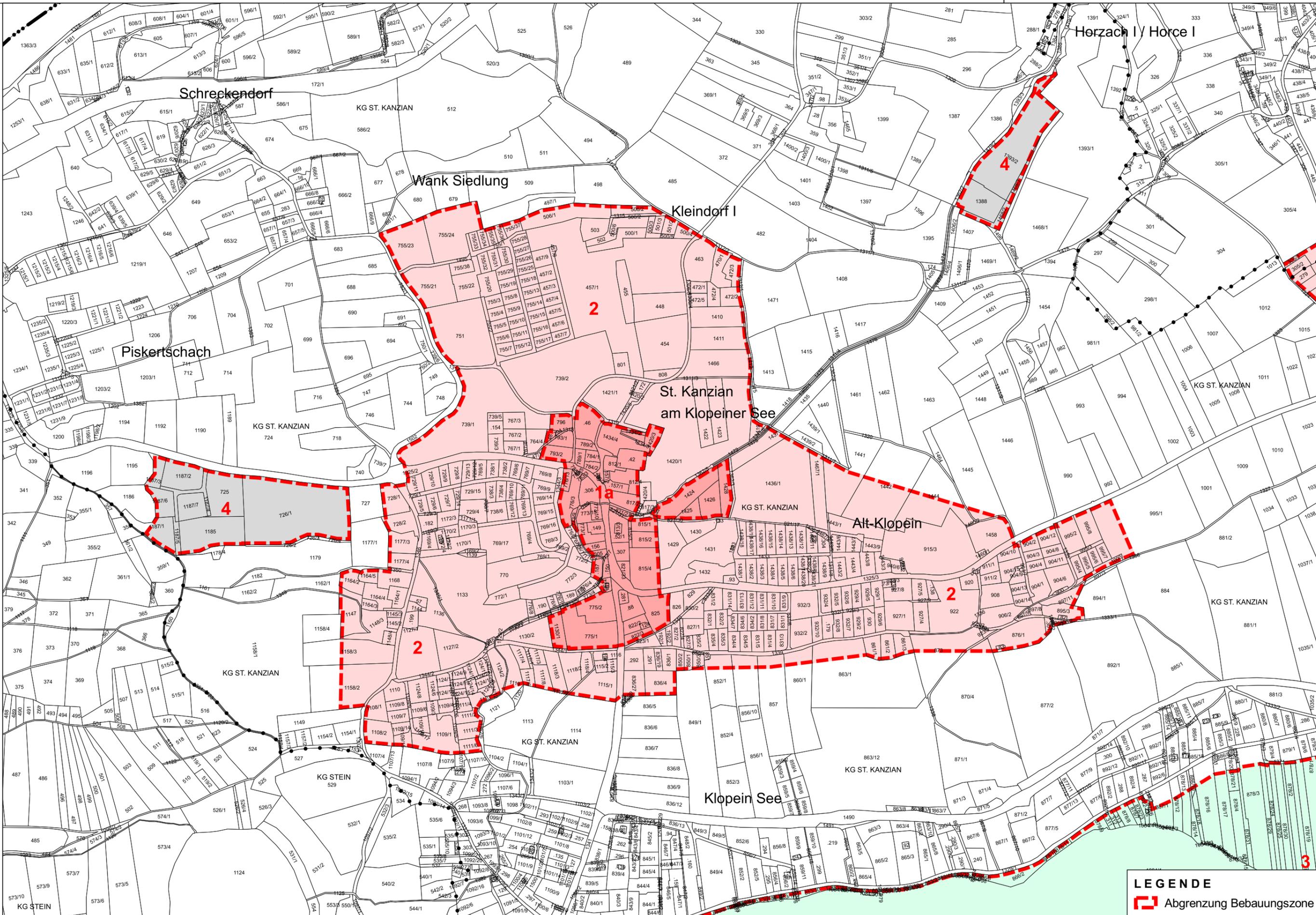
**GENERELLER BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE ST. KANZIAN A. K.**

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

9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 04633/1592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalierek@aon.at

Stand: **K D - E N T W U R F**
Datum: Februar 2025
Kataster: DKM 04/2024

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



LEGENDE
 Abgrenzung Bebauungszone



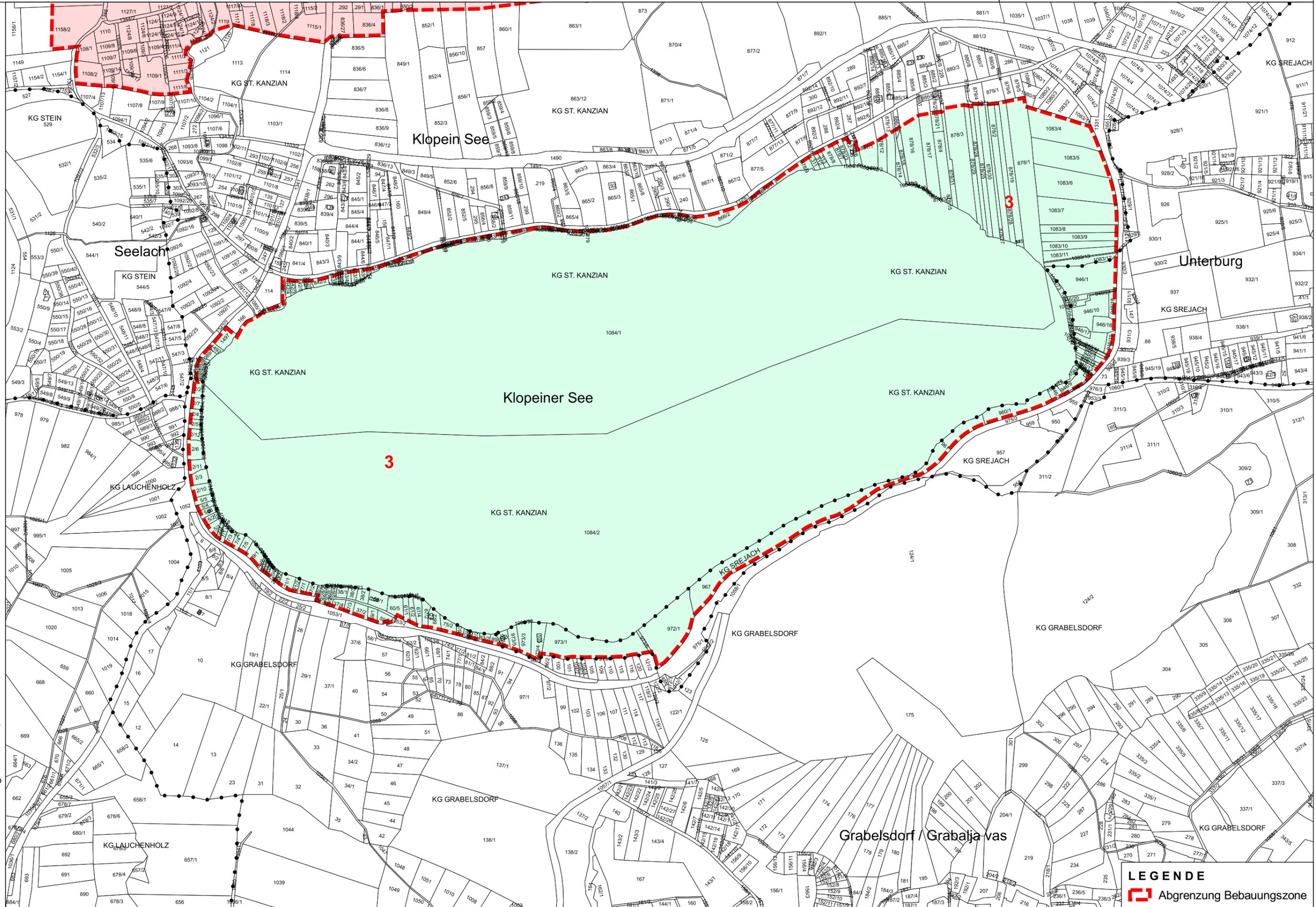
**GENERELLER BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE ST. KANZIAN A. K.**

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

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

Stand: **K D - E N T W U R F**
Datum: Februar 2025
Kataster: DKM 04/2024

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



LEGENDE
 Abgrenzung Bebauungszone



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

**Anlage 3: ABGRENZUNG
BEBAUUNGSZONEN 1b, 2**

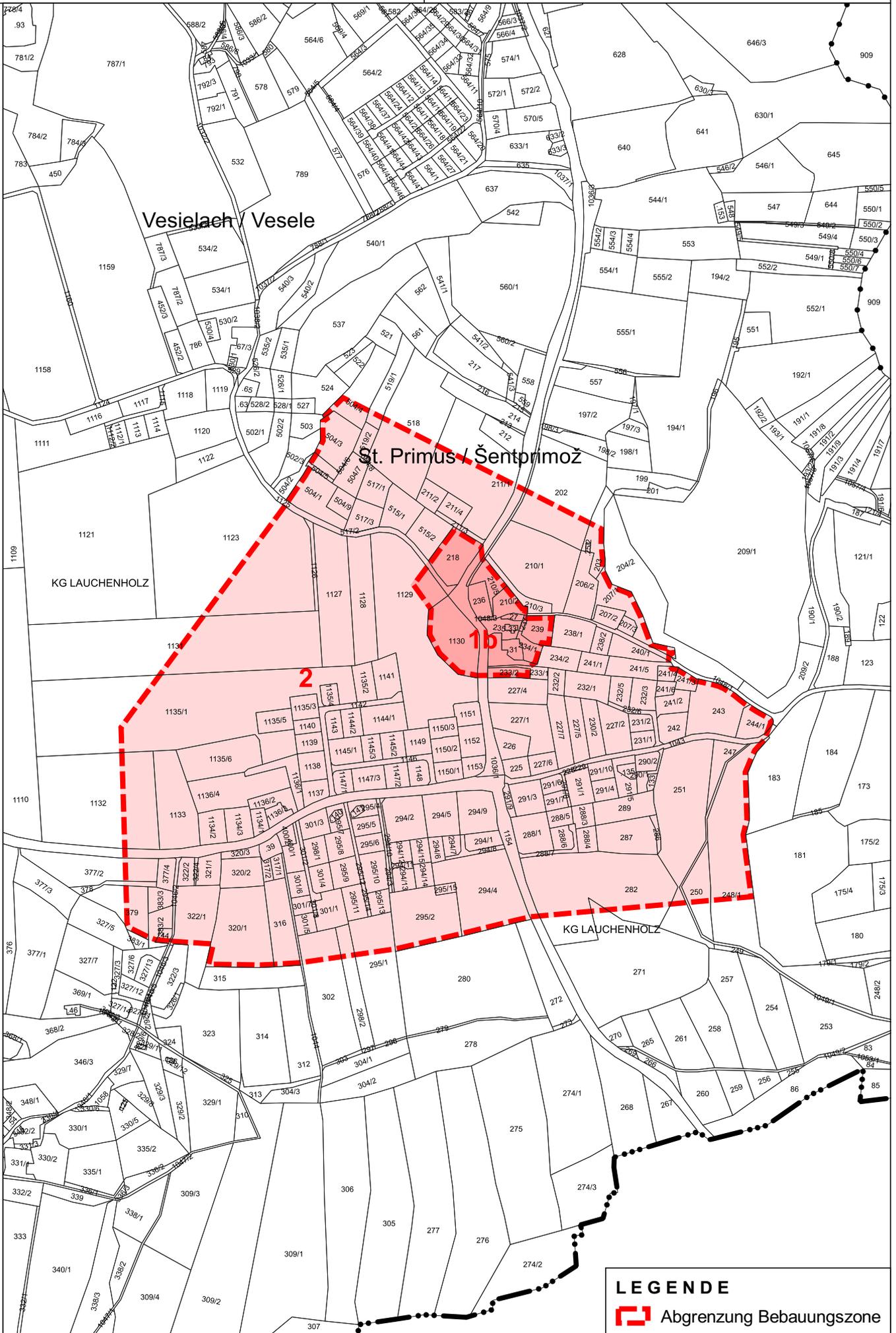
M 1 : 7.000

0 50 100 150 200 250 m

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

Stand: **KD - ENTWURF**
Datum: Februar 2025
Kataster: DKM 04/2024

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



LEGENDE

Abgrenzung Bauzone



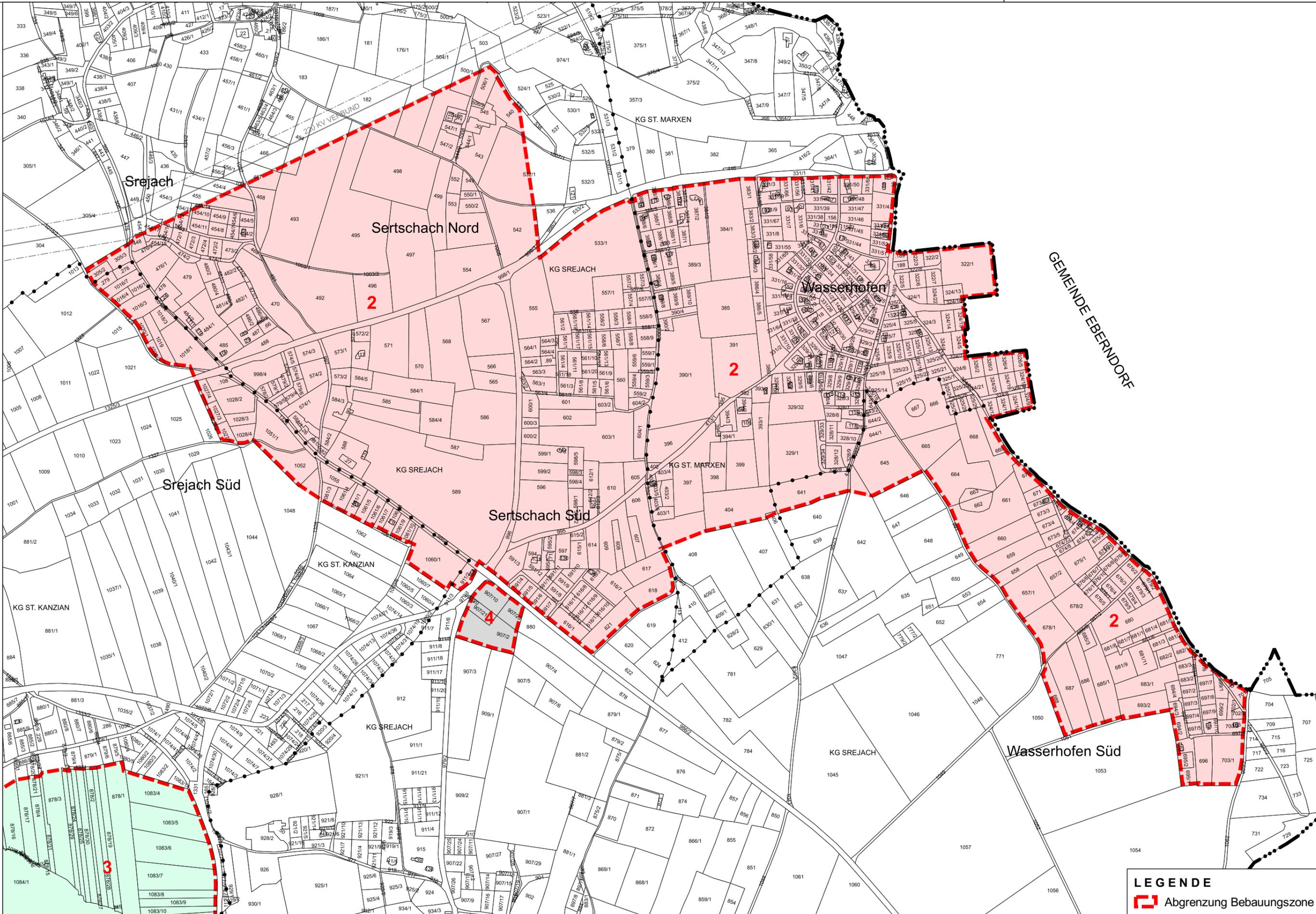
**GENERELLER BEBAUUNGSPLAN
GEMEINDE ST. KANZIAN A. K.**

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

9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463331592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavalierek@aon.at

Stand: **K D - E N T W U R F**
Datum: Februar 2025
Kataster: DKM 04/2024

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



LEGENDE
 Abgrenzung Bebauungszone



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

Anlage 5: PROMENADE KLOPEINER SEE

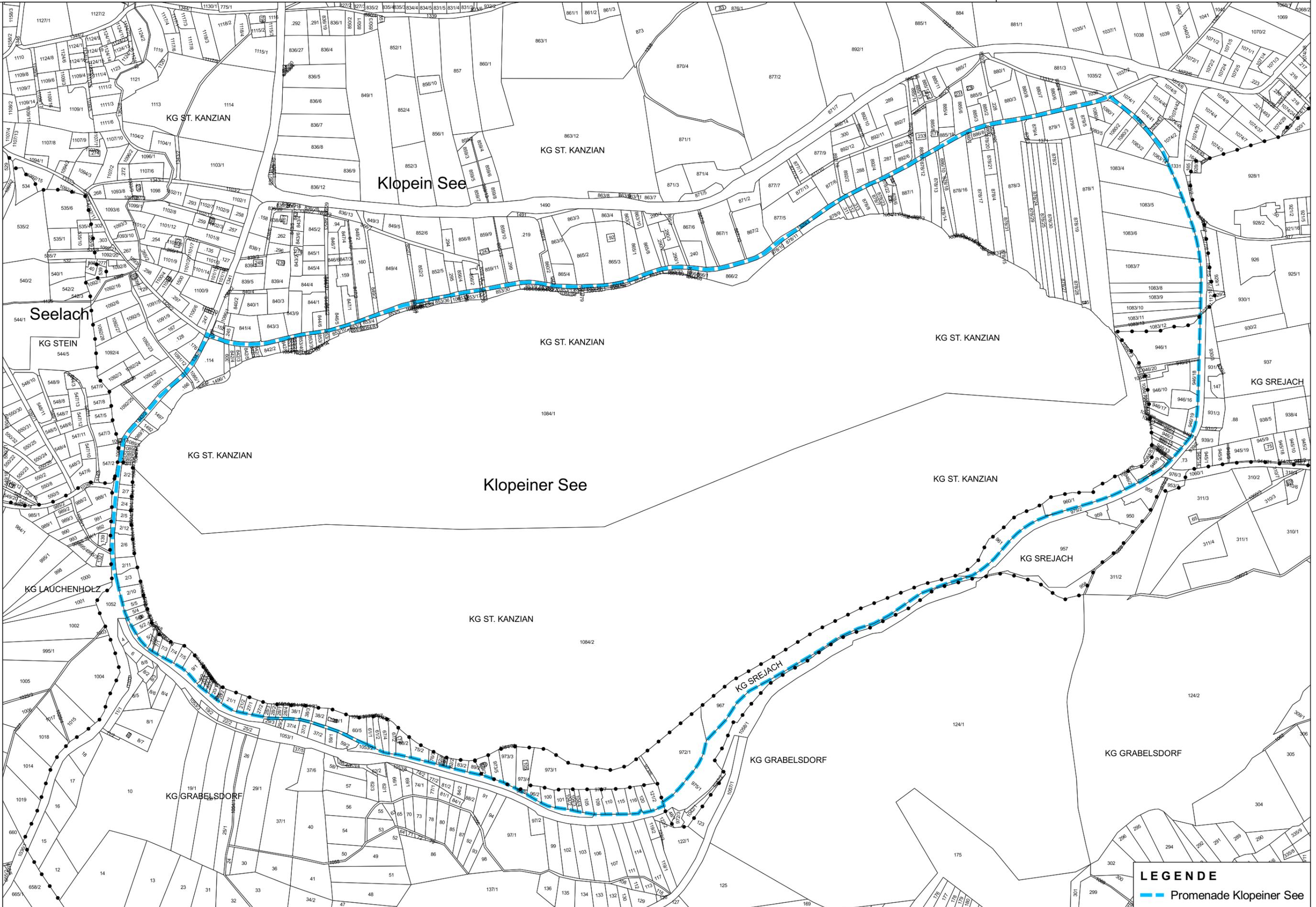
M 1 : 6.000

0 50 100 150 200 250 m

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

Stand: **K D - E N T W U R F**
Datum: Februar 2025
Kataster: DKM 04/2024

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



LEGENDE

— Promenade Klopeiner See

Erläuterung zum generellen Bebauungsplan

A Erläuterungen zu den Bebauungsbestimmungen

Generell - Präambel

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

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

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

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

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

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

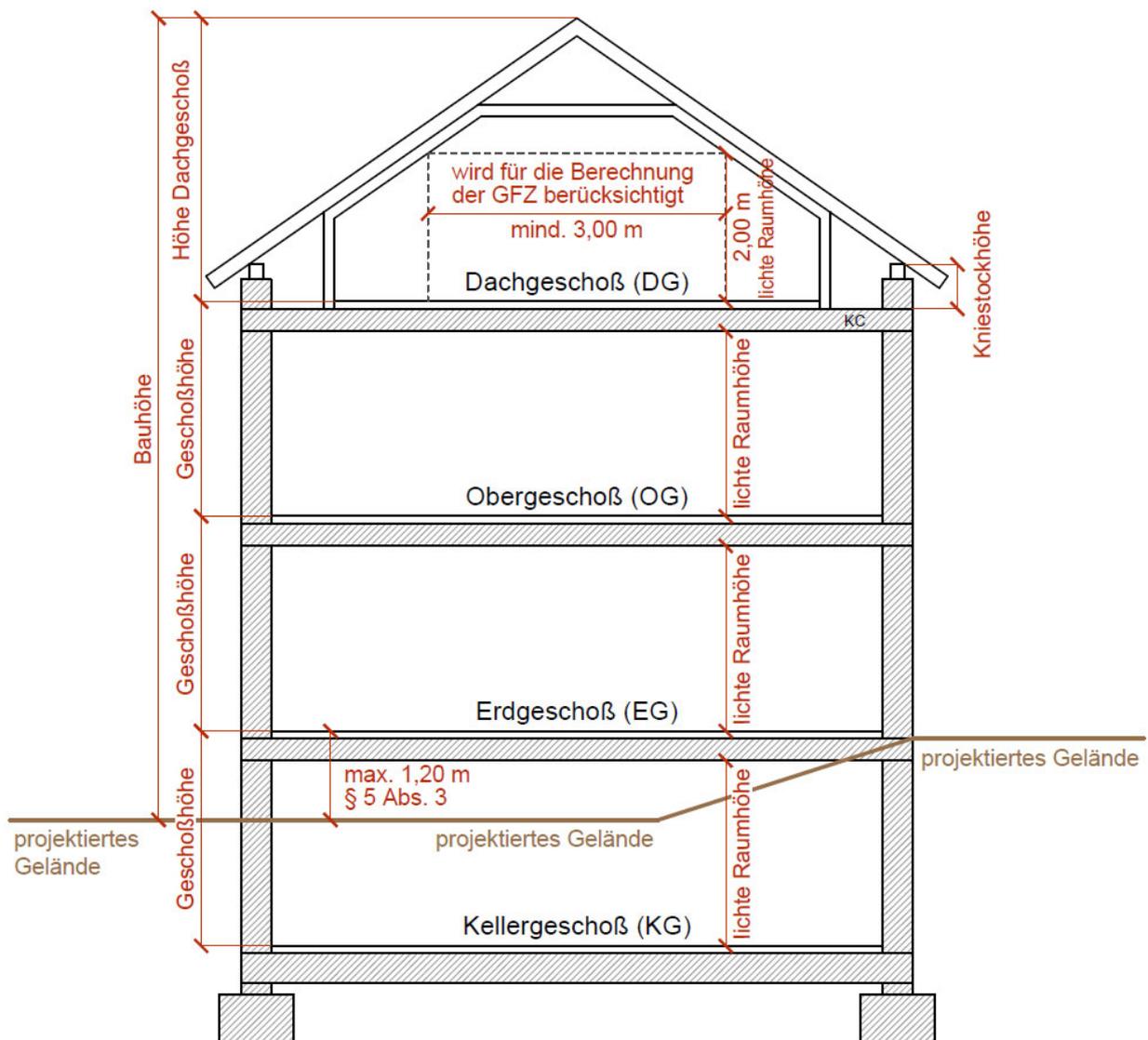
Die Einräumung von generell erhöhten baulichen Konsumationsmöglichkeiten, welche lediglich im Einzelfall mit Bedachtnahme auf öffentliche Interessen vertretbar wären, wird seitens des Gemeinderates der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See als keine geeignete Alternative zur gegenständlichen generellen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

Ad § 2 Begriffsbestimmungen

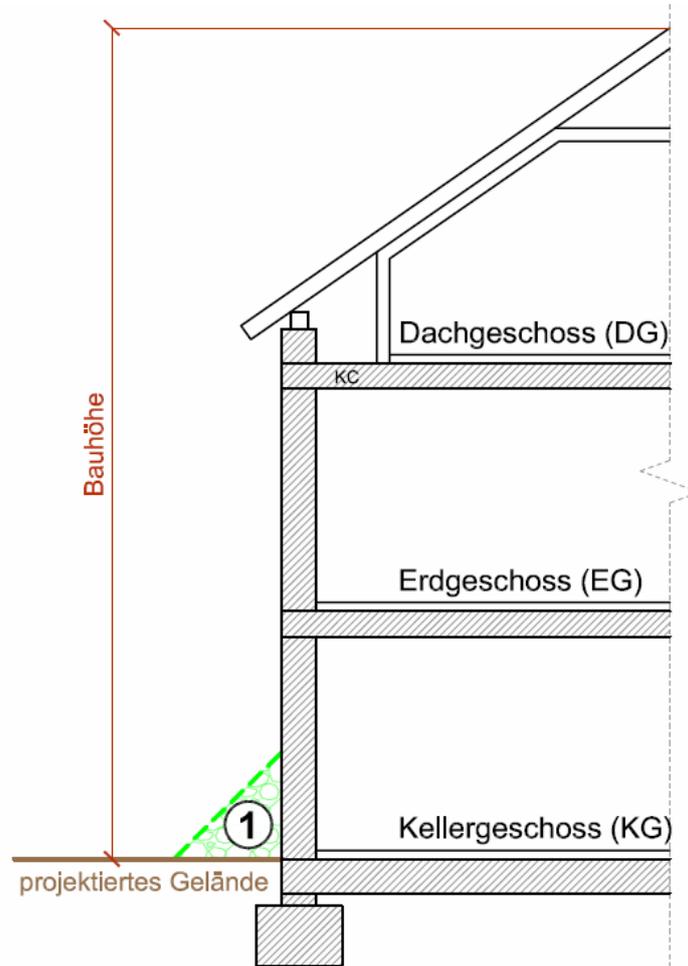
- Die Definitionen (inkl. Graphiken) sollten zur Rechtssicherheit beitragen und eine Umsetzung des Planungsinstrumentariums genereller Bebauungsplan in der Praxis erleichtern.
- Ad Projektiertes Gelände
Ausgehend von der Problematik, dass das projektierte Gelände zunehmend zum Teil so ausgeformt wird,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

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

Graphik 1 – Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.



Graphik 2 - Bearbeitung Kavalirek Consulting ZT e.U.



① Anschüttung zählt nicht zum projektierten Gelände

- **Bebauungszone 1 Ortszentrum**
Die Bebauungszone 1 umfasst das zentralörtliche und bauliche Ortszentrum des Gemeindehauptorts St. Kanzian (Bebauungszone 1a) und das bauliche Ortszentrum des Gemeindesubzentrums St. Primus (Bebauungszone 1b). Entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung des Ortszentrums St. Kanzian erfolgte eine Abgrenzung, welche im östlichen Bereich auch eine Erweiterungsfläche umfasst (u.a. geplantes betreutes Wohnen eines gemeinnützigen Bauwerbers).
Planungszielsetzung: vorrangige Verdichtung und Bebauung mit besonderer Bedachtnahme auf zentralörtliche Einrichtungen.
- **Bebauungszone 2 vorrangige Siedlungsgebiete Wohnen**
Die Bebauungszone 2, welche z.T. nicht parzellenscharf abgegrenzt ist (symbolische Darstellung bzw. potentielle Erweiterungsflächen, über welche im Örtlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan zu befinden ist), umfasst die Siedlungsbereiche, die entsprechend den Planungszielsetzungen der Gemeinde und dies mit Bedachtnahme auf die zentralörtliche Hierarchie (Gemeindehauptort und Gemeindesubzentrum), den Bahnhof Kühnsdorf (Anbindung an die Koralmbahn) und mit Kühnsdorf bereits zusammengewachsene Bereiche, vorrangig mit Wohnbebauungen zu entwickeln sind. Auf den Begriff Siedlungsschwerpunkt wird insofern nicht abgestellt, weil derartige Festlegungen im ÖEK erst verbindlich getroffen werden und weil im Zuge dieser Festlegungen eine strategische Bedachtnahme auf das K-WBFG 2017 sowie auf die 800 m² Regelung des K-ROG 2021 nicht ausgeschlossen werden kann.
Planungszielsetzung: maßvolle Verdichtung und Bebauung (gegenüber sonstigen Siedlungsgebieten Einräumung erhöhter baulicher Konsumationsmöglichkeiten).
- **Bebauungszone 3 Seeuferbereich Klopeiner See**
Die Bebauungszone 3 umfasst, mit Bedachtnahme auf bestehende gewerblich-touristische Bauungen den besonders sensiblen und unmittelbaren Nahbereich zum Klopeiner See, welcher weitgehend zwischen der Promenade um den Klopeiner See und dem See gebildet wird.
Planungszielsetzung: Mit der Festlegung der Bebauungszone 3 wird grundsätzlich die Zielsetzung verfolgt, dass in diesem besonders sensiblen Bereich, welcher gemäß den Planungsintentionen der Gemeinde kein vorrangig zu entwickelnder Bereich darstellt, auf öffentliche Interessen, wie insbesondere dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Erhaltung der Erholungs- und Tourismuspotentiale reagiert wird. Zudem erfolgt auch eine Bedachtnahme auf die Erhaltung von Blickbeziehungen vom und zum Klopeiner See. Damit verbunden ergeben sich, im Gegensatz zu weniger sensiblen Bereichen, restriktivere Bauungsbestimmungen. Dies unabhängig von bestehenden Fehlentwicklungen, welche keinen Maßstab für die angestrebte Baustruktur darstellen.

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

Ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

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

Ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

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

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

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

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

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

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

Ad § 5 Geschößanzahl, Bauhöhe

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

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

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

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

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

Ad § 6 Charakteristische Baustruktur, Dachformen, Fassaden

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

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

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

Ad § 7 Ausmaß der Verkehrsflächen, Parkplätze-Abstellflächen

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

Ad § 8 Grünflächen, Geländegestaltung

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

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

Ad § 9 Einfriedungen

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

Ergänzend ad Wirtschaftlichkeit

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

Ergänzend ad geordnete Siedlungsentwicklung

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

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

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

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

Mit der Ausbaumöglichkeit von bestehenden Dach- und Kellergeschoßen (Nutzung bestehende Bauvolumina auch wenn die GFZ bzw. die Geschößanzahl bereits überschritten wird) erfolgt eine Bedachtnahme auf die bestmögliche sparsame Verwendung von Grund und Boden.

Ergänzend ad Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes – und dies insbesondere in sensiblen Landschaftsräumen, wie Seeuferbereichen und angrenzenden Seenahbereichen - wird entsprechend den Planungszielsetzungen ein sehr hoher Stellenwert eingeräumt. Insbesondere mit den restriktiven Bestimmungen und damit verbunden der Reduktion von baulichen Konsumationsmöglichkeiten (siehe z.B. auch ad

geordnete Siedlungsentwicklung) sowie umfassenden Bestimmungen zur angestrebten Baustruktur (inkl. Grünraumgestaltungen, Beschränkung der Höhe von Stützmauern und von Geländeabtreppungen) erfolgt eine entsprechende Bedachtnahme auf die Intentionen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes. Dies auch im Hinblick auf Blickbeziehungen vom und zum Klopeiner See und Turnersee sowie im Hinblick auf touristische Erfordernisse.

Ergänzend ad Energieeffizienz

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

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

Generell ad Kurgebiet Tourismus und Erholungsfunktion im Kurgebiet

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

Die generelle Einräumung bzw. eine weiterhin generelle Einräumung erhöhter baulicher Konsumationsmöglichkeiten für das Bauland Kurgebiet würde lediglich zu einer Fortsetzung der Fehlentwicklung Geschößwohnbauten (inkl. Freizeitwohnsitzproblematik) in Bereichen führen, welche weder Siedlungsschwerpunkte Wohnen noch vorrangig zu entwickelnde Siedlungsbereiche Wohnen sind. Zudem wäre damit auch eine weitere wesentliche Schwächung der Tourismuspotentiale verbunden.

Die kaum bis nicht vorhandene gewerblich-touristische Baudynamik gilt grundsätzlich auch für die Bauland Reinen Kurgebiete, welche ca. 22 ha im Bereich des Klopeiner Sees umfassen. Mit der Widmungsfestsetzung 2011 (Umwidmung von Bauland Kurgebiet in Bauland Reines Kurgebiet), erfolgte seitens der Gemeinde eine besondere Bedachtnahme auf die Sicherstellung von Rahmenbedingungen für einen leistungs- und entwicklungsfähigen Fremdenverkehr. Aufgrund der heterogenen

Bestandsstrukturen (bis 5 Geschöße, GFZ bis zu 1,5), der Baulandreserven, der sehr geringen bis nicht existenten gewerblich-touristischen Baudynamik, der fehlenden Differenzierungsmöglichkeit von baulichen Konsumationsmöglichkeiten entsprechend öffentlichen Interessen und der zunehmenden Gefahr von Umnutzungen und der Errichtung von kalten Betten ist eine Regelung von im öffentlichen Interesse liegenden touristischen Entwicklungen mit Teilbebauungsplänen zweckmäßiger als die generelle Einräumung bzw. eine weiterhin generelle Einräumung von wesentlich erhöhten baulichen Konsumationsmöglichkeiten. Damit wird auch öffentlichen Interessen einer geordneten räumlich-funktionalen Entwicklung, der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes (inkl. der Seeufer- und Seenahbereiche) und des Nachbarschaftsschutzes entsprochen.

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

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 St. Kanzian am Klopeiner See vom 04.04.2003 (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 2003 (siehe Kapitel F) sowie aktuellen Planungszielsetzungen der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See (siehe Kapitel D) 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.

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 2025, 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 Bebauungsplan für die baulich-funktionale und strategische Entwicklung der Gemeinde. Damit verbunden soll auch aktiv auf erhebliche bauliche und baulich-funktionale Fehlentwicklungen und dies insbesondere im Nahbereich zum Klopeiner See reagiert werden.
- Öffentliche Interessen haben generell Vorrang gegenüber privaten Interessen. Damit verbunden wird auch eine Reduktion privater Flächen- und Landschaftsraumansprachen angestrebt. Insbesondere Geschossbauten und verdichtete Wohnbauformen sowie Bauungen in sensiblen Bereichen wie die Nahbereiche zu Klopeiner See und Turnersee bedürfen einer im öffentlichen Interesse liegenden zeitgemäßen Regelung. Die Regelung soll, vor allem unter Berücksichtigung von Planungszielsetzungen betreffend Siedlungsschwerpunkte, funktionale Vorrang- und Eignungszonen (z.B. Tourismus, Wohnen), Bedarf, Erhaltung der Seeufer sowie Erhaltung charakteristischer Bau- und Landschaftsstrukturen, auch über zonale Festlegungen (Bauzonen) in der Bauplanung erfolgen. Damit verbunden soll auch auf die zunehmende Problematik Bedacht genommen werden, dass verstärkt verdichtete Wohnbauformen bzw. großvolumige Geschossbauten ohne planerische Konzeption im Sinne einer raumplanerischen und im öffentlichen Interesse liegenden Standorteignung und damit auch ohne Bedachtnahme auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild und funktionaler

Planungszielsetzungen im Gemeindegebiet errichtet bzw. begehrt werden. Zudem wird mit Wohnbebauungen zunehmend nicht mehr dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung bzw. dem Bedarf zur Erreichung von Planungszielsetzungen der Gemeinde entsprochen. Dies vor allem im Nahbereich zum Klopeiner See, aber auch im Nahbereich zum Turnersee, wo sich insbesondere aufgrund der erhöhten baulichen Ausnutzungsmöglichkeit im Bauland Kurgebiet ein Druck auf diese Widmungskategorie ergibt.

- Unter Berücksichtigung der Rechtsstufenordnung des K-ROG 2021 und von zweckmäßigen Planungshierarchien soll der generelle Bebauungsplan grundsätzlich das „bauliche Alltagsgeschäft“ und damit verbunden mit Bedachtnahme auf die angestrebte 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 Teilbebauungsplänen, mit welchen grundstücksbezogene Planungen und diesbezügliche Abwägungen von öffentlichen und privaten Interessen möglich sind, geregelt werden. Teilbebauungspläne sollen verstärkt Bestandteil des Planungsinstrumentariums Bebauungsplanung sein und wesentlich zu einer geordneten baulich-funktionalen Entwicklung der Gemeinde beitragen. Mit Teilbebauungsplänen soll auch auf spezifische Erfordernisse einer im öffentlichen Interesse gelegenen touristischen Entwicklung Bedacht genommen werden. Die Einräumung von z.B. gegenüber von Wohnbebauungen generell erhöhten Konsumationsmöglichkeiten wäre unsachlich und aufgrund der räumlichen Verteilung von touristischen Betrieben und Baulandkategorien sowie aufgrund von laufenden und weiterhin möglichen Umnutzungen von Tourismusbetrieben zu Wohnobjekten nicht zweckmäßig.
- 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.
- 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 und Minimierung von Ausnahmebestimmungen zu Normfestlegungen.

- Berücksichtigung von Grundlagenforschungen und Planungszielsetzungen des ÖEK 2008 bzw. des sich in Überarbeitung befindlichen Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2024/2025.
- 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 die Nahbereiche zum Klopeiner See und Turnersee) entspricht. Damit verbunden sind insbesondere wie folgt:
 - Generell Forcierung kleinteiliger und niedriger Baukörper. Damit verbunden sind auch Kubaturbeschränkungen von Gebäuden und die Erhaltung der charakteristischen offenen Bebauungsweise.
 - Generell Forcierung einer einheitlichen und maßvollen Höhenentwicklung (2,5 Geschoße als genereller Maßstab).
 - Generelle Rückbesinnung auf die traditionellen Dachformen wie Sattel-, Walm- und Teilwalmdächer. Flachdächer sollen nur mehr in mit dem Ortsbild vertretbaren Ausnahmefällen (keine weitere generelle Umgestaltung der Dachlandschaften) möglich sein.
 - Erhaltung der niedrigen Zaunlandschaften im Bereich der Promenade des Klopeiner Sees und damit verbunden auch die Erhaltung von attraktiven Blickbeziehung zum See.
 - Reduzierung bzw. Beschränkung von Stützmauern und Geländeanschlüpfungen.
 - Ausnahmeregelungen für spezifische Bebauungszonen und in begründeten, geeigneten und im öffentlichen Interesse gelegenen Einzelfällen mit Teilbebauungsplänen.
- Dem Orts- und Landschaftsbildschutz und der Maßstäblichkeit des Ortsbildes wird generell und insbesondere im Bereich der Seeufer- bzw. Seenahbereiche (sensible Lagen) eine höhere Bedeutung beigemessen. Die Planungsintentionen der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See sind eine weitgehende Bewahrung der landschaftsräumlichen Attraktivität und damit verbunden eine der Landschaft und dem Ortsbild (bauliche Fehlentwicklungen dienen nicht als Beurteilungsmaßstab für angestrebte Entwicklungen) bzw. der angestrebten Baustruktur angepasste Bebauungen. Damit verbunden wird auch der Planungszielsetzung Erhaltung der touristischen Potentiale (inkl. der Naherholungspotentiale) der Gemeinde entsprochen. Zur Sicherstellung des Orts- und Landschaftsbildschutzes sind restriktive und spezifische Bebauungsbedingungen erforderlich.
- Aufgrund unterschiedlicher funktionaler und baulicher Bestandssituationen und aufgrund unterschiedlicher Planungszielsetzungen für Teilräume werden in Form

von Bebauungszonen zonal unterschiedliche Festlegungen im generellen Bebauungsplan angestrebt.

- Der angestrebten Baustruktur und den örtlichen Gegebenheiten angepasster sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Keine willkürliche Einräumung erhöhter baulicher Konsumationsmöglichkeiten lediglich der Verdichtung wegen. Die Einräumung von erhöhten baulichen Konsumationsmöglichkeiten soll im begründeten Einzelfall und bei öffentlichen Interessen mit Teilbebauungsplänen (inkl. Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen zwecks Sicherstellung der Planungsintentionen) erfolgen. Damit sollen bauliche Verdichtungen für nicht im öffentlichen Interesse gelegenen Nutzungen wie Freizeitwohnsitze, unterbelegte Wohnungen, Schein-Hauptwohnsitzmeldungen, kalte Betten, pseudo-touristische Projekte udgl. vorab nicht ermöglicht werden. Diesbezügliche Nutzungen entsprechen weder dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung noch den Planungsintentionen der Gemeinde bzw. sonstigen öffentlichen Interessen.
- Bindung von erhöhten Konsumationsmöglichkeiten für den im öffentlichen Interesse gelegenen geförderten Geschößwohnbau auf die Lage in Siedlungsschwerpunkten und damit verbunden Stärkung der Siedlungsschwerpunkte.
- Minimierung von nachbarschaftlichen Unstimmigkeiten und Bedachtnahme auf das Nachbarschaftsgefüge. Dem Nachbarschaftsschutz soll insbesondere mit der offenen Bauweise, einer beschränkten und dem Bedarf angepassten Bauhöhe entsprochen werden. Bauweise und Bauhöhen sind wesentliche Elemente der Baustruktur.
- Bauliche und baulich-funktionale Fehlentwicklungen dienen nicht als Beurteilungsmaßstab für die angestrebte Baustruktur bzw. für die Maßstäblichkeit des Ortsbildes.
- Die bauliche Ausnutzung und die Geschößanzahl sollten unabhängig der Nutzung berechnet werden, da die Höhenentwicklung und die Bebauungsdichte unabhängig der konkreten Nutzung im Ortsbild in Erscheinung treten.
- Der Ausbau von bestehenden Dachgeschoßen und damit die Nutzung bestehender Bauvolumina sollte erleichtert werden (Nutzung Altbestand vor Neubau auf der „grünen Wiese“).
- Bedachtnahme auf den Bestandsschutz von Gebäuden. Dies vor allem für Baumaßnahmen welche der Barrierefreiheit, einer zeitgemäßen Gebäudedämmung und dem Dachgeschoßausbau dienen.
- Erneuerbare Energien sollen zeitgemäßer Bestandteil des Ortsbildes werden.
- Generell strategische Planungszielsetzungen - Bevölkerungsentwicklung. Ein Bevölkerungswachstum (Errichtung von Hauptwohnsitzen) wird vorrangig in den

funktionalen Vorrang- und Eignungsstandorten Wohnen (Siedlungsschwerpunkte Wohnen, vorrangige Siedlungsgebiete Wohnen), mit Baulandmodellen und mit einer Forcierung des gemeinnützigen Wohnbaues in den Siedlungsschwerpunkten angestrebt.

- Generell strategische Planungszielsetzungen – Freizeitwohnsitze. Stopp der Freizeitwohnsitzentwicklung. Die Errichtung von weiteren Wohnungen für Freizeitwohnsitze, die Errichtung von kalten Betten und von Scheinhauptwohnsitzen (jeweils versteckte Freizeitwohnsitze) und die Umnutzung bestehender Wohnungen bzw. von bestehenden Hotelbetten udgl. in Freizeitwohnsitzen widersprechen jeglichen im öffentlichen Interesse gelegenen Planungsintentionen.
- Generell strategische Planungszielsetzungen – Tourismus, touristische Vorrang- und Eignungsstandorte und damit verbunden auch die Baulandkategorien Kurgebiet und Reines Kurgebiet sollen grundsätzlich einer touristischen Entwicklung vorbehalten sein (keine Wohn- bzw. Freizeitwohnsitzfunktion).
- Generell strategische Planungszielsetzungen – Erholung, Landschaftsbild, Nutzungseinschränkungen und Naturraum. Einem sorgsamem Umgang mit den beschränkt gegebenen baulich-räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten und die Erhaltung der Attraktivität des Landschafts- und Naturraums und dies insbesondere im unmittelbaren Nahbereich zum Klopeiner See und Turnersee werden ein hoher Stellenwert eingeräumt. Damit soll auch die Standortattraktivität für die Wohnfunktion (Hauptwohnsitze) und für einen gewerblichen Tourismus sowie ein Planungs- bzw. Handlungsspielraum für nachfolgende Generationen erhalten bleiben.

E Absehbare Umweltauswirkungen - Umwelterwägungen (Umweltbericht)

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz (K-UPG 2004) in der Fassung LGBL. Nr. 76/2022 unterliegen Bebauungspläne nach § 47 K-ROG 2021 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. Zudem sind, gegenüber dem textlichen Bebauungsplan 2003 (inkl. der Änderung 2018), generell geringere bauliche Konsumationsmöglichkeiten gegeben. Der generelle Bebauungsplan (ehemals textlicher 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 1997 - Problematiken

Im textlichen Bebauungsplan der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See, welcher am 04.04.2003 im Gemeinderat beschlossen wurde und mit Beschlussfassung vom 17.12.2018 abgeändert wurde, ergeben sich insbesondere folgende Problematiken (weitgehend ident mit der Analyse für die Erlassung der Bausperre am 17.05.2022).

- § 2 Abs. Begriffsbestimmungen
Begriffsbestimmungen sind – inkl. diverse diesbezügliche Ergänzungen in weiteren § - nur punktuell, nicht im erforderlichen Ausmaß und zum Teil nicht dem Stand der Technik gegeben. Damit ergeben sich rechtliche Unsicherheiten und diesbezügliche Problematiken.
- § 4 Bauliche Ausnutzung
Die punktuelle Änderung (Festlegung GFZ) des textlichen Bebauungsplanes 2018 mit der ausschließlichen Planungszielsetzung einer Verdichtung (z.B. Anhebung der GFZ von 0,50 auf 0,60 bis 0,80 bzw. 0,8 bis 1,0 im Bereich Kurgebiet bzw. Kurgebiet Rein) ist im erfolgten Ausmaß kritisch zu hinterfragen. In Verbindung mit der unverändert gebliebenen Regelung der Geschoßanzahl und fehlenden Bestimmungen betreffend Grünflächenanteile ergeben sich nicht der Bauungsstruktur und dem gewachsenen Ortsbild entsprechende Verdichtungsmöglichkeiten. Zudem nehmen die festgelegten maximal zulässigen baulichen Ausnutzungen, welche ausschließlich auf Baulandkategorien abgestimmt sind, unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung der Baulandkategorien in der Gemeinde, weder auf spezifische strukturelle örtliche Gegebenheiten noch auf Planungszielsetzungen des ÖEK bzw. Intentionen des K-ROG 2021 betreffend die Entwicklung von Siedlungsschwerpunkten oder die Ordnung des Gesamttraumes entsprechend den unterschiedlichen Erfordernissen von Teilräumen Bedacht. Die Umsetzung der Zielsetzung einer Verdichtung einer Bebauung (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) kann nicht losgelöst von strukturellen Gegebenheiten und sonstigen Planungszielsetzungen und Erfordernissen einer im öffentlichen Interesse liegenden baulichen (inkl. baulich/gestalterischen, baulich/funktionalen) Ordnung des Raumes verstanden werden. Das K-ROG 2021 ermöglicht bereits mit dem generellen Bebauungsplan (ehemals textlicher Bebauungsplan) diesbezüglich zu reagieren.

Darüber hinaus ergibt sich für das Bauland Kurgebiet eine besondere Problematik. Da das Bauland Kurgebiet, welches gemäß § 19 Abs (1) K-ROG 2021 (idente Formulierung im K-GplG 1995) vornehmlich für Gebäude von Gast- und Beherbergungsbetrieben samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen bestimmt ist, und vor allem zu diesem Zweck seitens der Gemeinde St. Kanzian auch so festgelegt wurde, fast ausschließlich nur noch mit Wohngebäuden (Geschoßwohnbauten) bebaut wird bzw. diesbezügliche Wohnbebauungen

begehrt werden, ist die Gleichstellung der baulichen Ausnutzungsmöglichkeit des Bauland Kurgebiets für Wohnbebauungen mit dem Bauland Reinen Kurgebiet und damit eine gegenüber dem Bauland Wohn- bzw. Dorfgebiet deutlich erhöhte bauliche Ausnutzungsmöglichkeit als problematisch und sachlich nicht rechtfertigbar zu beurteilen. Dies auch in Verbindung mit den lagemäßig festgesetzten Bauland Kurgebieten (z.B. Bereich Klopeiner See mit Unterburg, Turnersee mit Obersammelsdorf und Siedlungsbereich zwischen Vesielach und Unternarrach). Damit ergeben sich z.T. auf die bestehenden und gewachsenen örtlichen Bebauungsstrukturen nicht maßvolle Verdichtungsmöglichkeiten. Im Bereich von touristischen Vorrang- und Eignungsgebieten steht zudem die Errichtung von Wohnbebauungen, vor allem in Form von Geschoßwohnbauten, im Widerspruch zu den Planungszielsetzungen des ÖEK, zu generellen Planungszielsetzungen der örtlichen Raumordnung und zu wesentlichen Intentionen des K-ROG 2021.

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

Gemäß ÖEK 2008 ist Unterburg als Vorrangstandort Tourismus festgelegt. Das ÖEK 2008 sieht einen 10-jährigen Bedarf von 320 Wohneinheiten für Hauptwohnsitze im Gemeindegebiet vor (37 Ortschaften bzw. Siedlungsbereiche). Gemäß Baulandbedarfsermittlung entfallen dabei je 48 Wohneinheiten auf Geschoßwohnbauten/genossenschaftlichen Wohnbau mit 2,5 Geschoßen und mit 3,0 Geschoßen. Gemäß ÖEK 2008 sind Geschoßwohnbauten auf den Gemeindehauptort St. Kanzian (inkl. Wank-Siedlung) und untergeordnet auf Wasserhofen (Nähe Bahnhof Kühnsdorf) zu konzentrieren. Für das Bauland Kurgebiet wird im ÖEK hinsichtlich Wohnbebauungen ein 10-Jahresbedarf von 1,00 ha angenommen (für das Wohngebiet 14,0 ha und für das Dorfgebiet 6,0 ha). Auch daraus ist ableitbar, dass das Bauland Kurgebiet nur untergeordnet 1,0 ha von 21,0 ha (= ca. 4,8 %) für Wohnbebauungen vorgesehen ist. Eine Baulandbedarfsdeckung für Zweitwohnsitze hat gemäß ÖEK 2008 ausschließlich im Bereich bestehender

diesbezüglicher Baulandreserven zu erfolgen. Die Baulandbedarfsrechnung 2008 ist spätestens im Zuge der ÖEK Neuerstellung entsprechend aktuellen Planungszielsetzungen anzupassen.

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

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

- § 5 Bauweise

Die halboffene Bauweise und damit die erhöhte GFZ-Konsumationsmöglichkeit sind an keine öffentlichen Interessen wie z.B. dem Ortsbildschutz gebunden. Die Zustimmungserfordernis des 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, Begriffsbestimmungen fehlen zur Gänze. Zudem sind keine Regelungen der Bauweisen im gegenständlichen Ausmaß gemäß K-ROG 2021 möglich.

- § 6 Anzahl der Geschoße

Die Regelung der Geschoßanzahl, welche als Richtwert eine ein- bis zweigeschoßige Bauweise vorsieht, ist vor allem betreffend die Ausnahmeregelungen (z.B. mit Ausnahme des Bauland Kurgelbietes erfolgt

keine Limitierung) sachlich nicht nachvollziehbar. Zudem wird die maximal zulässige Geschosßanzahl im Kurgebiet von 3,0 (in Verbindung mit der unglücklichen Dachgeschosßregelung handelt es sich eigentlich um 3,5 Geschosße), zunehmend mehr oder weniger als Rechtsanspruch angesehen und umgesetzt (v.a. Bereich Klopeiner See – Unterburg). Dies auch deswegen, weil es die einzige dreigeschosßige Bebauungsmöglichkeit ohne Einbindungserfordernis der Ortsbildpflegekommission darstellt.

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

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

- § 7 Verkehrsflächen

Die festgelegten Mindestbreiten der Aufschließungsstraßen bedürfen hinsichtlich des damit verbundenen Versiegelungsgrades und verkehrstechnischen Erfordernissen einer Überprüfung.

Die auf drei Seiten überbordenden Bestimmungen betreffend die erforderliche Anzahl von Stellplätzen (z.B. Regelung für Kasernen, 4 Stellplätze pro Tennisplatz) aus dem Jahr 2003 bedürfen einer generellen Reduktion und einer Anpassung an aktuelle Erfordernisse bzw. Planungsintentionen.

- § 8 Baulinien

Die festgelegten Baulinien entsprechen z.T. nicht den Bestimmungen der K-BO (z.B. keine 6/10 Regelung). Die hinsichtlich von Baulinien „Schlechterstellung“ eines Carports gegenüber einem Nebengebäude ist nicht nachvollziehbar. Zudem ist gemäß K-ROG 2021 nur mehr eine eingeschränkte Regelungsmöglichkeit gegeben. Abweichungen zu den K-BV sind grundsätzlich kritisch zu betrachten.

- Generell ergänzend

Der textliche Bebauungsplan negiert gänzlich erforderliche Bestimmungen für Grünflächen (z.B. Mindestausmaß Grünflächenanteil) und berücksichtigt nicht bzw. in zu geringem Ausmaß Vorgaben zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes bzw. zur Erhaltung charakteristischer Baustrukturen. § 47 Abs. 5 des K-ROG sieht eine Unterteilung des Gemeindegebietes in unterschiedliche Bebauungszonen vor und ermöglicht damit spezifische Festlegungen entsprechend planerischen Zielsetzungen und Erfordernissen.

Zusammenfassende Beurteilung:

Der textliche Bebauungsplan 2003 (inkl. die Änderung 2018) der Gemeinde St. Kanzian a.K. weist rechtliche Unsicherheiten auf und widerspricht in wesentlichen Punkten den Vorgaben des K-ROG 2021 und weist vor allem bezüglich einer Bedachnahme auf öffentliche Interessen und zeitgemäßen planerischen Zielsetzungen erhebliche Mängel auf.

Aus rechtlich/fachlichen Gesichtspunkten erfordern vor allem mangelnde bzw. fehlende Begriffsdefinitionen, fehlende Vorgaben für Grünflächenmindestanteile, die Regelung von Bauweisen und Baulinien, die z.T. nicht nachvollziehbare Regelung der Geschößanzahl, generell erhöhte bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten und die ausschließliche Abstellung dieser auf Baulandkategorien eine Überarbeitung des Bebauungsplanes.

Zudem wird mit dem textlichen Bebauungsplan 2003 wesentlichen Intentionen des K-ROG 2021 wie die Stärkung des Ortskernes und der Siedlungsschwerpunkte, Erhaltung charakteristischer Bau- und Landschaftsstrukturen und der Ordnung des Gesamtraumes nach Erfordernissen des Teilraumes und damit verbunden der Festlegung zonal unterschiedlicher Baubedingungen nicht entsprochen.

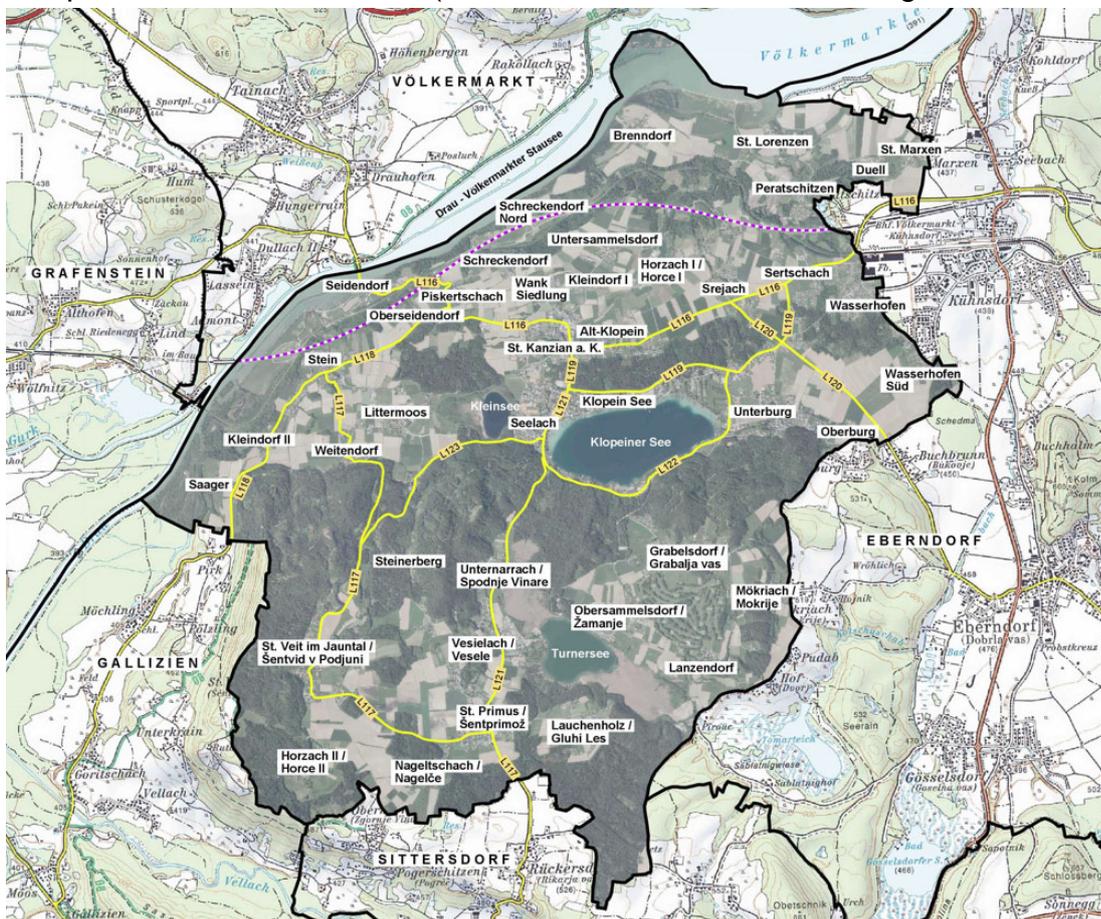
Der textliche Bebauungsplan 2003 ist, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Entwicklung der letzten Jahre und damit zusammenhängender Herausforderungen, als Planungsinstrumentarium im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde als nicht mehr geeignet zu beurteilen, der Umsetzung wesentlicher Planungszielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes bzw. aktuellen Intentionen des K-ROG 2021 dienen zu können. Im Gegenteil. Der textliche Bebauungsplan ermöglicht im öffentlichen Interesse liegende Planungszielsetzungen vor allem hinsichtlich einer baulich und funktional geordneten Siedlungsentwicklung essentiell zu unterlaufen. Dies insbesondere durch die Änderung 2018, welche erhöhte bauliche Konsumationsmöglichkeiten beinhaltet.

G GRUNDLAGENFORSCHUNG - BESTANDSAUFNAHME

G.1 Generelle Eckdaten der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See

- Eckdaten
- 4.637 (1.1.2024), VZ 2001 (4.297 Einwohner)
 - 997 Arbeitsplätze (2021), davon 839 (84 %) im Tertiären Sektor
 - Ca. 840.000 Nächtigungen pro Jahr (ca. 7300 Gästebetten)
 - 2.775 Wohnungen davon 2.005 (72,2 %) mit Hauptwohnsitzangabe (2021)
 - 4.111 ha Fläche (113 Einwohner/km², Kärnten 60 EW/km²)
 - Politischer Bezirk Völkermarkt
 - 7 Katastralgemeinden
 - Angrenzende Gemeinden
 - N Völkermarkt (nordseitig der Drau)
 - O Eberndorf
 - S Sittersdorf
 - W Grafenstein, Gallizien
- Lage
- Unterkärnten
 - Westlicher Bereich Jauntal

Graphik: Gemeindeübersicht (Datenbasis KAGIS/ÖK/BEV – eigene Bearbeitung)



G.2 Natürliche Gegebenheiten und Nutzungseinschränkungen

Generell

Die Gemeinde St. Kanzian ist hinsichtlich den topografischen Gegebenheiten eine typische Gemeinde des Jauntals (östlicher Bereich des Klagenfurter Beckens). Es handelt sich um ein sanftes Hügelland mit unterschiedlichen Terrassierungen. Geprägt in Form von naturräumlichen Highlights wird die Gemeinde durch die Drau (Völkermarkter Stausee) und durch die Seen (Klopeiner See, Turnersee und untergeordnet Kleinsee). Ca. 9 % der Gemeindefläche wird von Wasserflächen eingenommen.

Entsprechend den günstigen topografischen Gegebenheiten und den Standortpotentialen für die Wohn- und Tourismusfunktion hat sich ein unterschiedlich strukturierter und weitgehend stark zersiedelter Siedlungsraum entwickelt.

Nutzungseinschränkungen. (siehe auch Plan G7-01)

Das Gemeindegebiet von 4.111 ha wird von wesentlichen Nutzungseinschränkungen eingenommen. Ca. 368 ha (ca. 9 %) entfallen auf Gewässerflächen, ca. 571 ha (ca. 14 %) entfallen auf Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete und Naturdenkmale sowie 1.172 ha (ca. 29 %) nehmen Waldflächen (im östlichen Gemeindebereich handelt sich um Wohlfahrtswälder) außerhalb von den genannten Schutzgebieten ein. In Summe ergeben sich vorrangige Nutzungseinschränkungen im Ausmaß von 2.047 ha (= ca. 50 % der Gemeindefläche)

Zudem sind im Dauersiedlungsraum weitere großflächige Nutzungseinschränkungen durch Überschwemmungsbereiche von Bächen und Wildbächen (Rote und Gelbe Zonen), durch Wasserschutzgebiete (inkl. Quellschutzgebiete) sowie durch hochwertige Böden gegeben. Der baulich entwicklungsfähige Bereich wird nochmals wesentlich eingeschränkt.

Die Standortpotentiale und die Nutzungseinschränkungen erfordern einen sorgsamem Umgang hinsichtlich baulicher Entwicklungen und eine klare sowie im öffentlichen Interesse liegende strategischen Ausrichtung der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See.

G.3 Wirtschaftliche Gegebenheiten

Graphik: Erwerbstätige am Arbeitsort nach ÖNACE-Abschnitten

Quelle/entnommen: ÖSTAT 2023, Ein Blick auf die Gemeinde St. Kanzian a.K.

ÖNACE-Abschnitte	Gemeinde			Politischer Bezirk			Bundesland		
	2021	2011	Änd. %	2021	2011	Änd. %	2021	2011	Änd. %
Primärer Sektor	69	68	1,5	813	1 194	-31,9	8 296	11 853	-30,0
Land- und Forstwirtschaft	69	68	1,5	813	1 194	-31,9	8 296	11 853	-30,0
Sekundärer Sektor	89	110	-19,1	4 840	5 720	-15,4	62 302	61 813	0,8
Bergbau	-	-	.	71	74	-4,1	565	995	-43,2
Herstellung von Waren	21	18	16,7	3 283	3 971	-17,3	37 257	36 296	2,6
Energieversorgung	1	1	0,0	145	129	12,4	2 387	2 389	-0,1
Wasserver- und Abfallentsorgung	4	-	.	239	215	11,2	1 718	1 639	4,8
Bau	63	91	-30,8	1 102	1 331	-17,2	20 375	20 494	-0,6
Tertiärer Sektor	839	666	26,0	8 385	7 350	14,1	176 463	163 982	7,6
Handel	155	155	0,0	1 977	1 873	5,6	38 183	36 043	5,9
Verkehr	14	12	16,7	444	435	2,1	10 322	10 084	2,4
Beherbergung und Gastronomie	281	270	4,1	1 122	1 245	-9,9	16 766	16 227	3,3
Information und Kommunikation	7	4	75,0	63	93	-32,3	4 289	3 749	14,4
Finanz- u. Versicherungsdienstleist.	9	9	0,0	377	390	-3,3	6 730	7 711	-12,7
Grundstücks- u. Wohnungswesen	28	15	86,7	219	287	-23,7	3 936	3 993	-1,4
Freiber./techn., wirt. Dienstleist.	126	35	260,0	1 228	524	134,4	24 570	21 718	13,1
Persönl., soziale u. öffentl. Dienste	219	166	31,9	2 955	2 503	18,1	71 667	64 457	11,2

ÖNACE-Sektoren	Gemeinde			Politischer Bezirk			Bundesland		
	2021	2011	Änd.	2021	2011	Änd.	2021	2011	Änd.
Primärer Sektor	6,9	8,1	-1,1	5,8	8,4	-2,6	3,4	5,0	-1,6
Sekundärer Sektor	8,9	13,0	-4,1	34,5	40,1	-5,6	25,2	26,0	-0,8
Tertiärer Sektor	84,2	78,9	5,2	59,7	51,5	8,2	71,4	69,0	2,4

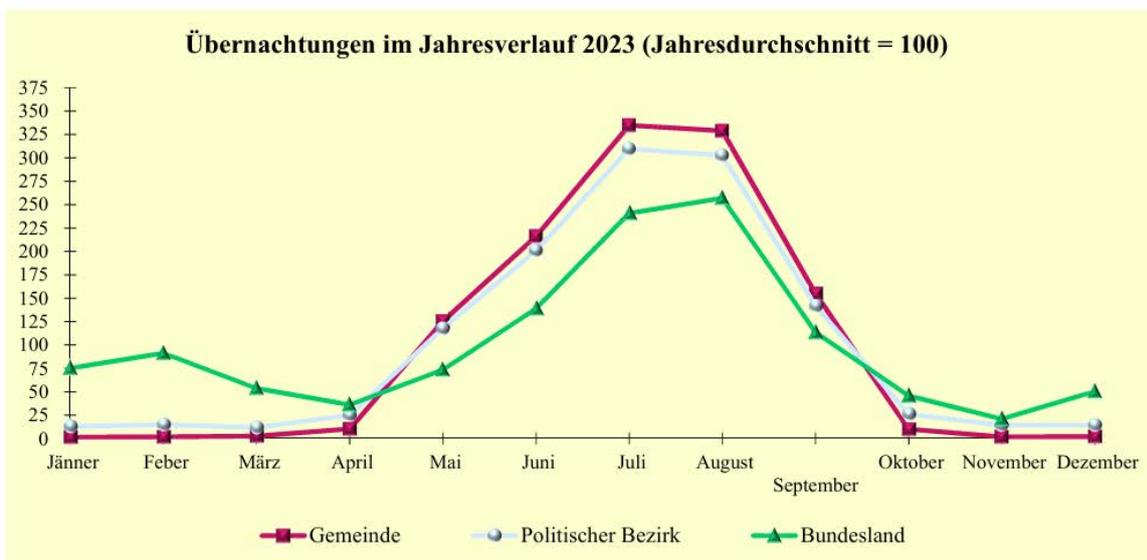
Mit 69 Arbeitsplätzen im Primären Sektor, 89 im Sekundären Sektor (davon 63 im Bauwesen) und 839 im Tertiären Sektor (davon 281 im Bereich Beherbergung und Gastronomie sowie 219 im Bereich persönliche, soziale und öffentliche Dienste) wird die Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See stark und weit überdurchschnittlich vom Dienstleistungssektor und hierbei direkt bzw. indirekt vom Tourismus geprägt. Aufgrund der touristischen Einsaisonalität sind die Daten im Bereich der Beherbergung und Gastronomie aber nur beschränkt aussagekräftig (höhere Bedeutung in den Sommermonaten und niedrigere bis beinahe keine Bedeutung in den Wintermonaten).

Während im Zeitraum 2011 bis 2021 die Arbeitsplätze im Bereich der Beherbergung und Gastronomie stagnierten nahmen diese im Bereich der freiberuflichen und persönlichen Dienstleistungskategorien stark zu (positive Entwicklung). Der sekundäre Sektor ist in der Gemeinde stark unterdurchschnittlich ausgeprägt (zudem ist lediglich ein mäßiges Standortpotential gegeben). Im Gegensatz dazu hat die Land- und Forstwirtschaft nach wie vor eine – gegenüber dem Landesschnitt - weit überdurchschnittliche Bedeutung.

Graphik: Nächtigungen

Quelle/entnommen: ÖSTAT, Ein Blick auf die Gemeinde St. Kanzian a.K.

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	2014=100	absolut	2014=100	absolut	2014=100
2014	639 718	100	893 631	100	12 101 407	100
2015	673 836	105	933 036	104	12 175 642	101
2016	741 745	116	1 015 437	114	12 730 648	105
2017	814 785	127	1 101 855	123	13 038 123	108
2018	862 710	135	1 139 354	127	13 332 034	110
2019	842 894	132	1 082 006	121	13 359 549	110
2020	826 370	129	1 012 863	113	11 083 350	92
2021	882 739	138	1 120 022	125	10 217 364	84
2022	887 374	139	1 159 061	130	12 846 239	106
2023	845 534	132	1 124 023	126	13 179 668	109



Der Tourismus mit jährlich ca. 845.000 Nächtigungen (Anfang der 1990er Jahre waren es noch ca. 1,2 Millionen Nächtigungen) beschränkt sich einsaisonal auf das Sommerhalbjahr sowie v.a. auf den Raum Klopeiner See und Turnersee. Nennenswerte Ganzjahresleitbetriebe sind nicht gegeben. Die Talsohle der Nächtigungen (Rückgang v.a. durch massive Qualitätsprobleme und Bettenverluste) wurde 2014 mit ca. 640.000 Nächtigungen durchschritten.

2023 entfielen ca. 387.000 (ca. 45 %) der 845.000 Nächtigungen auf Campingplätze. Dies ist ein weit überdurchschnittlicher Prozentsatz und relativiert die Nächtigungszahlen und diesbezügliche „Ableitungen“.

Für in der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See wohnende Personen hat der einsaisonsale Wirtschaftsbereich Beherbergung und Gastronomie nicht ansatzweise die Bedeutung, wie dies den Arbeitsplätzen in der Gemeinde bzw. den Nächtigungszahlen entsprechen würde. Damit verbunden erfolgt auch eine „landläufige“ Überschätzung der Bedeutung der Tourismusfunktion für die Wohnbevölkerung.

Ein nennenswerter Ausflugstourismus, welcher über die Badefunktion hinausgeht, ist mit Ausnahme der Walderlebniswelt, nicht gegeben.

Graphik Pendlerwesen

Quelle/entnommen ÖSTAT, Ein Blick auf die Gemeinde St. Kanzian a.K.

Entfernungskategorie	Gemeinde			Politischer Bezirk			Bundesland		
	2021	2011	Änd. %	2021	2011	Änd. %	2021	2011	Änd. %
Erwerbstätige am Wohnort	2 074	1 818	14,1	19 271	19 173	0,5	262 774	250 856	4,8
Nichtpendler:innen	269	233	15,5	2 003	2 085	-3,9	26 063	25 309	3,0
Gemeinde - Binnenpendler:innen	262	246	6,5	3 838	4 206	-8,7	89 782	88 856	1,0
Auspendler:innen	1 543	1 339	15,2	13 430	12 882	4,3	146 929	136 691	7,5
in andere Gem. des Pol.Bez.	612	573	6,8	5 160	5 283	-2,3	41 454	39 016	6,2
in anderen Pol.Bez. des Bdl.	760	598	27,1	6 860	6 130	11,9	81 067	74 182	9,3
in anderes Bundesland	165	159	3,8	1 353	1 376	-1,7	23 563	21 992	7,1
ins Ausland	6	9	-33,3	57	93	-38,7	845	1 501	-43,7
Einpendler:innen	466	365	27,7	8 197	7 973	2,8	131 216	123 483	6,3
aus and. Gem. des Pol.Bez.	304	257	18,3	5 160	5 283	-2,3	41 454	39 016	6,2
aus anderem Pol.Bez. des Bdl.	125	82	52,4	2 707	2 453	10,4	81 067	74 182	9,3
aus anderem Bundesland	37	26	42,3	330	237	39,2	8 695	10 285	-15,5
Erwerbstätige am Arbeitsort	997	844	18,1	14 038	14 264	-1,6	247 061	237 648	4,0

466 Einpendlern stehen 1.543 Auspendler gegenüber, wobei aufgrund der einsaisonalen Tourismusfunktion die Einpendlerdaten mit Vorbehalt zu betrachten sind. Die Pendlerdaten sprechen grundsätzlich für eine Wohngemeinde und nicht für eine Tourismus- bzw. Wirtschaftsgemeinde.

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

G.4 Infrastrukturelle Gegebenheiten

Verkehr

Die Verkehrserschließung des Siedlungsgebietes erfolgt über mehrere Landesstraßen. Von regionaler Bedeutung ist die L 116 (Anbindung an Kühnsdorf und die B 82 nach Völkermarkt im Osten und an Grafenstein und die B70 Richtung Klagenfurt im Westen).

Die Anbindung (Fahrt über Völkermarkt) an die A2 ist mit der Anschlussstelle Völkermarkt West in ca. 10 km gegeben. Richtung Westen zur Anschlussstelle Grafenstein sind es ca. 10 km bzw. zur Anschlussstelle Völkermarkt West ca. 6 km (Entfernung jeweils gemessen in Straßenkilometer ab der Gemeindegrenze).

Der Bahnhof Kühnsdorf der Koralmbahn liegt z.T. im Gemeindegebiet von St. Kanzian am Klopeiner See. Die Entfernung vom Zentrum des Gemeindehauptortes St. Kanzian zum Bahnhof beträgt ca. 4 Straßenkilometer. Die Koralmbahn wird sich auf die Entwicklung der Gemeinde hinsichtlich Wirtschaft und Bevölkerungsanzahl entsprechend diversen Prognosen grundsätzlich positiv auswirken. Die Auswirkungen für die aktuelle Wohnbevölkerung werden jedoch unterschiedlich ausfallen. Steigende Wohnungs-, Miet- und Grundstückspreise werden absehbar, auch wenn in den diversen Prognosen kaum/nicht berücksichtigt, z.T. erheblich negative Auswirkungen haben. Eine entsprechende Gegensteuerung durch die Gemeinde ist erforderlich (z.B. Flächensicherungen - aktive Bodenpolitik, Baulandmodelle, Forcierung genossenschaftlicher Wohnbauten).

Ca. 64 % der Gemeindebevölkerung wohnen im 500 m Einzugsbereich von Bushaltestellen des öffentlichen Nahverkehrs. Damit verbunden ist aber keine Bewertung der Versorgungsqualität.

Touristische Infrastruktur

Wesentliche touristische Infrastruktureinrichtungen, welche über eine klassische Bade- und Wanderinfrastruktur bzw. über betriebsspezifische Angebote von Hotels hinausgehen, sind mit Ausnahme der Walderlebniswelt Klopeiner See in der Gemeinde nicht gegeben. Insbesondere stehen keine nennenswerten Allwettereinrichtungen bzw. Ganzjahresfreizeitinfrastruktureinrichtungen zur Verfügung.

Kanal, Wasser udgl.

Der gesamte Hauptsiedlungsraum ist mit öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen ausgestattet.

G.5 Soziale und kulturelle Gegebenheiten

Wesentliche Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Gemeindebedarfseinrichtungen konzentrieren sich auf den Gemeindehaupt St. Kanzian, welcher die einzige Ortschaft der Gemeinde mit wesentlichen zentralörtlichen Einrichtungen ist. Im Gemeindehauptort befinden sich insbesondere wie folgt:

- Volksschule (2024: 133 Schüler und 8 Klassen)
- Musikschule
- Kindergarten (4 Gruppen)
- KITA (1 Gruppe)
- Nahversorger Billa, Penny und Spar
- Gemeindeamt
- Kultur-/Veranstaltungssaal K3
- Apotheke
- Tankstelle
- Kath. Pfarrkirche

Die Ortschaft St. Primus (Gemeindesubzentrum) weist folgende Ausstattung auf:

- Volksschule (2024: 43 Schüler und 3 Klassen)
- Privater Kindergarten (1 Gruppe)
- Saisonaler (Sommer) Nahversorger
- Pfarrkirche

Ansonsten:

- Saunahaus bzw. sogenanntes Badehaus in Unterburg
- Freiwillige Feuerwehr in Stein und Peratschitzen

Wesentliche Sporteinrichtungen

- Golfplatz in Obersammelsdorf
- Fußballplatz mit Clubhaus in Stein
- Diverse Tennisplätze (v.a. Hotel Mori in Seelach – Klopeiner See)

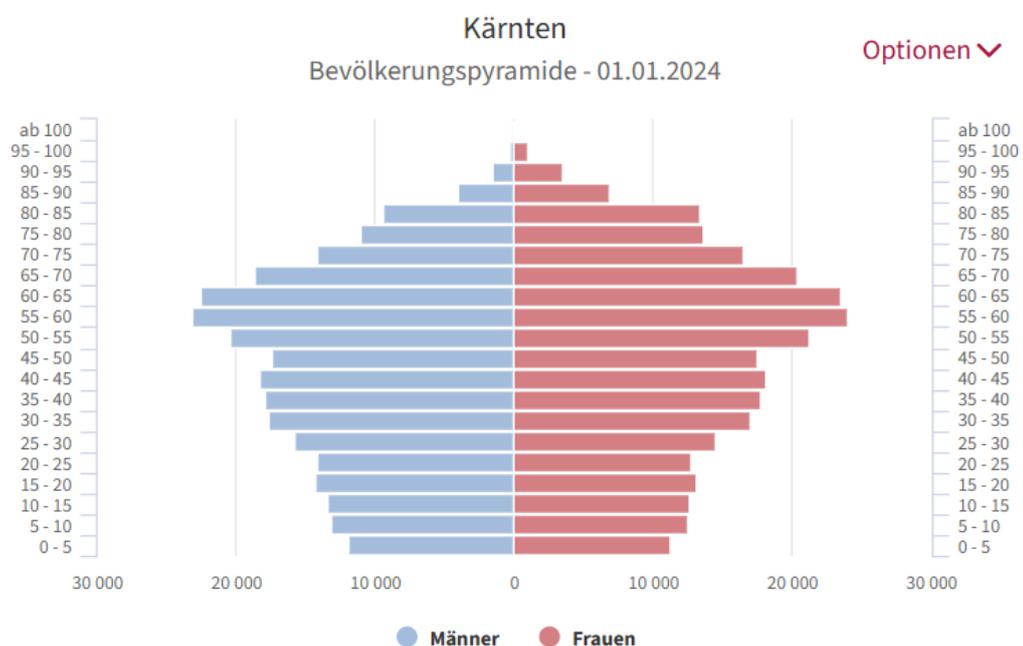
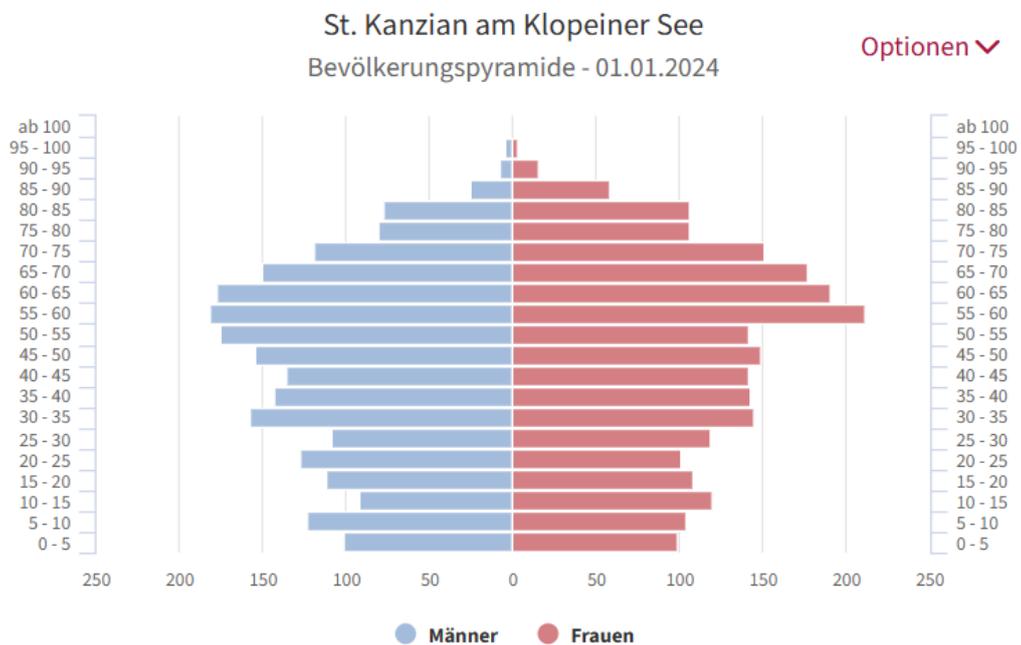
Kultur

Besondere kulturelle Einrichtungen bzw. Veranstaltungen, welche überregional von Bedeutung sind und welche über touristische Sommerfeste udgl. hinausgehen, sind im Gemeindegebiet nicht gegeben.

Bevölkerung

Graphik Bevölkerungspyramide 01.01.2024

Quelle/entnommen ÖSTAT, Ein Blick auf die Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See

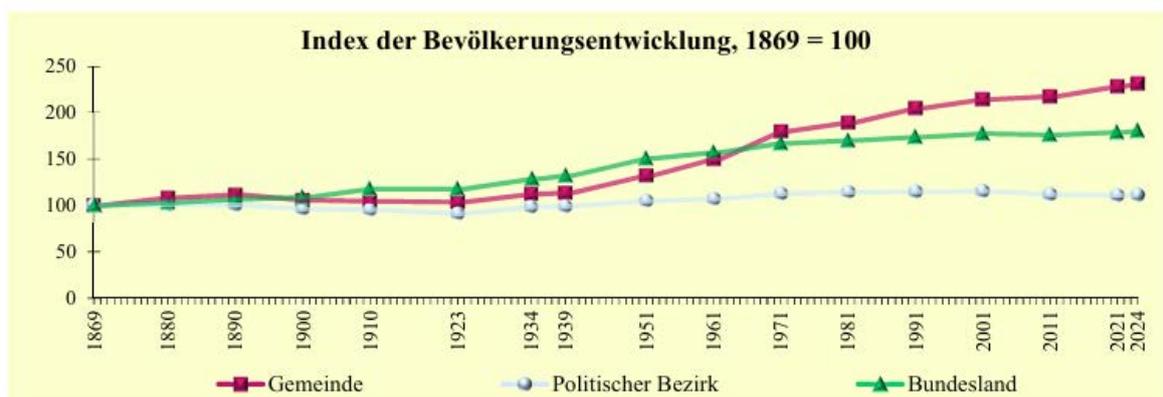


Hinsichtlich der Bevölkerungsverteilung der einzelnen Altersklassen ergeben sich gegenüber dem Landesschnitt z.T. erhebliche Unterschiede. Eine Interpretation, welche über generelle Ansätze hinausgeht, ist ohne vertiefende Grundlagenforschung nicht möglich (z.B. unterschiedlich starke Geburtenjahrgänge und unterschiedliche Wanderungsbewegungen; Scheinhauptwohnsitzmeldungen).

Graphik: Bevölkerungsentwicklung

Quelle/entnommen ÖSTAT, Ein Blick auf die Gemeinde St. Kanzian a.K.

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1869=100	absolut	1869=100	absolut	1869=100
1869	2 004	100	37 817	100	315 397	100
1880	2 169	108	38 091	101	324 857	103
1890	2 235	112	37 984	100	337 013	107
1900	2 123	106	36 401	96	343 531	109
1910	2 098	105	36 030	95	371 372	118
1923	2 080	104	34 482	91	371 227	118
1934	2 250	112	37 162	98	405 129	128
1939	2 275	114	37 468	99	416 268	132
1951	2 651	132	39 726	105	474 764	151
1961	3 007	150	40 461	107	495 226	157
1971	3 604	180	42 664	113	526 759	167
1981	3 796	189	43 236	114	536 179	170
1991	4 103	205	43 441	115	547 798	174
2001	4 297	214	43 575	115	559 404	177
2011	4 364	218	42 237	112	556 173	176
2021	4 575	228	41 929	111	564 328	179
2024	4 637	231	42 010	111	569 744	181



Die Gemeinde St. Kanzian a.K. weist eine gegenüber dem Bezirk Völkermarkt und dem Land Kärnten überdurchschnittlich positive Bevölkerungsentwicklung auf.

Die Bevölkerungszunahme ab 2011 geht ausschließlich auf eine positive Wanderungsbilanz (bei negativer Geburtenbilanz) zurück. Dieser Trend wird absehbar anhalten.

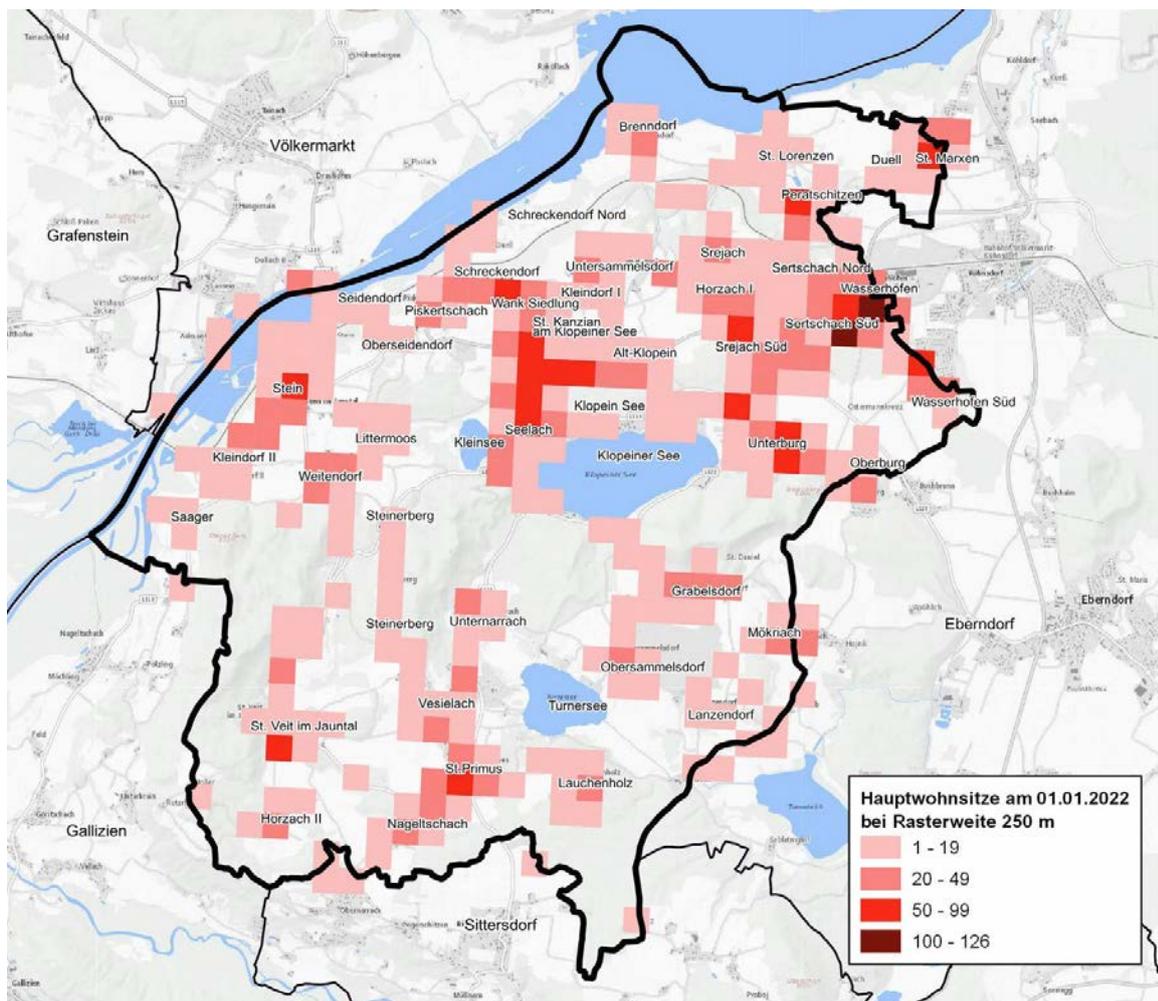
Haushalte (Daten ÖSTAT 2021, Ein Blick auf die Gemeinde St. Kanzian a.K.)

Mit durchschnittlich 2,23 Personen pro Haushalt (Landesschnitt 2,16) und einem 35 % Anteil von Einpersonenhaushalten (Landesschnitt 39 %) werden weitgehend ländliche Strukturen erreicht. Die Wohnbaudynamik der letzten Jahre ist in den Daten nicht enthalten. Ein wesentlicher Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist zu erwarten. Damit verbunden würde sich auch bei einer gleichbleibenden Bevölkerungszahl eine wesentliche Zunahme an Wohnungen ergeben.

Höchstabgeschlossene Ausbildung (Daten ÖSTAT 2021).

Der Anteil der Wohnbevölkerung über 15 Jahre mit einem Hochschul- bzw. Akademieabschluss entspricht bei den Frauen und Männern weitgehend dem Landesschnitt (14 % bzw. 12 %). Eine in Summe selektive Zu- bzw. Abwanderung hat damit nicht stattgefunden.

Graphik Bevölkerungsverteilung (Datengrundlage ÖSTAT 2022/KAGIS)



G.6 Städtebauliche Gegebenheiten

Baulandereserven – Bauflächenbilanz

Die Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See weist mit Stand Juli 2022 (Erhebung für den ÖEK-Entwurf) bei 410,54 ha Baulandwidmungen Baulandereserven (exklusive 12,64 ha Aufschließungsgebiete) im Ausmaß von 86,22 ha auf.

Der Großteil der Baulandereserven entfällt auf das Bauland Wohngebiet (34,66 ha), das Bauland Dorfgebiet (30,54 ha), das Bauland Kurgebiet (9,28 ha), das Bauland Gewerbegebiet (4,21 ha) und das Bauland Reine Kurgebiet (3,36 ha).

Bei einem 10-jährigen Baulandbedarf (ÖEK 2008) von 44,70 ha (inkl. 17,5 ha touristischer Bedarf) entspricht die Baulandreserve einem Baulandbedarf von ca. 19 Jahren, wobei die Werte für die einzelnen Baulandkategorien deutlich nach oben bzw. unten abweichen. Die Berechnung des Baulandbedarfes ist mit dem ÖEK 2025 an aktuelle Gegebenheiten und Planungszielsetzungen anzupassen.

Der touristische Baulandbedarf gemäß ÖEK 2008 von 17,5 ha (davon 10 ha für die Therme) verteilt sich wie folgt: 14,0 ha auf das Bauland Reine Kurgebiet, 3,9 ha auf das Bauland Kurgebiet und 0,5 ha auf das Bauland Dorfgebiet. Anzumerken ist, dass seit ca. 45 Jahren im Gemeindegebiet kein Hotelneubau errichtet und 1995 (vor 30 Jahren) letztmals ein Pensionsbetrieb neu errichtet wurde. Im Gegensatz zu der Nichtinanspruchnahme der Baulandwidmung Kurgebiet (inkl. Bauland Reines Kurgebiet) für einen gewerblichen Tourismus erfolgte in den letzten Jahren eine zunehmende Inanspruchnahme der Widmung Bauland Kurgebiet für Geschößwohnbauten (siehe auch Kapitel F). In Verbindung mit der lagemäßigen Festlegung des Bauland Kurgebietes (Nahbereich Klopeiner See und Turnersee, im Bereich von touristischen Vorrang- und Eignungsstandorten und außerhalb von Siedlungsschwerpunkten für die Wohnfunktion) und der seitens der Gemeinde St. Kanzian a.K. primär zum Zwecke der Errichtung für Gast- und Beherbergungsbetriebe erfolgten Widmungsfestlegung Bauland Kurgebiet (v.a. in den 1960er und 1970er Jahren) widerspricht die aktuelle Entwicklung wesentlichen Planungsintentionen der Gemeinde, generellen Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung und den Intentionen des K-ROG 2021.

Zentrenhierarchie

Entsprechend der vielfältigen zentralörtlichen Ausstattung ist die Ortschaft St. Kanzian a.K. (inkl. Wank-Siedlung und Alt Klopein) der Gemeindehauptort (zentralörtliches Zentrum und Schwerpunkt des sozialen Wohnbaus).

Die Ortschaften St. Primus (Volksschule, privater Kindergarten, saisonaler Nahversorger, katholische Pfarrkirche) und Stein (Sportplatz mit Clubhaus, katholische Pfarrkirche) sind Gemeindesubzentren mit eingeschränkter bzw. wesentlich eingeschränkter zentralörtlicher Bedeutung.

Der Siedlungsbereich Wasserhofen, welcher mit 563 Einwohnern die meisten Einwohner aufweist (inkl. sozialer Wohnbau), ist mit Kühnsdorf - gut ausgestattetes Gemeindesubzentrum der Marktgemeinde Eberndorf - weitgehend zusammengewachsen.

Der Gemeindehauptort, die Gemeindesubzentren und Wasserhofen (jeweils Vorrang- und Eignungsstandorte Wohnen) sind jedenfalls als Siedlungsschwerpunkte Wohnen anzusehen (Präzisierungen im ÖEK 2025 erforderlich)

Die Bereiche um den Klopeiner See (Seelach bis Unterburg) und den Turnersee (z.B. Obersammelsdorf), welche im ÖEK als Vorrang- bzw. Eignungsstandorte Tourismus festgelegt sind – sind als funktionale Siedlungsschwerpunkte Tourismus anzusehen (Präzisierungen im ÖEK 2025 erforderlich).

Tabelle: Entwicklung Wohnungen und Wohnungen ohne Hauptwohnsitz (HWS)

Datengrundlage: ÖSTAT

	Wohnungen	ohne HWS	% ohne HWS	Einwohner
1981	1192	73	6,1	3796
1991	2192	782	35,7	4103
2001	2503	844	33,7	4297
2011	2826	1048	37,1	4364
2021	2775	770	27,7	4575

Die Daten 2021, welche eine Trendumkehr der Wohnungsanzahl und der Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung beinhalten – und dies bei gleichzeitiger Zunahme der Privathaushalte im Zeitraum 2011 bis 2021 von 1.789 auf 2.026 - sind hinsichtlich der Abnahme der Wohnungsanzahl und der wesentlichen Abnahme der Wohnungen ohne Hauptwohnsitzmeldung auch durch „COVID-Verschiebungen“ nicht erklärbar (eventuell laufende Umnutzungen von Wohnungen – inkl. Abbruch und Neubau; wobei die Zunahme der Privathaushalte dagegen spricht). Fertigstellungen von Wohnungen des Geschoßwohnbaubooms der letzten Jahre sind in den Daten jedenfalls nicht enthalten.

Mit ca. 1.000 Nebenwohnsitzmeldungen 2023 hält der negative Trend der Zunahme von Freizeitwohnsitzen an. Der Anteil der Nebenwohnsitze an den Hauptwohnsitzen (ca. 22 %) erreicht aber (noch) nicht die Spitzenwerte von durchschnittlich über 30 % von Wörthersee Gemeinden (z.B. 47 % Gemeinde Maria Wörth). Aufgrund der

strukturellen Unterschiede der Gemeinden sind die Daten aber nicht vergleichbar. Der für Freizeitwohnsitze interessante Bereich im Gemeindegebiet von St. Kanzian a.K. beschränkt sich lediglich auf ein kleinräumiges Gebiet (Nahbereich Klopeiner See und Turnersee). In diesen Bereichen liegt der Anteil von Freizeitwohnsitzen an den Hauptwohnsitzen weit über 50 % und stellt ein wesentliches strukturelles Problem dar. Zudem steht die Anzahl der Freizeitwohnsitze in keiner Relation zu den dafür festgelegten spezifischen Baulandwidmungen.

Ensembles, Dorfplatz

Baulich bedeutende Ensembles mit z.B. einer Dorfplatzsituation sind im Gemeindegebiet nicht gegeben. Sowohl der Gemeindehauptort St. Kanzian a.K. als auch die Gemeindesubzentren St. Primus und Stein weisen keine besonderen Gestaltungs- bzw. Aufenthaltsqualitäten auf.

Baustruktur

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

- Gemeindehauptort St. Kanzian
- Gemeindesubzentrum St. Primus
- Bereich um den Klopeiner See
- Siedlungsbereich Wasserhofen
- Ortschaften und Siedlungsbereich mit unterschiedlich ausgeprägter Mischfunktion Wohnen und Landwirtschaft

Charakteristisch für das gesamte Gemeindegebiet ist die offene Bauweise. Eine klassische halboffene Bauweise (Doppelwohnhaus) und eine geschlossene Bauweise (z.B. Reihenanlage) sind, von punktuellen Ausnahmen wie z.B. Geschäftsbauten im Zentrum des Gemeindehauptortes, nicht gegeben. Klassische Reihenanlagen wurden nicht errichtet.

Touristische Betriebe werden von 3,0 geschoßigen Gebäuden mit Satteldächern (im Bereich des Klopeiner Sees punktuell auch bis zu 6,0 Geschoße) dominiert. Für Wohnbauten im Ein-/Zweifamilienhausbereich sind 1,5 bis 2,5 geschoßige Gebäude mit Satteldächern charakteristisch. Genossenschaftliche Wohnbauten (v.a. Bereich Gemeindehauptort St. Kanzian – inkl. Wank-Siedlung und Siedlungsbereich Wasserhofen) wurden überwiegend 3,0 geschoßig mit Walm- bzw. Satteldächern errichtet. Bei privaten Geschoßwohnbauten, welche in den letzten Jahren vor allem im Nahbereich zum Klopeiner See errichtet wurden, überwiegen 3,0 geschoßige Bauweisen mit Flachdächern, welche nicht der charakteristischen Baustruktur der Orts- bzw. Siedlungsbereiche entsprechen.

Charakteristisch für Wohngebäude landwirtschaftlicher Betriebe sind 2,5 Geschoße mit steilen Sattel- bzw. Walmdächern. Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude weisen Gebäudehöhen ähnlich den dazugehörigen Wohngebäuden auf und werden von Satteldächern geprägt. Der Begriff Satteldach umfasst in den gegenständlichen Ausführungen auch Mischformen zum Walmdach wie z.B. Krüppelwalmdächer.

Kellergeschoße ragen vor allem bei Wohngebäuden, welche vor den 1990er Jahren errichtet wurden, z.T. bis ca. zur Hälfte aus dem angrenzenden Gelände heraus.

Gebäude von Gewerbebetrieben verteilen sich punktuell auf das Gemeindegebiet. Die Bauhöhen von 2,5 geschoßigen Wohngebäuden werden nicht überschritten. Einheitliche Dachformen sind nicht gegeben (v.a. Flachdächer, Satteldächer, Sonderdachformen)

Gemeindehauptort St. Kanzian

Der Gemeindehauptort St. Kanzian a.K. (inkl. Wank-Siedlung und Alt Klopein) weist, vor allem aufgrund der unterschiedlichen Funktionen, eine sehr inhomogene Bebauungsstruktur auf (von eingeschößigen Geschäftsbauten mit Flachdach bis hin zu dreigeschoßigen Genossenschaftsbauten mit Walm- bzw. Satteldächern). Die Inhomogenität betrifft vor allem das Ortszentrum von St. Kanzian a.K., welches zudem sehr beschränkte Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten aufweist und im eigentlichen Kernbereich von einer Tankstelle, Parkplätzen und z.T. von Leerständen dominiert wird. Ein wesentlicher Widerspruch zu den Ansprüchen einer Tourismusgemeinde ist gegeben.

Grundsätzlich überwiegen 2,0 bis 2,5 geschoßige Bebauungen mit Sattel- und Walmdächer mit mehr als 20 Grad Dachneigung. Flachdächer (wie z.B. Veranstaltungszentrum K3 und Geschäftsgebäude) und 3,5 geschoßige Gebäude (z.B. Kirchenwirt) sind Einzelfälle.

Im Bereich der an das Ortszentrum angrenzenden Einfamilienhaussiedlungsgebiete (z.B. Alt Klopein) überwiegen 1,5 bis 2,0 geschoßige Gebäude mit Satteldächern.

Der genossenschaftliche Wohnbau (3 Geschoße mit Sattel- bzw. Walmdach) konzentriert sich auf vier Gebäude westlich des Ortszentrums und auf sieben Gebäude im Bereich der Wank-Siedlung. Private Geschoßwohnbauten wurden bis dato nur punktuell errichtet (z.B. Gst. 729/15, KG St. Kanzian, Baubescheid 2021 mit 11 Wohneinheiten).

Gemeindesubzentrum St. Primus

Das Gemeindesubzentrum St. Primus, welches in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten zentralörtlich und vor allem touristisch an Bedeutung verloren hat, wird im eigentlichen Kernbereich (westlich der Kirche, Ortsdurchfahrt) von 3,0 geschoßigen touristischen bzw. ehemals touristischen Gebäuden mit Satteldächern geprägt.

Ansonsten überwiegen 1,5 bis 2,5 geschoßige Gebäude (im Einzelfall bei touristischer bzw. ehemals touristischer Nutzung auch 3,0 Geschoße).

Mit wenigen Ausnahmen (z.T. Flach- und Pultdächer bei Neubauten) wird die Dachlandschaft von Satteldächern und untergeordnet von Walmdächern geprägt.

Eine charakteristische Dorfplatzsituation mit Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten ist nicht gegeben. Punktuell sind abschreckende Gestaltungsdefizite sichtbar.

Bereich um den Klopeiner See

Der Bereich um den Klopeiner See nimmt aufgrund der touristischen und wirtschaftlichen Bedeutung für die Gemeinde eine besondere Stellung ein.

Der Bereich umfasst den engeren Seebereich (innerhalb der den See umschließenden Landesstraßen) und weitgehend die angrenzenden Ortsbereiche Seelach und Unterburg. Widmungstechnisch wird der Bereich durch Bauland Kurgebiete und Bauland Reine Kurgebiete geprägt, welche v.a. in den 1960er und 1970er Jahren für einen gewerblichen Tourismus festgelegt wurden. Untergeordnet sind auch Bauland Kurgebiete Sonderwidmungen sonstige Freizeitwohnsitze und lediglich eine Sonderwidmung Appartementhaus gegeben.

Der Bauboom um den See in Form der Errichtung vor allem von Pensionen und Hotels (v.a. Bereich West- und Nordufer) und z.T. auch Freizeitwohnsitzen (v.a. Südufer und Bereich Richtung Kleinsee) setzte bereits in den 1950er Jahren ein und erreichte in den 1960er und Anfang der 1970er Jahren seinen Höhepunkt.

Ca. 1980 (vor ca. 45 Jahren) wurde der letzte Hotelneubau und 1995 (vor ca. 30 Jahren) wurde letztmals ein nennenswerter Pensionsbetrieb neu errichtet.

Charakteristisch für die touristischen Bebauungen sind:

- Pensionen mit 3,0 Geschoßen und Hotels mit 3,0 bis zu 5,0 Geschoßen (punktuell 6 Geschoße). Jeweils mit Satteldächern. Diesbezügliche Seeuferbebauungen sind aber nur im Bereich des Nordwestufers (z.B. Hotel Sonne) gegeben.

- Baukörperstellung bevorzugt parallel zum See und nur vereinzelt rechtwinklig zum See.
- Gastronomie-/Geschäftsbauten ab den 1980er Jahren z.T. auch mit Flachdächern.
- Konzentration der touristischen Entwicklung auf den Bereich West- und Nordufer.

Charakteristisch für die Errichtung von Freizeitwohnsitzen sind:

- 1,5 bis 2,0 geschoßige Wohngebäude mit Satteldächern (Schwerpunkt südlicher Bereich Seelach und Südufer Klopeiner See). Im Bereich von Hanglagen (Südufer) talseitig z.T. auch 3 Geschoße.
- Wenige nicht in das Orts- und Landschaftsbild passende Bausünden wie z.B. das abgetreppte Haus (6 Geschoße seeseitig sichtbar) auf den Grundstücken 61/1 und 61/2, KG St. Kanzian, und diverse Bebauungen am Südufer (3 Geschoße mit Flachdach) in den letzten Jahren.

Charakteristisch für Seeuferbebauungen sind:

- Wesentlich reduzierte Bauhöhen (mit wenigen Ausnahmen max. 2 Geschoße).
- Kabinenbauten überwiegend in Holzbauweise.
- Baulandwidmungen und damit maßgebende Bebauungen reichen nur punktuell bis zum Seeufer (daher weitgehend geschützter Bereich).
- Niedrige Zaunlandschaften – vielfach Heckenbepflanzungen.

Bebauungstrends

- Errichtung privater Seehäuser mit Flachdächern und 3-geschoßig.
- Seit 2020 ist ein Trend zur Errichtung von Geschoßwohnbauten im Bauland Kurgebiet gegeben. Dies vor allem im östlichen Bereich des Klopeiner Sees (Bereich Unterburg). Diese Geschoßwohnbauten werden 3-geschoßig (z.T. teilweise rückversetztes Penthouse) und bevorzugt mit Flachdächern und Tiefgarage errichtet. Die GFZ von 0,7 wird im Regelfall ausgenutzt.
- Hotelzubauten bzw. Hotelumbauten mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern.
- Dachgeschoßausbauten mit nicht in das Ortsbild passenden Gaupen (sind z.T. keine charakteristischen Gaupen).
- Zunahme von Flach- und Pultdächern (Neubau und Umbauten)

Baulich-strukturelle Problembereich Tourismus

- Z.T. nicht mehr zeitgemäße Bausubstanzen (hoher Sanierungsbedarf). Nur wenige Leitbetriebe.
- Umnutzung von bestehenden Tourismusbetrieben in Wohnanlagen (inkl. Freizeitwohnsitze) bzw. in kalte Betten.

- Bebauung von touristischen Baulandreserven mit Wohnanlagen (inkl. Freizeitwohnsitze) bzw. kalte Betten.
- Zunehmende Durchmischung der Wohn- und Tourismusfunktion, welche zulasten der Tourismusfunktion geht.
- Z.T. wesentliche Gestaltungsdefizite und Jahrmarktsflair. Dies trotz wesentlicher Verbesserungen in den letzten 15 Jahren (z.B. Promenade).
- Z.T. sind „marode“ Bausubstanzen auch für Laien erkennbar (der Pinsel schafft nicht mehr alles).
- Zunehmend Leerstände (inkl. Zentrum - Bereich Rondo 2024).
- Keine nennenswerten Allwetterinfrastruktureinrichtungen.

Siedlungsbereich Wasserhofen

Der Siedlungsbereich Wasserhofen, welcher mit dem im Osten angrenzenden Gemeindegsubzentrum Kühnsdorf (Gemeindegsubzentrum der Marktgemeinde Eberndorf) weitgehend zusammengewachsen ist, wird von Einfamilienhäusern (überwiegend 1,5 bis 2,0 geschoßige Bebauungen mit Sattel- und Walmdächern) geprägt. Es handelt sich um das größte Einfamilienhaussiedlungsgebiet der Gemeinde St. Kanzian a.K.

Genossenschaftswohnbauten (zwei Standorte mit einmal drei und einmal vier Wohnbauten) wurden 3,0 geschoßig bzw. 2,5 geschoßig (3,0 geschoßig je nach Definition) errichtet.

Aufgrund der Nähe zum Bahnhof Kühnsdorf (Anschluss an die Koralmbahn) wird die Bedeutung von Wasserhofen bzw. der räumlichen Achse Wasserhofen bis zum Gemeindehauptort als Wohn- und Wirtschaftsstandortraum zunehmen.

Ortschaften und Siedlungsbereich mit unterschiedlich ausgeprägter Mischfunktion Wohnen und Landwirtschaft

Flächenmäßig wird das Gemeindegebiet von Ortschaften bzw. Siedlungsbereichen mit einer Mischfunktion von Wohnen und landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Die landwirtschaftliche Funktion ist vorwiegend in den historischen Ortskernen und in Einzellagen präsent. Die Bebauung im landwirtschaftlichen Bereich wird von 2,5 geschoßigen Gebäuden mit steilen Sattel- bzw. Walmdächern geprägt. Für Einfamilienhaussiedlungsgebiete (angrenzend an die Ortskerne, Ortserweiterungsgebiete bzw. Siedlungssplitter) sind 1,5 bis 2,5 geschoßige Gebäude mit Sattel bzw. Walmdächern charakteristisch.

Punktuell, vor allem bei touristischen Nutzungen bzw. ehemals touristischen Nutzungen, sind auch 3,0 geschoßige Bebauungen gegeben. Dies auch ohne Rücksichtnahme auf angrenzende Bebauungsstrukturen.

Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke liegt im Regelfall deutlich unter 0,50.

Private Geschößwohnbauten sind nur punktuell - wie z.B. gegenüber dem Golfclubgebäude in Grabelsdorf - gegeben. Baulich-gestalterisch handelt es sich um eine positive Projektumsetzung.

Lediglich punktuell wurde in den letzten Jahrzehnten mit der Errichtung von Pult- und Flachdächern von den charakteristischen und traditionellen Dachformen abgewichen.

G.7 Wesentliche Problembereiche und voraussehbare Veränderungen

Wesentliche soziokulturelle, funktionale und baustrukturelle Problembereiche der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See sind wie folgt:

- Änderung des textlichen Bebauungsplanes 2018 und damit verbunden die Einräumung wesentlicher erhöhter baulicher Konsumationsmöglichkeiten wie v.a. für das Bauland Kurgebiet.
- Zunehmende Geschößwohnbauten und bauliche Verdichtungen im Bauland Kurgebiet (v.a. im Nahbereich zum Klopeiner See – Bereich Unterburg), welches im Bereich von Eignungs- und Vorrangstandorten für eine touristische Entwicklung festgelegt ist. Dies sowohl in Form der Nutzung von Baulandreserven als auch in Form von Abbruch von Bestandsgebäuden und Neubau. Zudem werden dreigeschoßige Bebauungen und eine GFZ von 0,7 als Rechtsanspruch angesehen.
- Zunehmende Umgestaltung der traditionellen Dachlandschaften.
- Zunehmend unangepasste Wohnbebauungen im Bereich des Südufers des Klopeiner Sees.
- Zunehmend Umnutzung von Beherbergungsbetrieben in Wohnanlagen (inkl. Freizeitwohnsitze). Dies auch in Form von Abbruch und Neubau.
- Generelle Zunahme von Freizeitwohnsitzen und kalten Betten.
- Zunehmender Verlust an touristischen Betrieben und touristischen Entwicklungspotentialen.
- Wesentliche Gestaltungsdefizite im Bereich der Tourismusgebiete. Dies trotz z.T. deutlicheren Verbesserungen (z.B. Neugestaltung Promenade) in den letzten 15 Jahren.
- Generelle Überschätzung der einsaisonalen Tourismusbedeutung und damit verbundene Schwerpunktsetzungen.
- Zu geringe Bedachtnahme auf die Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung (z.B. Baulandmodelle, aktive Bodenpolitik der Gemeinde, leistbare Baugründe, gemeinnütziger/kostengünstiger Wohnbau – der letzte gemeinnützige Wohnbau wurde 2011 errichtet; Baulandmodelle wurden bis dato überhaupt nicht umgesetzt).

- Keine gemeinsame „Thermenstrategie“ der Gemeinde. Zudem werden dadurch viele Ressourcen gebunden bzw. verschwendet, welche für eine zeitgemäße „Aufstellung“ der Gemeinde als Wohn- und Wirtschaftsgemeinde benötigt werden.
- Bis dato keine erkennbare Strategie der Gemeinde hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten und der Erfordernisse im Hinblick auf den Bahnhof Kühnsdorf (Anschluss an die Koralmbahn).

Voraussehbare Veränderungen (ohne Gegensteuerung):

- Verstärkung der bestehenden baulichen und baulich-funktionalen Negativtrends.

Eine aktive Gegensteuerung mit den Planungsinstrumentarien im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde, wie Örtliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan, Teilbebauungsplan 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 1951 – DKM 10/2023 – Plansatz (a,b,c,d,e,f)

G8-05: Gebäudebestandsvergleich 1970 – DKM 10/2023 – Plansatz (a,b,c,d,e,f)

G8-05: Gebäudebestandsvergleich 2002 – DKM 10/2023 – Plansatz (a,b,c,d,e,f)

Datenbasis: BEV, KAGIS, Open Government

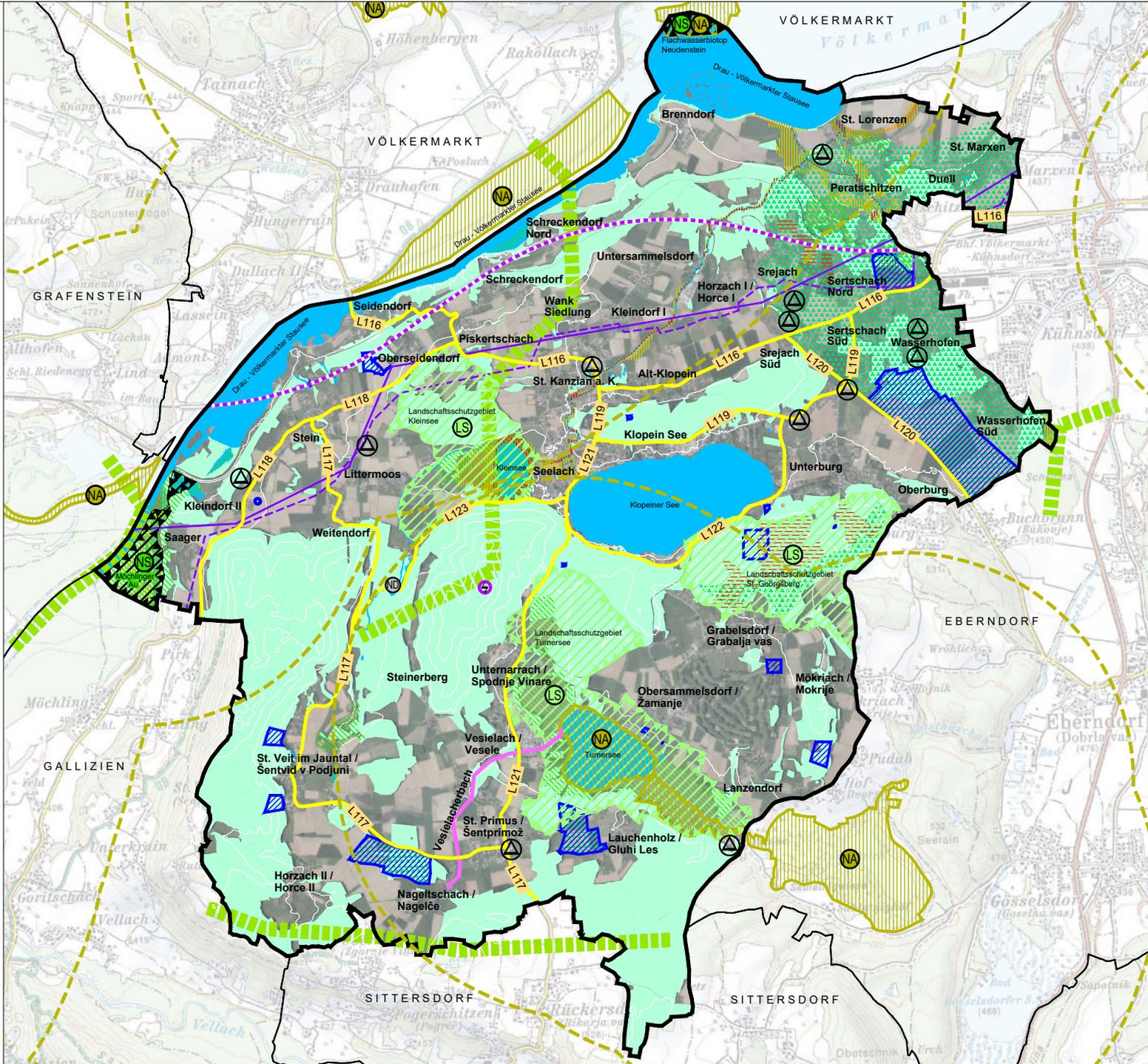
Erhebungen und Bearbeitung: Kavalirek Consulting ZT e.U.



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

Grundlagenforschung
Jahr: 2024
Hintergrund: ÖK50, Orthofoto 2022

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



LEGENDE

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Natura 2000 Gebiet
- 2.000 m Pufferzone Natura 2000 Gebiet
- Wasserschutzgebiet
- Biotope lt. NWV, Feuchtstandorte lt. LRG, Feuchtbiopte lt. Biotopkartierung 2007
- Rote Gefahrenzone Fluss (BWV)
- Rot-gelbe Gefahrenzone Fluss (BWV)
- Gelbe Gefahrenzone Fluss (BWV)
- Wald mit Schutz- oder Wohlfahrtfunktion lt. Waldentwicklungsplan
- Wald lt. DKM 04/2024
- Schutzzone Denkmalschutz
- Wildtierkorridor
- Altablagierung, Altstandort
- Flugsicherungsanlage Kitzelberg
- Hochspannungsfreileitung
- Erdölleitung, Erdgasleitung
- Landesstraße - L116 bis L122
- Hauptbahn
- Gewässer
- Projektierte Gefahrenzone Fluss (BWV)

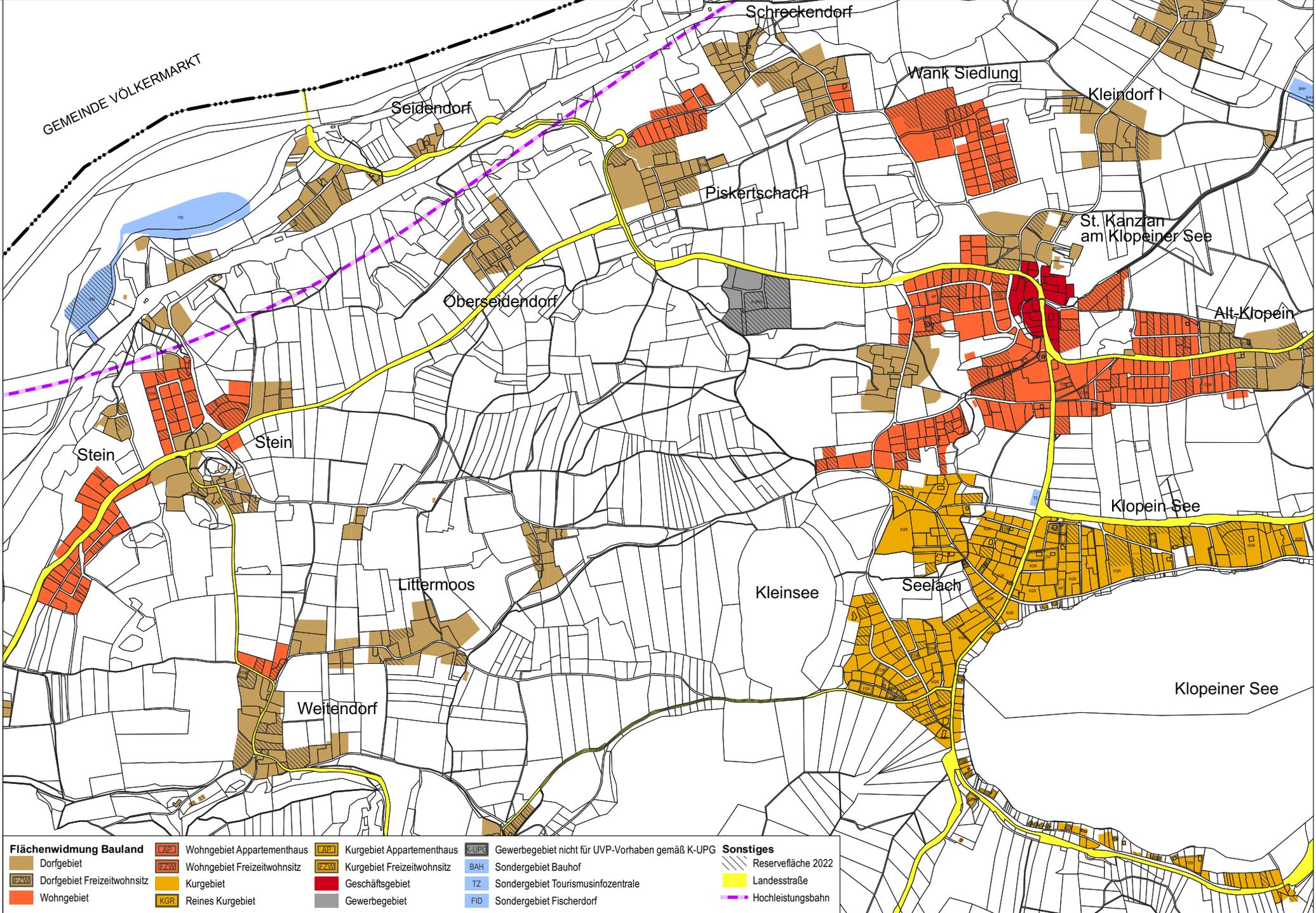




9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 046331592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavallirek@gaon.at

Grundlagenforschung
Jahr: 2024
FLAWI: Land Kärnten - KAGIS

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



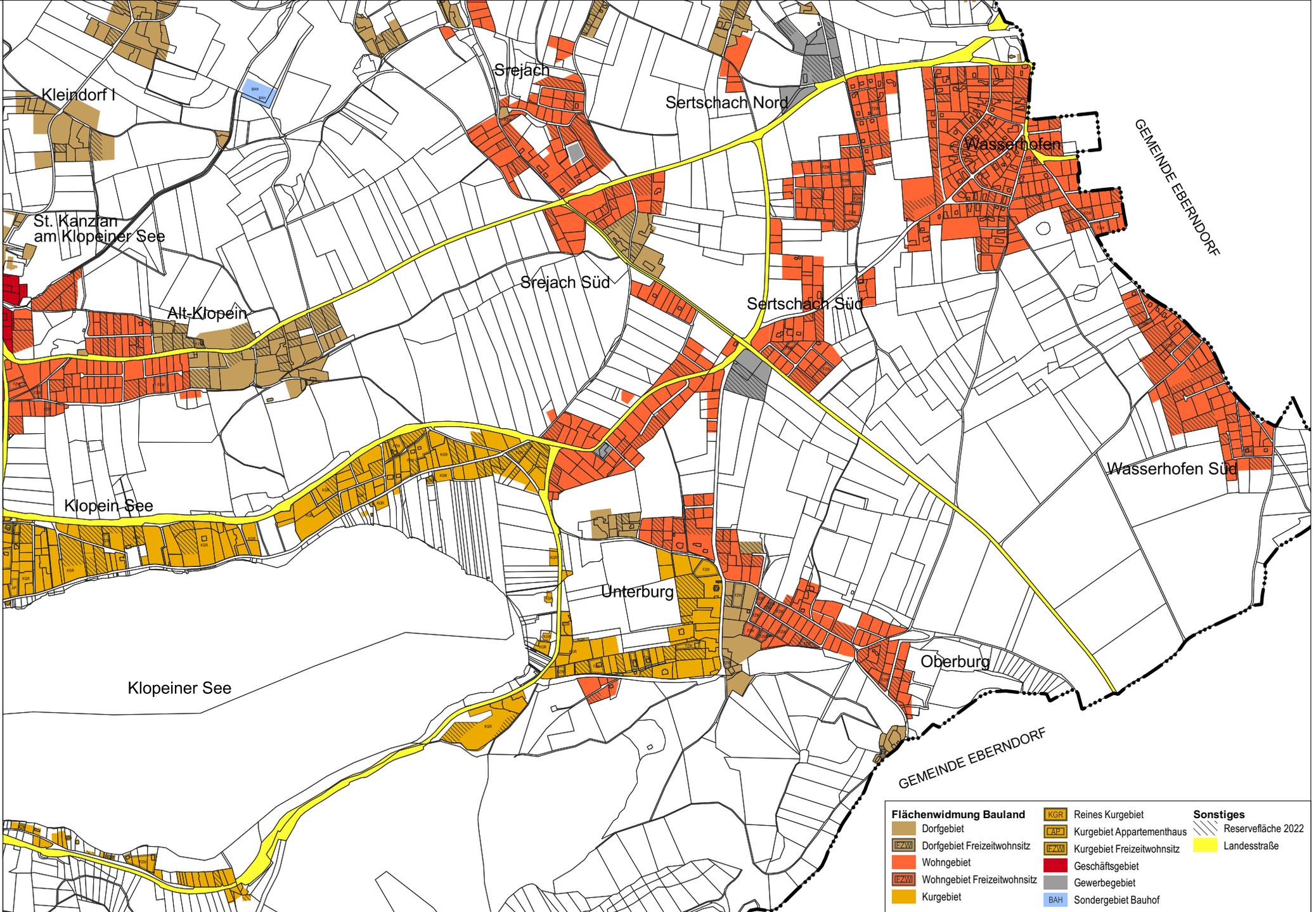
Flächenwidmung Bauland		Sonstiges	
Dorfgebiet	Wohngebiet Appartementhaus	Kurgebiet Appartementhaus	Reservelfläche 2022
Dorfgebiet Freizeitwohnsitz	Wohngebiet Freizeitwohnsitz	Kurgebiet Freizeitwohnsitz	Landesstraße
Kurgebiet	Geschäftsbereich	Reines Kurgebiet	Hochleistungsbahn
Reines Kurgebiet	Gewerbegebiet	K-UPG Gewerbegebiet nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG	
	BAH Sondergebiet Bauhof	TZ Sondergebiet Tourismusinfozentrale	
	FID Sondergebiet Fischerdorf		



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

Grundlagenforschung
 Jahr: 2024
 FLAWI: Land Kärnten - KAGIS

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



Flächenwidmung Bauland		Sonstiges	
	Dorfgebiet		Reines Kurgebiet
	Dorfgebiet Freizeitwohnsitz		Kurgebiet Appartementhaus
	Wohnggebiet		Kurgebiet Freizeitwohnsitz
	Wohnggebiet Freizeitwohnsitz		Geschäftsgebiet
	Kurgebiet		Gewerbegebiet
			Sondergebiet Bauhof
			Reservefläche 2022
			Landesstraße



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

Grundlagenforschung
 Jahr: 2024
 FLÄWI: Land Kärnten - KAGIS

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



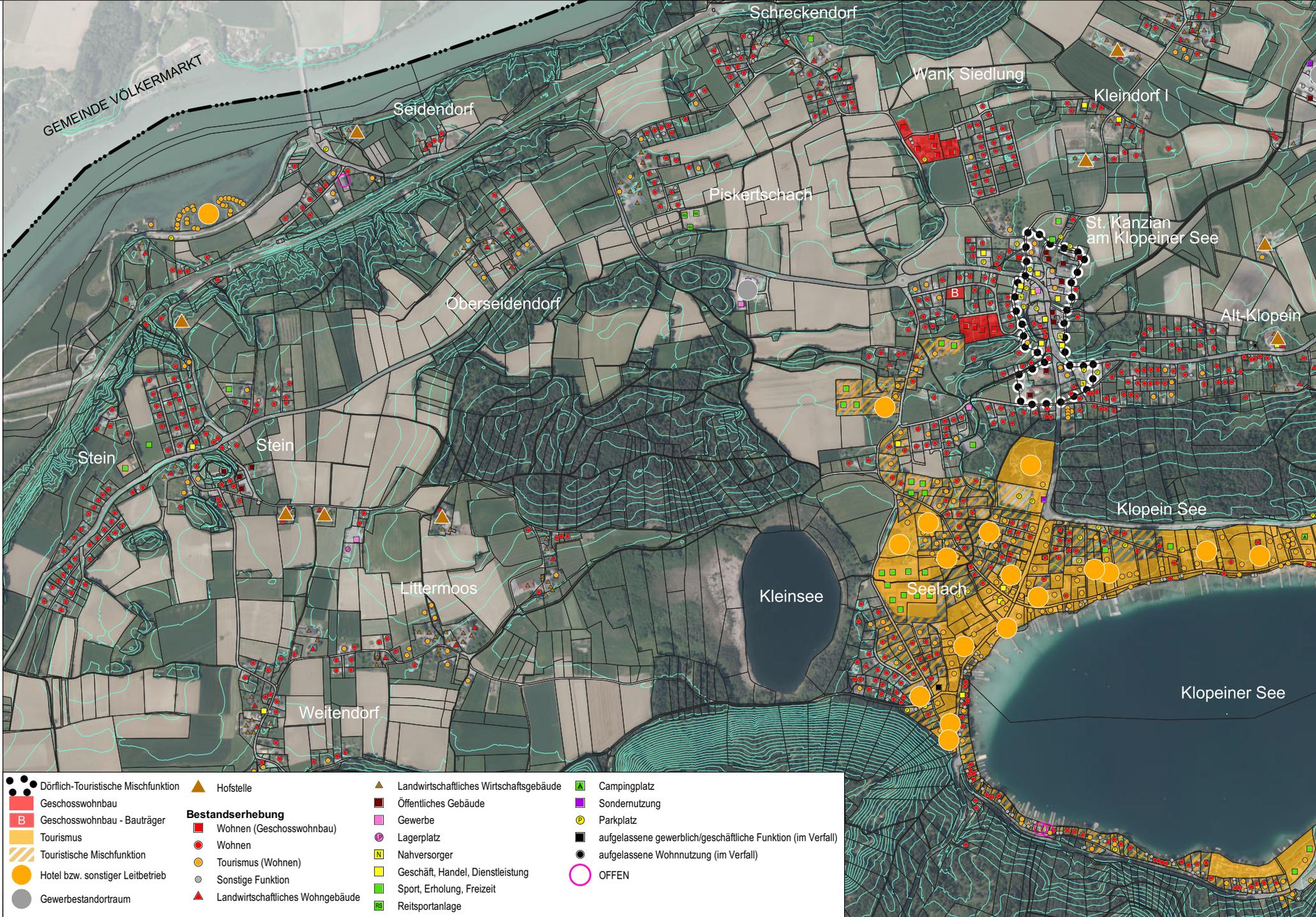
Flächenwidmung Bauland		Sonstiges	
Dorfgebiet	Wohngebiet Kindergarten	Reservefläche 2022	Landesstraße
Dorfgebiet Appartementhaus	Wohngebiet Freizeitwohnsitz	Gewerbegebiet	
Dorfgebiet Freizeitwohnsitz	Kurgebiet		
Wohngebiet	Kurgebiet Freizeitwohnsitz		



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

Grundlagenforschung
Jahr: 2024
Orthofoto: 2022

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

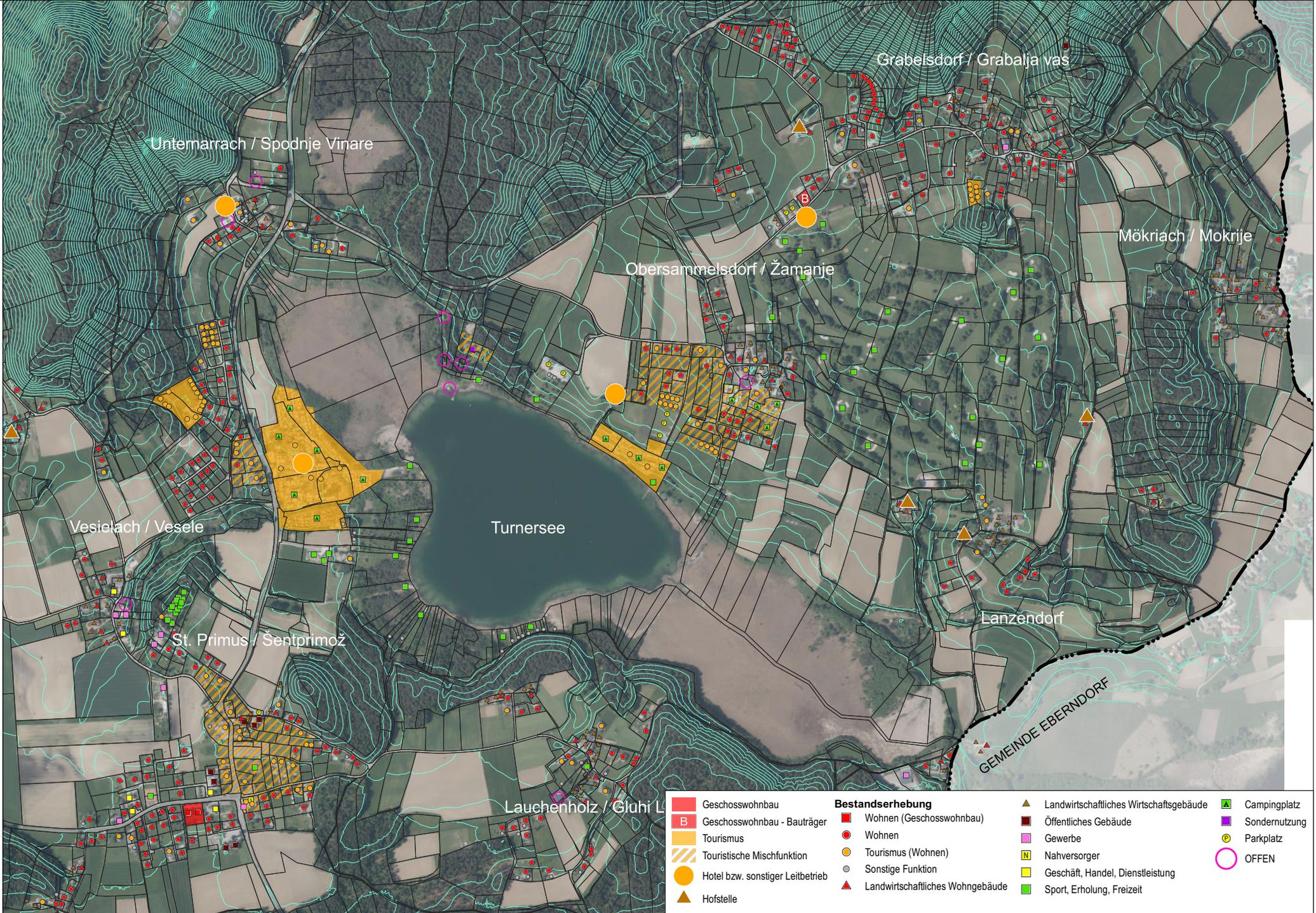




9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
 Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
 E-Mail: zt.kavallirek@gaon.at

Grundlagenforschung
 Jahr: 2024
 Orthofoto: 2022

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



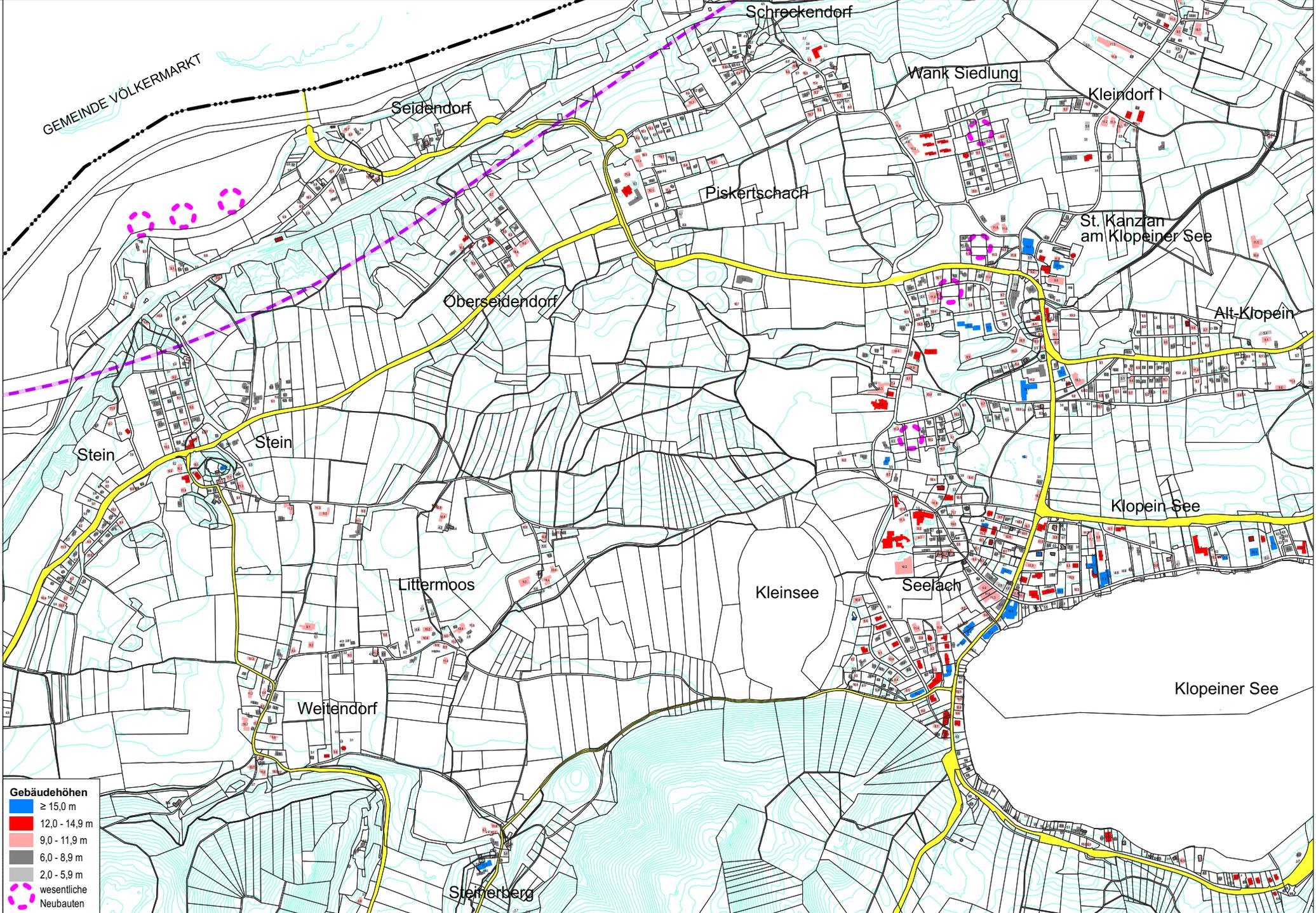
	Geschosswohnbau		Geschosswohnbau - Bauträger		Wohnen (Geschosswohnbau)		Öffentliches Gebäude		Landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude		Campingplatz
	Tourismus		Touristische Mischfunktion		Wohnen		Gewerbe		Nahversorger		Sondernutzung
	Hotel bzw. sonstiger Leitbetrieb		Tourismus (Wohnen)		Sonstige Funktion		Geschäft, Handel, Dienstleistung		Sport, Erholung, Freizeit		Parkplatz
	Hofstelle		Landwirtschaftliches Wohngebäude		OFFEN						



9020, Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463311592, 06642033512
E-Mail: zt.kavallirek@aon.at

Grundlagenforschung
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
○	wesentliche Neubauten



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

Grundlagenforschung
 Jahr: 2024
 Quelle: BEV

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



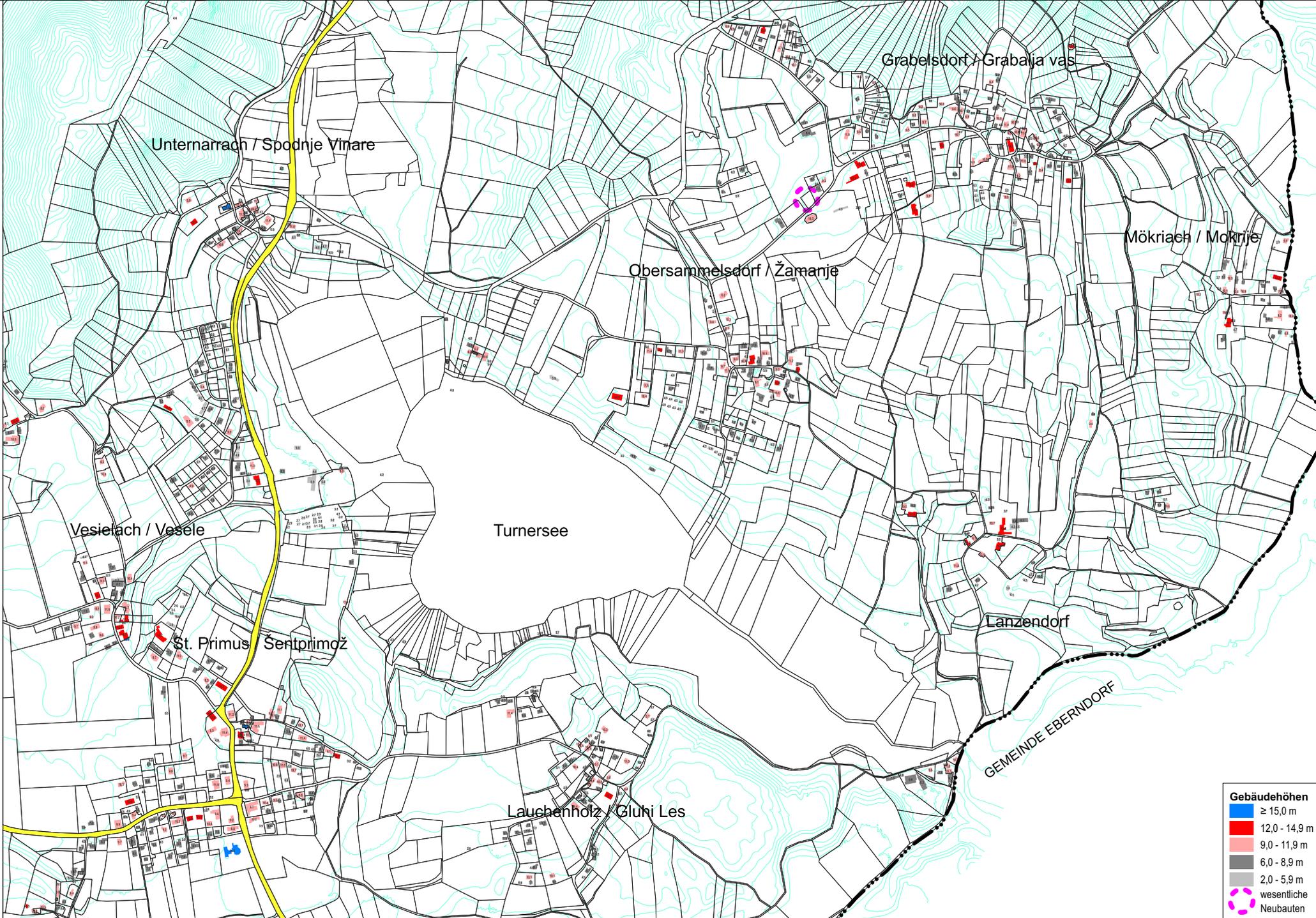
Gebäudehöhen	
■	≥ 15,0 m
■	12,0 - 14,9 m
■	9,0 - 11,9 m
■	6,0 - 8,9 m
■	2,0 - 5,9 m
○	wesentliche Neubauten



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

Grundlagenforschung
 Jahr: 2024
 Quelle: BEV

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



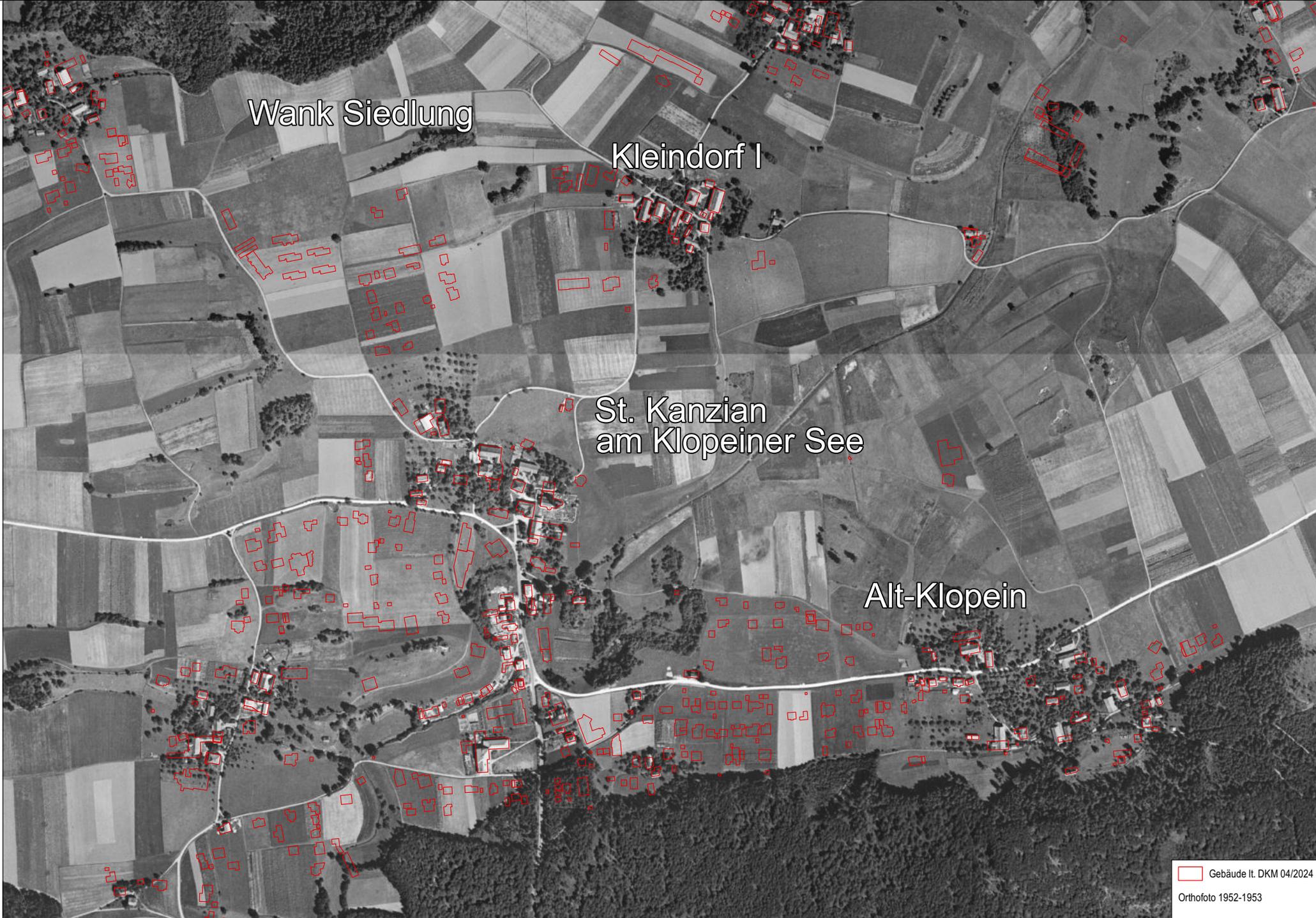
Gebäudehöhen	
■	≥ 15,0 m
■	12,0 - 14,9 m
■	9,0 - 11,9 m
■	6,0 - 8,9 m
■	2,0 - 5,9 m
●	wesentliche Neubauten



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

Grundlagenforschung
 Jahr: 2024
 Orthofoto: 1952-1953

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



Wank Siedlung

Kleindorf I

St. Kanzian
 am Klopeiner See

Alt-Klopein

 Gebäude lt. DKM 04/2024

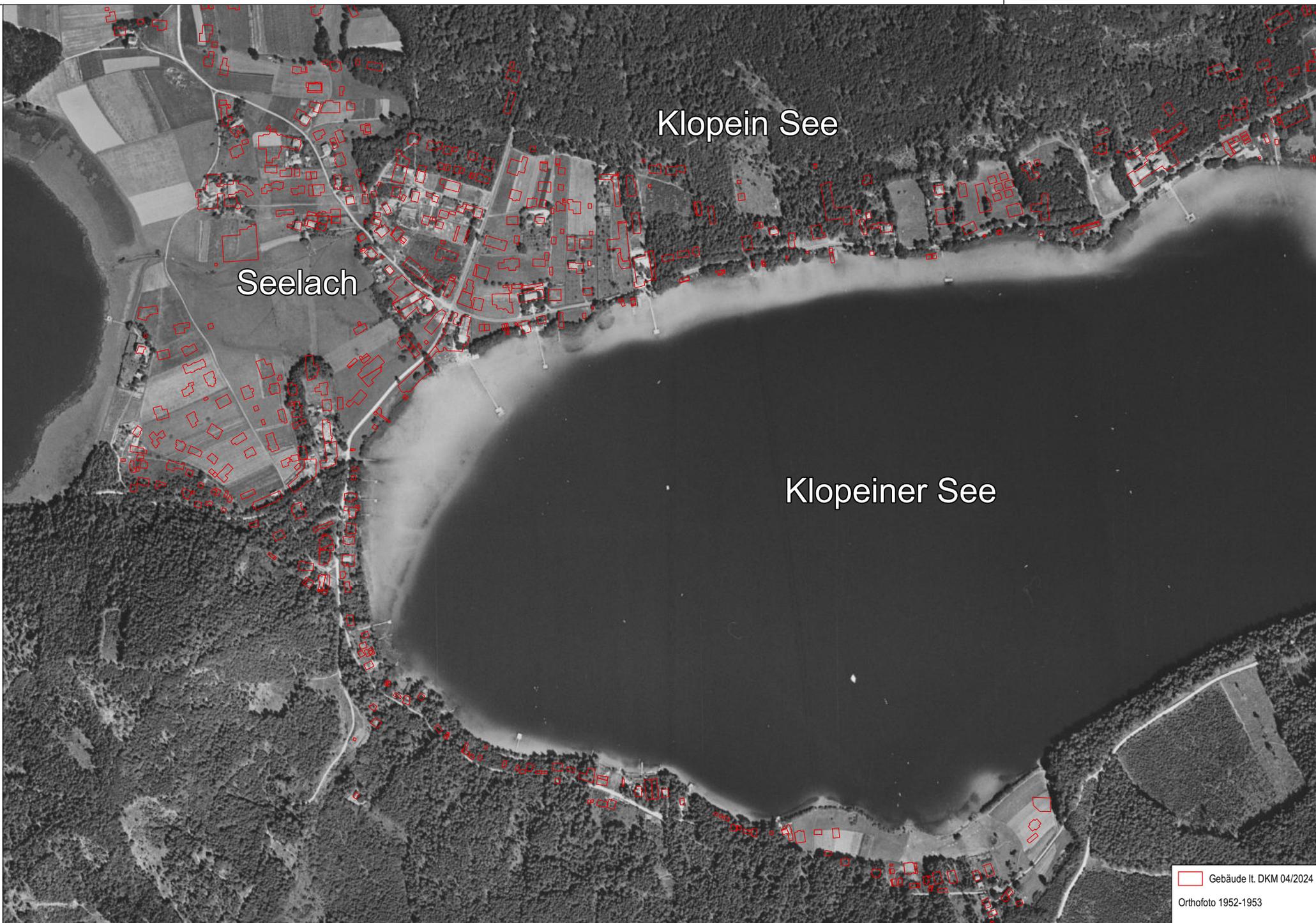
Orthofoto 1952-1953



9020, Bahnhofstraße 33c/19/1
Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
E-Mail: zt.kavallirek@gaon.at

Grundlagenforschung
Jahr: 2024
Orthofoto: 1952-1953

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



Klopein See

Seelach

Klopeiner See

 Gebäude lt. DKM 04/2024

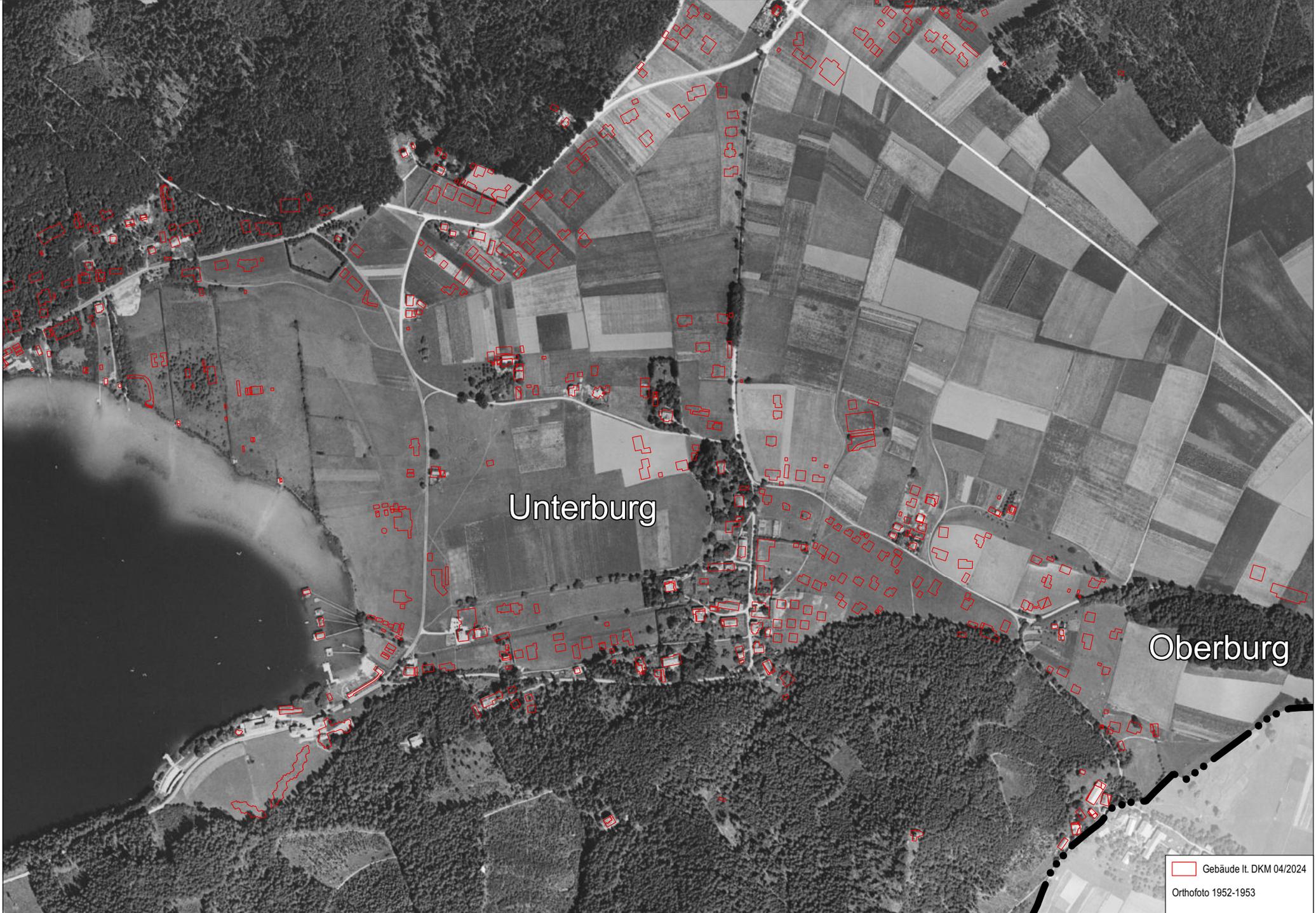
Orthofoto 1952-1953



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

Grundlagenforschung
 Jahr: 2024
 Orthofoto: 1952-1953

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



 Gebäude lt. DKM 04/2024
 Orthofoto 1952-1953



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

Grundlagenforschung
 Jahr: 2024
 Orthofoto: 1952-1953

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



 Gebäude lt. DKM 04/2024

Orthofoto 1952-1953



Sertschach Nord

Wasserhofen

Sertschach Süd

GEMEINDE EBERNDORF

Wasserhofen Süd



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

Grundlagenforschung
 Jahr: 2024
 Orthofoto: 1952-1953

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



Grabelsdorf / Grabalja vas

Obersammelsdorf / Žamanje

 Gebäude lt. DKM 04/2024
 Orthofoto 1952-1953



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

Grundlagenforschung
Jahr: 2024
Orthofoto: 1952-1953

KAVALIReK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltp lanung
Bearbeitung: Kavallirek, Kubic



Vesielach / Vesele

Turnersee

St. Primus / Šentprimož

Lauchenholz / Gluhi Les

 Gebäude lt. DKM 04/2024

Orthofoto 1952-1953



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

Grundlagenforschung
 Jahr: 2024
 Orthofoto: 1983-1999

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



 Gebäude lt. DKM 04/2024

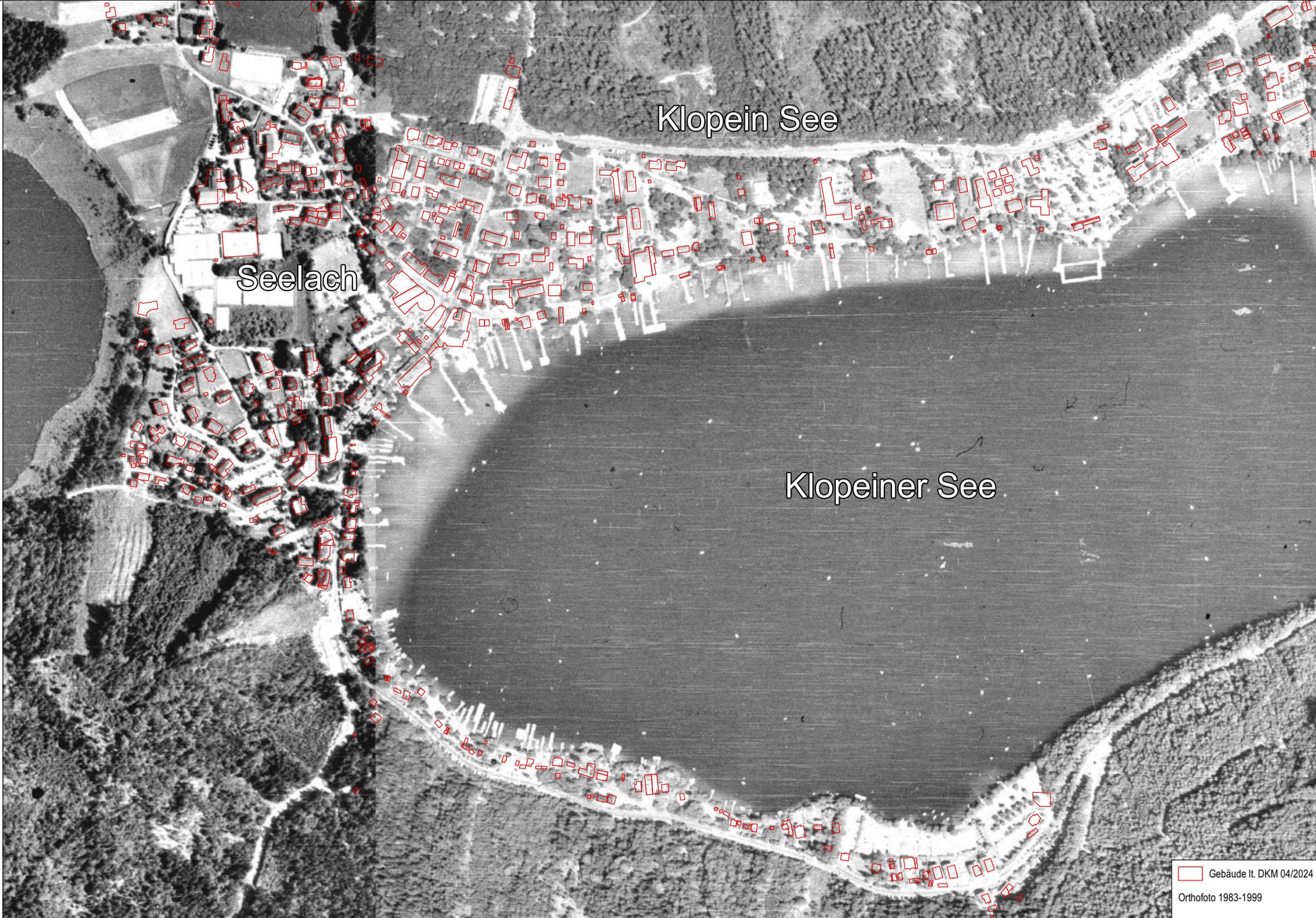
Orthofoto 1983-1999



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

Grundlagenforschung
 Jahr: 2024
 Orthofoto: 1983-1999

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



Klopein See

Seelach

Klopeiner See

 Gebäude lt. DKM 04/2024

Orthofoto 1983-1999



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

Grundlagenforschung
 Jahr: 2024
 Orthofoto: 1983-1999

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



 Gebäude lt. DKM 04/2024
 Orthofoto 1983-1999



9020, Bahnhofstraße 38c/19/1
 Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
 E-Mail: zt.kavallirek@gaon.at

Grundlagenforschung
 Jahr: 2024
 Orthofoto: 1983-1999

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



 Gebäude lt. DKM 04/2024

Orthofoto 1983-1999

Wasserhofen Süd

Sertschach Nord

Wasserhofen

Sertschach Süd

GEMEINDE EBERNDORF



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

Grundlagenforschung
 Jahr: 2024
 Orthofoto: 1983-1999

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



Grabelsdorf / Grabalja vas

Obersammelsdorf / Žamanje

 Gebäude lt. DKM 04/2024

Orthofoto 1983-1999



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

Grundlagenforschung
 Jahr: 2024
 Orthofoto: 1983-1999

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



□ Gebäude lt. DKM 04/2024

Orthofoto 1983-1999



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

Grundlagenforschung
 Jahr: 2024
 Orthofoto: 2002-2004

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



 Gebäude lt. DKM 04/2024
 Orthofoto 2002-2004



9020, Bahnhofstraße 38c/19/1
 Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
 E-Mail: zt.kavallirek@gaon.at

Grundlagenforschung
 Jahr: 2024
 Orthofoto: 2002-2004

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



Klopein See

Seelach

Klopeiner See

 Gebäude lt. DKM 04/2024
 Orthofoto 2002-2004



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

Grundlagenforschung
 Jahr: 2024
 Orthofoto: 2002-2004

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



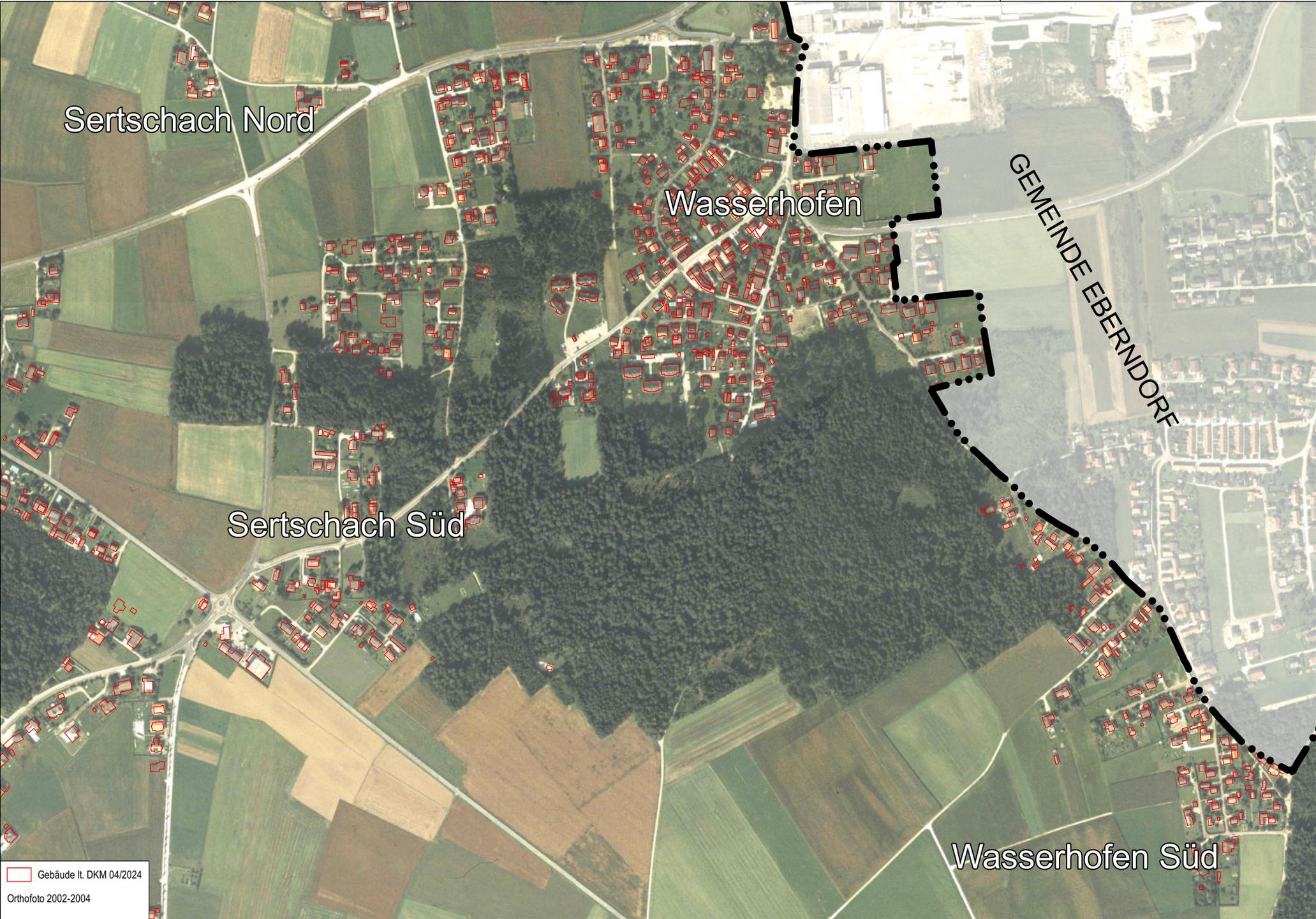
 Gebäude lt. DKM 04/2024
 Orthofoto 2002-2004



9020, Bahnhofstraße 38c/19/1
 Tel.: 0463/31592, 0664/2033512
 E-Mail: zt.kavallirek@gaon.at

Grundlagenforschung
 Jahr: 2024
 Orthofoto: 2002-2004

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



 Gebäude lt. DKM 04/2024

Orthofoto 2002-2004

Sertschach Nord

Wasserhofen

GEMEINDE EBERNDORF

Sertschach Süd

Wasserhofen Süd



Grabelsdorf / Grabalja vas

Obersammelsdorf / Žamanje

 Gebäude lt. DKM 04/2024
Orthofoto 2002-2004



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

Grundlagenforschung
 Jahr: 2024
 Orthofoto: 2002-2004

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



 Gebäude lt. DKM 04/2024

Orthofoto 2002-2004

Vesielach / Vesele

Turnersee

St. Primus / Šentprimož

Lauchenholz / Gluhi Les