LWK
ZIVILTECHNIKER

GEMEINDE FELD AM SEE

TEILBEBAUUNGSPLAN

„Rauterfeld“



Mitglied der Kammer der
Ziviltechniker:innen
Steiermark und Kärnten

Verantwortung.Unabhängigkeit.Qualität.

Gemeinde Feld am See

Teilbebauungsplan

„Rauterfeld“

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021
in der gültigen Fassung
§§ 48, 51
Parzellen Nr. 1858, 1859, 1860, 1861 und 1871
sowie Teilfläche der Parzellen Nr. 1874 und 1884
KG Rauth (75435)

Verordnung
Erläuterungsbericht

Arch. DI Simone Pacher
Staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin

Stand: Oktober 2026

Mitglied der Kammer der
Ziviltechniker:innen
Steiermark und Kärnten
Verantwortung.Unabhängigkeit.Qualität.

L W K
ZIVILTECHNIKER

A-9524 Villach, Europastraße 8 | Telefon +43 4242 23323 | office@l-w-k.at

Gemeinde Feld am See
Zahl: _____

ENTWURF
EINER
VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Feld am See in der Sitzung vom _____,
Zahl: _____, mit welcher der Teilbebauungsplan

„RAUTERFELD“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48, 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, in der gültigen Fassung, wird verordnet:

§ 1

Inhalt der Verordnung

Integrierender Bestandteil der Verordnung bildet:

Der Lageplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1)

§ 2

Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 1858, 1859, 1860, 1861 und 1871 und für eine Teilflächen der Parzellen Nr. 1874 und 1884, alle der KG Rauth (75435), mit einer Gesamtfläche von ca. 14.786 m^2.

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

(1) Die Mindestgröße eines Baugrundstücks (Bruttogrundstücksfläche) hat 600 m^2 zu betragen.

(2) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z.B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche.

§ 4

Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

(1) Die maximal zulässige GFZ wird je nach Bebauungsbereich folgend festgelegt:
Bebauungsbereich I: min. 0,10 – max. 0,50
Bebauungsbereich II: min. 0,10 – max. 0,80

(2) Eine Ausnutzung der in Abs. 1 festgelegten Maximalwerte ist nur dann zulässig, wenn öffentliche Interessen wie z.B. Schutz des Ortsbildes und der Gesundheit nicht entgegenstehen.

(3) Alle Gebäude (inkl. Nebengebäude, Garagen udgl.) sind in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen. Davon ausgenommen ist einmalig ein mitteilungspflichtiges Vorhaben gemäß § 7 der Kärntner Bauordnung (§ 7 K-BO idF LGBl. 11/2026).

(4) Nicht in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen sind Balkone, Sonnenschutzdächer, Terrassenüberdachungen udgl. sowie gebäudeähnliche bauliche Anlagen wie z.B. überdachte Stellplätze.

(5) Geschoße, welche an einem Punkt mehr als 90 cm aus dem projektierten Gelände hervorragen, sind unabhängig der Nutzung zur Gänze in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen. Von der 90 cm Regelung ausgenommen sind ein externer Kellerabgang in der Breite von maximal 1,5 m, wobei die Stützmauern des Abgangs maximal 30 cm über das projektierte Gelände hervorragen dürfen, und mit Bedachtnahme auf den Schutz des Ortsbildes eine Garagenzufahrt bzw. eine Tiefgaragenzufahrt bis zu einer Breite von maximal 5,0 m.

(6) Jener Teil eines Dachgeschoßes, welcher bei einer Breite von mindestens 3,0 m eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,0 m aufweist, ist unabhängig der Nutzung und unabhängig von technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.

§ 5

Bebauungsweise

Als Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.

§ 6

Geschoßanzahl

(1) Die Anzahl der maximalen zulässigen Geschoße wird je nach Bebauungsbereich folgend festgelegt:

Bebauungsbereich I: 2,5 G (Geschoße)
Bebauungsbereich II: 3 G (Geschoße)

(2) Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf bei 2,5 Geschoßen 11,0 m und bei 3 Geschoßen 12,0 m nicht überschreiten.

(3) Auf die Geschoßanzahl anzurechnen sind:

a) Geschoße, deren Fußbodenoberkante zumindest an einem Punkt mehr als 0,90 m über das angrenzende projektierte Gelände herausragen.
b) Dachgeschoße als Halbgeschoß, wenn die Kniestockhöhe zwischen 0,60 m und 1,50 m beträgt. Unabhängig einer Kniestockhöhe sind Dachgeschoße als Halbgeschoße dann in die Geschoßanzahl einzurechnen, wenn auf einer Breite von mindestens 3,0 m die lichte Raumhöhe mehr als 2,0 m beträgt.
c) Dachgeschoße ab einer Kniestockhöhe größer als 1,50 m zählen als Vollgeschoß.
d) Dachgeschoße zählen zudem als Vollgeschoß, wenn die Gaupen-Gesamtlänge einer Dachseite mehr als 50 % der jeweiligen Dachtraufenlänge beträgt bzw. wenn die Gaupen-Gesamtlänge einer Dachseite mehr als 20 % der jeweiligen Dachtraufenlänge beträgt und gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschoßes der Rückversatz nicht mindestens 1,00 m beträgt. Der Rückversatz gilt auch für die Dachtraufe bzw. die Dachkante des Vordachs der Gaupe.
e) Geschoße mit durchschnittlichen Geschoßhöhen von mehr als 3,50 m sind zweifach in die Berechnung der Geschoßanzahl einzubeziehen.
f) Im Bebauungsbereich II ist die Ebene der Tiefgarage, sofern sie an einer Stelle mehr als 0,90 m über das projektierte Gelände ragt, nicht auf die Geschoßanzahl anzurechnen.

(4) Die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante und die projektierte Geländehöhe der Baugrundstücke sind als absolute Höhe bzw. als Bezugshöhe zur angrenzenden Erschließungsstraße am Beginn des Bauverfahrens in Abstimmung mit der Baubehörde nach folgenden Kriterien festzulegen:

a) Geländehöhe, Lage und Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße sowie Geländehöhe der angrenzenden Baugrundstücke
b) sonstige örtliche topografische Gegebenheiten
c) Ortsbildschutz und Sicherheit
d) Oberflächenwasserabfluss

§ 7

Dachform, Fassaden

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

(2) Deckungsmaterialien von geneigten Hauptdächern sind blendarm und in ortsüblichen Farbtönen herzustellen.

(3) Die Gesamtlänge der Gaupen auf einer Dachseite darf höchstens 50 % der jeweiligen Dachtraufenlänge betragen. Für die Anrechnung von Gaupen auf die Geschoßanzahl ist § 6 Abs. 3 sinngemäß anzuwenden.

(4) Die Fassadengestaltung (inkl. Farbgebung) ist mit der Baubehörde mit Bedachtnahme auf den Schutz des Ortsbildes im Zuge des Bauverfahrens festzulegen.

(5) Im Erdgeschoss sind hangseitig keine bodentiefen Fensteröffnungen zulässig.

§ 8

Baulinien

(1) Baulinien sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) festgelegt.

(2) Folgende bauliche Anlagen dürfen außerhalb der Baulinie errichtet werden oder diese überschreiten:
a) eingeschoßigen Nebengebäude (z.B. Müll-, Fahrradabstellräume), Garagen oder Carports;
b) untergeordnete bauliche Anlagen und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Tiefgaragenzu- bzw. -abfahrten, -entlüftungen, Zisternen sowie Beschattungskonstruktionen, Böschungsbefestigungen, Rampen, Stiegen, Stützmauern, Erschließungswege, Pool- oder Teichanlagen etc.);
c) Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen von öffentlichen Versorgungsunternehmen (Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. Ä.).

(3) Bei Nebengebäuden und bei Garagen oder Carports mit parallel zur Straße gelegenen Einfahrt darf bis auf 1,0 m an die Grundstücksgrenze der Straße herangerückt werden.

(4) Bei Garagen, deren Ausfahrt unmittelbar auf die Straße erfolgt, ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze der Straße einzuhalten.

(5) Der Abstand bei Einfriedungen o. Ä. hat von der bestehenden Straßenachse die Hälfte der Mindestbreite der Verkehrsfläche laut Bebauungsplan zu beantragen.

(6) Nebengebäude, Garagen und Carports mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufhöhe bis max. 3,0 m (max. Firsthöhe 3,5 m) und über eine Länge von max. 7,0 m (äußerster Gebäudeteil) dürfen bis zu 1,0 m an die Nachbargrundstücke errichtet werden, sofern Interessen des Ortsbildes nicht entgegenstehen.

§ 9

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

(1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) festgelegt, die Erschließung erfolgt über das kommunale Wegnetz über den Hans-Bischoffshausen-Weg und die Kirchheimer Straße.

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

a) Ein- und Zweifamilienwohnhaus – je Wohneinheit (WE)	2,0
b) Mehrfamilienwohnhaus	
Je WE bis 50,00 m^2	1,0
Je WE mehr als 50,00 m^2	2,0
Besucherparkplätze je angefangene 5 WE (1 bis 5 =1, 6 bis 10=2 usw.)	1,0

(3) Die PKW-Abstellplätze für Wohneinheiten sind am Baugrundstück bzw. am Eigengrund in maximal 50 m Entfernung zur Grenze des Baugrundstückes nachzuweisen. In Ausnahmefällen, wie z. B. bei zu einem späteren Zeitpunkt errichteten Dachgeschoßausbauten, kann der Stellplatznachweis in einer Entfernung von maximal 150 m zur Grenze des Baugrundstückes erbracht werden bzw. ist im begründeten Einzelfall ein Ausgleich gemäß § 13 Kärntner Parkraum- und Straßenaufsichtsgesetz zu leisten.

(4) Sofern am Baugrundstück mehr als fünf nichtüberdachte PKW-Abstellplätze udgl. errichtet werden sind alle diese Abstellplätze mit Rasenverbundsteinen auf versickerungsfähigem Unterbau bzw. versickerungsmäßig zumindest gleichwertigen Materialien herzustellen.

(5) Der Verlauf des öffentlichen Fußweges ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) zu entnehmen.

(6) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und der Baugrundstücksgrenze (straßenseitig) ein Mindestabstand von 5,0 m gegeben sein.

(7) Für überdachte Stellplätze, welche direkt von der angrenzenden Erschließungsstraße erschlossen werden, wird der Mindestabstand von 1,0 m (gemessen Dachtraufe – straßenseitige Grundgrenze) festgelegt.

§ 10

Grünflächen und Geländegestaltung

(1) Alle Flächen, die nicht für Gebäude, bauliche Anlagen, Verkehrsflächen oder Stellplätze genutzt werden, sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Mindestens jedoch 30 % der Baugrundstücksfläche.

(2) Als Grünflächen gelten Gärten und mit Rasen bepflanzte Freiflächen. Unterbaute Flächen gelten als Grünflächen, wenn die Erdschüttung darüber mindestens 60 cm beträgt und eine entsprechende Begrünung gegeben ist.

(3) Maximal 20 % der unverbauten Fläche eines Baugrundstückes dürfen versiegelt werden. Als unverbaut gelten Flächen, die weder überbaut noch überdacht sind. Unterbaute Flächen gelten als unverbaut, wenn die Erdschüttung darüber mindestens 60 cm beträgt. Flächen mit Rasenverbundsteinen udgl. auf ungebundenen und versickerungsfähigen Unterbau bzw. Flächen mit versickerungsfähig zumindest gleichwertigem Belag und Unterbau zählen zu 50 % als versiegelte Fläche.

(4) Bauvorhaben, die die GFZ von 0,60 am Baugrundstück überschreiten, ist ein Grünanlagenplan dem Bauansuchen beizulegen.

(5) Geländeveränderungen sind grundsätzlich nur im geringen und für die Bebauung und Nutzung zweckmäßigen und erforderlichen Ausmaß zulässig. Stützmauern, Steinschlichtungen 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 Ortsbildes sowie Sicherheit vereinbar sind. In begründeten Ausnahmefällen, wie insbesondere für die verkehrsmäßige Erschließung und Bebauung von Baulandreserven in Hanglagen zweckmäßig und erforderlich, sind Abweichungen zulässig und im Bauverfahren abzuklären.

(6) Geländeabtreppungen mit Stützmauern, Steinschlichtungen udgl. sind zulässig, sofern der horizontale Abstand der Rückversetzung zumindest der Höhe der Stützmauer entspricht (Verhältnis 1:1) und diese gärtnerisch begrünt wird.

(7) Bepflanzungen haben überwiegend mit heimischen Arten zu erfolgen. Dies gilt auch für Heckenbepflanzungen.

(8) In der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) ist eine Fläche ausgewiesen, die für die Umsetzung von Retentionsmaßnahmen von Bebauung sowie sonstigen Nutzungen freizuhalten ist, sofern diese die Retentionsfunktion beeinträchtigen oder deren Wirksamkeit einschränken.

§ 11

Bepflanzungsgebot

Die in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) ausgewiesenen Flächen (grün – Bepflanzungsgebot) sind zu begrünen. Einmalig ist je Bauparzelle eine Einfahrt von max. 4,00 m Breite zulässig, wenn eine Rohrdurchführung für den Erhalt des Oberflächenwasserabflusses als Verbindung der verbleibenden Grünstreifen ausgeführt wird.

§ 12

Einfriedungen

(1) Einfriedungen dürfen nur in Leichtbauweise mit einem luft- und lichtdurchlässigen Anteil von mindestens 30 % (exklusive allfälliger Sockelkonstruktion) und mit einer Höhe von maximal 1,50 m (inkl. Sichtbarer Sockelkonstruktion von maximal 0,50 m) errichtet werden.
Die Durchlässigkeit muss gleichmäßig verteilt (vertikal oder horizontal) gegeben sein.

(2) Für Einfriedungen im Bereich von Oberflächenwasserabflussgassen sind keine Sockelmauern zulässig.

§ 13

Inkrafttreten

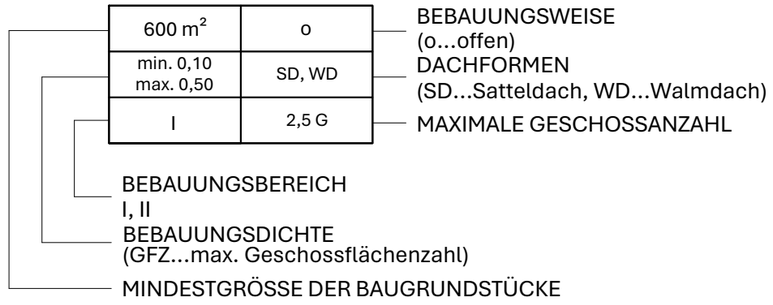
Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Feld am See in Kraft.

Die Bürgermeisterin

Michaela Oberlassnig

Stand: 02.10.2026

LEGENDE:



- GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER
- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEREICHE
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
- HÖHENSCHICHTENLINIE (ÄQUIDISTANZ 1,0m)
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- ÖFFENTLICHER FUSSWEG
- STRASSE — BEGRENZUNG VON STRASSEN
- PRIVATE ERSCHLIESSUNG
- BEPFLANZUNGSGEBOT (siehe Verordnung § 11)
- RETENTIONSFLÄCHE
- BESTAND 608,0 müA — HÖHENBEZUGSPUNKT

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Feld am See
9544 Feld am See, Rathausstraße 25

PROJEKT:

RAUTERFELD

Teilbebauungsplan

KG 75435 Rauth

PLAN: **Lageplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen 1/2** | Anlage 1

MAßSTAB: 1 : 1.000

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeindesrates der Gemeinde Feld am See vom _____,
Zl.: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

LWK ZT GmbH

Ziviltechniker:innen für Architektur
Landschaftsplanung und Landschaftspflege
Raumplanung und Raumordnung

A-9524 Villach, Europastraße 8
Telefon: +43 4242 23323
office@l-w-k.at

ZIVILTECHNIKER

Mitglied der Kammer der Ziviltechniker:innen
Steiermark und Kärnten

PLANNUMMER	INDEX
0708-032	A

DATUM: 02.10.2026

QUELLE: eigene Erhebung

GEZEICHNET VON: L. Pucher, BSc.

PAPIERFORMAT: DIN A3

ANMERKUNGEN:

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Feld am See

PROJEKT:

RAUTERFELD

LWK ZIVILTECHNIKER

600 m²	o
min. 0,10 max. 0,50	SD, WD
I	2,5 G

600 m²	o
min. 0,10 max. 0,80	SD, WD
II	3 G

BESTAND
744,30 m.ü.A

BESTAND
763,70 m.ü.A

STRASSE

N

0m 30m

DATUM	PLANNUMMER	MAßSTAB	PLAN
02.10.2026	0708-032	1:1.000	**2/2** | Anlage 1

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Teilbebauungsplan

„Rauterfeld“

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die gegenständliche Verordnung ist notwendig, um die Errichtung einer verdichteten Wohnsiedlung im Siedlungsbereich von Feld am See zu ermöglichen. Ziel des gegenständlichen Teilbebauungsplanes ist es, ein Regelwerk außerhalb des textlichen Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen, welches auf die besondere Situation innerhalb einer bestehenden Einfamilienhaussiedlung Rücksicht nimmt und so eine maßvolle bauliche Verdichtung ermöglicht.

Mit diesem Teilbebauungsplan wird eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet und anderseits genügend planerischer Spielraum für die weitere Planung gewährt wird, damit Projektfeinabstimmungen noch möglich sind.

Besonders beachtet wird die harmonische Eingliederung der Siedlung in das bestehende, von Einfamilienhäusern geprägte Ortsbild des Siedlungsbereichs, welches durch eine offene Bauweise geringer Dichte und kleinteiliger Gebäudestrukturen charakterisiert ist.

Ein übergeordnetes Ziel der Gemeinde Feld am See ist es, sich als attraktiver Wohnstandort nachhaltig zu positionieren und langfristig die Einwohnerzahl zu sichern. Dafür ist eine konsequente und geregelte Siedlungsentwicklung erforderlich, die den Ortskern qualitativ und quantitativ stärkt und gleichzeitig auf die Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes Bedacht nimmt. Eine ortsbildgerechte Maßstäblichkeit und Einfügung in die bestehenden Strukturen sind dabei wesentliche Grundsätze.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll durch eine gezielte und geordnete Aufteilung des Planungsareals eine angemessene bauliche Dichte ermöglicht werden. Dabei wird auf eine klare Strukturierung und eine effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen geachtet, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie flächensparendes Bauen zu gewährleisten.

Für die Ausarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt das öffentliche Interesse daneben darin, dass rechtliche Verbindlichkeiten für eine möglichst schonende Eingliederung des Projekts in das Orts- und Landschaftsbild geschaffen werden und dahingehend eine geordnete Entwicklung in der Nähe der angrenzenden Wohnsiedlung stattfinden kann.

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2026.

Nach § 47 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung generelle Bebauungspläne zu beschließen. Im Sinne dessen darf der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Orts- und Landschaftsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Weiters werden in den §§ 47 und 48 die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß § 47 Abs 6 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Generellen Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnützung, die Geschoßanzahl bzw. Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Laut § 48 Abs 5 sind zusätzlich dazu in den Teilbebauungsplänen die Bebauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke und die Baulinien verpflichtend.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, ...), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume, ..., die Art der Nutzung von Gebäuden und der Ausschluss bestimmter Nutzungen sowie Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann noch normiert werden, dass Gebäude an eine bestimmte Baulinie (Muss - Linie) herangerückt werden. Die alternativ aufzunehmenden Regelungen bezüglich des Verlaufes der Verkehrsflächen und der Begrenzung der Baugrundstücke sind in Planform darzustellen.

Laut § 48 Abs. 1, darf der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungsinstrumente einen Teilbebauungsplan beschließen.

Ein Teilbebauungsplan ist laut § 48 Abs. 2 u.a. zu erlassen:

- wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen abgewichen werden soll;
- für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist;
- wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes sowie der Art und des Umfangs der angestrebten Bebauung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.

Neben dem Bebauungsplan können in einem gesonderten Plan (Gestaltungsplan) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, Bestimmungen über Dachformen, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Färbelungen geregelt werden.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 51 Abs. 1 bis 9 des K-ROG 2021. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch acht Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekannt zu geben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung, wenn diese in ihrer Stellungnahme im Auflagenverfahren gemäß § 51 Abs. 2 mitgeteilt hat, dass Versagungsgründe gemäß § 51 Abs. 7 bestehen:

Versagungsgründe liegen dann vor, wenn der Teilbebauungsplan

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

Die Verordnung tritt nach Beschluss des Gemeinderats mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die Regelungen nach § 50 Abs. 1 bis 4 des K-ROG 2021.

3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 4: Die Festlegung einer Mindest-GFZ von 0,10 sowie einer maximal zulässigen baulichen Ausnutzung von 0,50 für Baugrundstücke und von 0,80 für Mehrfamilienhäuser im Rahmen des gemeinnützigen Wohnbaus in Siedlungsschwerpunkten entspricht den Festlegungen des Generellen Bebauungsplanes. Die maximal mögliche Konsumierbarkeit von einer GFZ von 0,80 kann nur im Baufeld II bei einer Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Anspruch genommen werden, ansonsten gilt auch hier eine max. GFZ von 0,50.

zu § 6: Die vorgesehene Bebauung mit 2,5 Geschoßen entspricht den Festlegungen des generellen Bebauungsplans für Ein- und Zweifamilienhäuser. Für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern sieht der generelle Bebauungsplan eine Bebauung mit bis zu drei Geschoßen vor. Die geplante Geschoßigkeit bewegt sich somit innerhalb der Vorgaben des generellen Bebauungsplans. Die maximal mögliche Konsumierbarkeit von max. 3 Geschoßen kann nur im Baufeld II bei einer Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Anspruch genommen werden, ansonsten gelten auch hier max. 2,5 Geschoße.

Im Hinblick auf die Empfehlung des baugeologischen Untersuchungsberichts zum Schutz vor Oberflächenwasser wird empfohlen, das Erdgeschoß- bzw. hangseitige Eingangsniveau mindestens eine Stufe bzw. ca. 20 cm über dem fertig hergestellten Geländeniveau anzuordnen. Dadurch soll eine mögliche Beeinträchtigung des Gebäudes durch Oberflächenwasser vermieden werden.

zu § 7: Die im generellen Bebauungsplan festgelegten 60 % wurden auf 50 % reduziert, da damit der Zusammenhang mit der Bestimmung des § 6 Abs. 3 lit. d leichter nachvollziehbar ist.
In Sinne des Selbstschutzes wird aufgrund des vorhandenen Oberflächenwasserabflusses zur Vermeidung von Gefahren die hangseitige Errichtung von bodentiefen Fensteröffnungen ausgeschlossen. In den nachfolgenden Bauverfahren ist die Einhaltung zu überprüfen.

zu § 8 Abs. 2: Für untergeordnete bauliche Anlagen bzw. untergeordnete Gebäude oder Gebäudeteile wird eine Ausnahmeregelung festgelegt. Da diese in ihrer Wirkung auf das Ortsbild dem Hauptbaukörper eben untergeordnet sind und zum Zeitpunkt der Erstellung des Teilbebauungsplanes auch noch keine konkreten Bauvorhaben vorliegen, die eine genaue Lokalisierung oder Festlegungen der Baulinien ermöglichen würden, wird aufgrund des vernachlässigbaren und geringfügigen Einflusses ihrer Wirkung in der Erscheinung für die angeführten baulichen Anlagen die Überschreitung bzw. Errichtung außerhalb der Baulinie gestattet.

zu §8 Abs. 6: Im Generellen Bebauungsplan der Gemeinde Feld am See sind keine Festlegungen zur möglichen Positionierung von Nebengebäuden, Garagen oder Carports zu Grundstücksgrenzen, die zB. nicht den Einfahrtsbereich betreffen,

zu finden. Da es in der Praxis hier immer wieder zu Unklarheiten kommt, wird eine genauere Regelung getroffen, unter welchen Bedingungen ein Heranrücken an die Grundstücksgrenze möglich ist.

zu § 9: Vor dem Beschluss des Teilbebauungsplanes ist eine Weggenossenschaft mit den betroffenen Grundeigentümern innerhalb des Planungsraumes zu gründen. Durch privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde wird vorab die Aufteilung der Kosten für die Errichtung und Erhaltung der Aufschließungsstraßen eindeutig geregelt.

zu § 10: Zur Sicherstellung einer zweckmäßigen und möglichst flächensparenden Bebauung können geringfügige Geländeanpassungen durch Stützmauern, Steinschlichtungen oder vergleichbare bauliche Maßnahmen zugelassen werden, soweit diese der Ermöglichung von Anschüttungen dienen. Voraussetzung ist, dass die Maßnahmen im öffentlichen Interesse liegen und insbesondere der Verbesserung der Bebaubarkeit und Erschließung dienen. Auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Gewährleistung der erforderlichen Sicherheit ist dabei Bedacht zu nehmen.

Die im Teilbebauungsplan ausgewiesene Retentionsfläche ist von Bebauung und Versiegelung freizuhalten und dauerhaft zur Rückhaltung und schadlosen Ableitung von Oberflächenwässern zu erhalten. Maßnahmen und Geländeveränderungen, die die Retentionsfunktion oder das erforderliche Retentionsvolumen beeinträchtigen, sind unzulässig.

zu § 11: Für die Sicherstellung eines Oberflächenwasserabflusses wird zumindest straßenbegleitend ein Bepflanzungsgebot auferlegt, sodass eine Abflussmöglichkeit oder die Ausbildung von Retentionsmaßnahmen wie z.B. Mulden ausgeführt werden kann.

zu §12: Abs. 1 entspricht der Festlegung im Generellen Bebauungsplan der Gemeinde Feld am See.
Abs. 2: Unter „Oberflächenwasserabflussgassen“ sind jene Flächen gemeint, die im KAGIS in der Karte Oberflächenwasser mit mäßiger oder hoher Gefährdungskategorie gekennzeichnet sind.

4 BESTANDSERHEBUNG

4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum befindet sich nördlich des Hauptortes Feld am See. Die Fläche wird durch die Sonnenstraße, den Hans-Bischoffshausen-Weg und die Kirchheimer Straße begrenzt, die zugleich der Erschließung des Gebiets dienen.

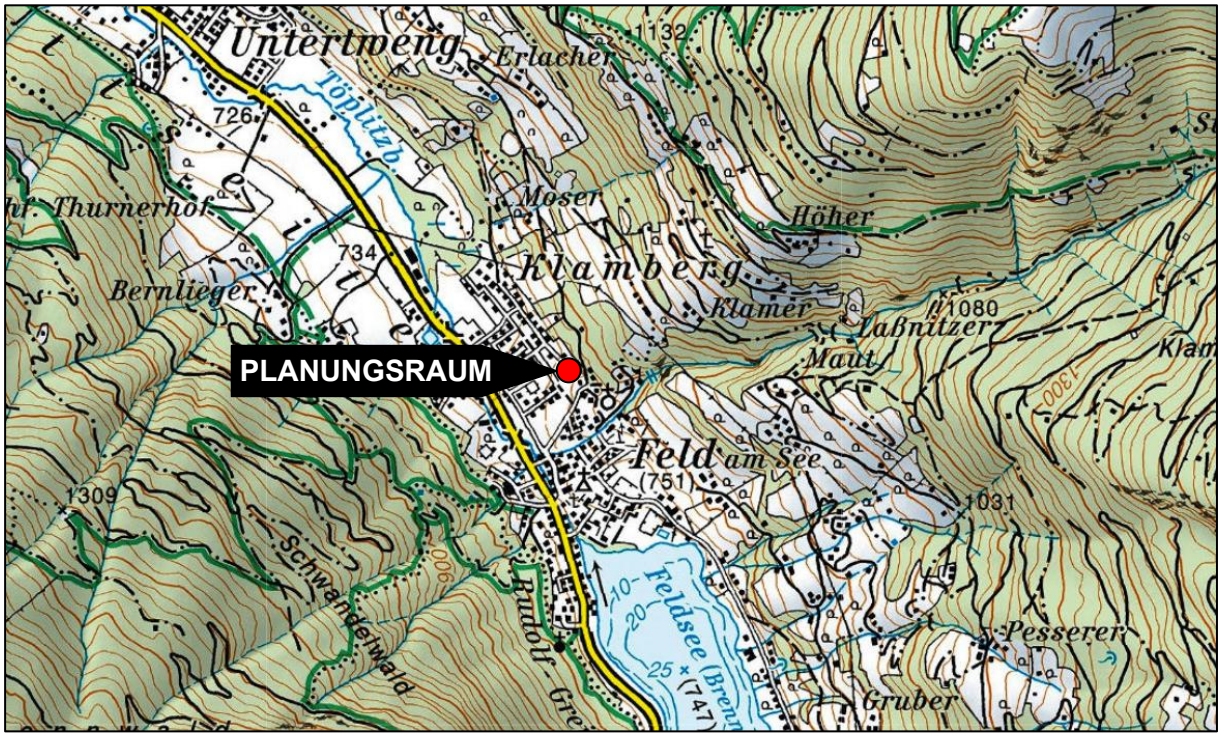


Abbildung 1: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

Das Areal ist gut erreichbar und liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes. Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und wird durch einzelne infrastrukturelle Einrichtungen ergänzt. Die Flächen selbst werden derzeit landwirtschaftlich genutzt, wobei sich auf einer der Parzellen ein Holzschuppen befindet. Im Nordwesten und Südosten grenzen unmittelbar Wohngebiete an. Im Osten befinden sich vereinzelt Wohnhäuser sowie eine bewaldete Fläche.

Der Planungsraum stellt im Wesentlichen eine unbebaute Fläche dar, mit Ausnahme eines Holzschuppens. Naturräumlich betrachtet handelt es sich um eine ebene Fläche, die landwirtschaftlich genutzt wird.

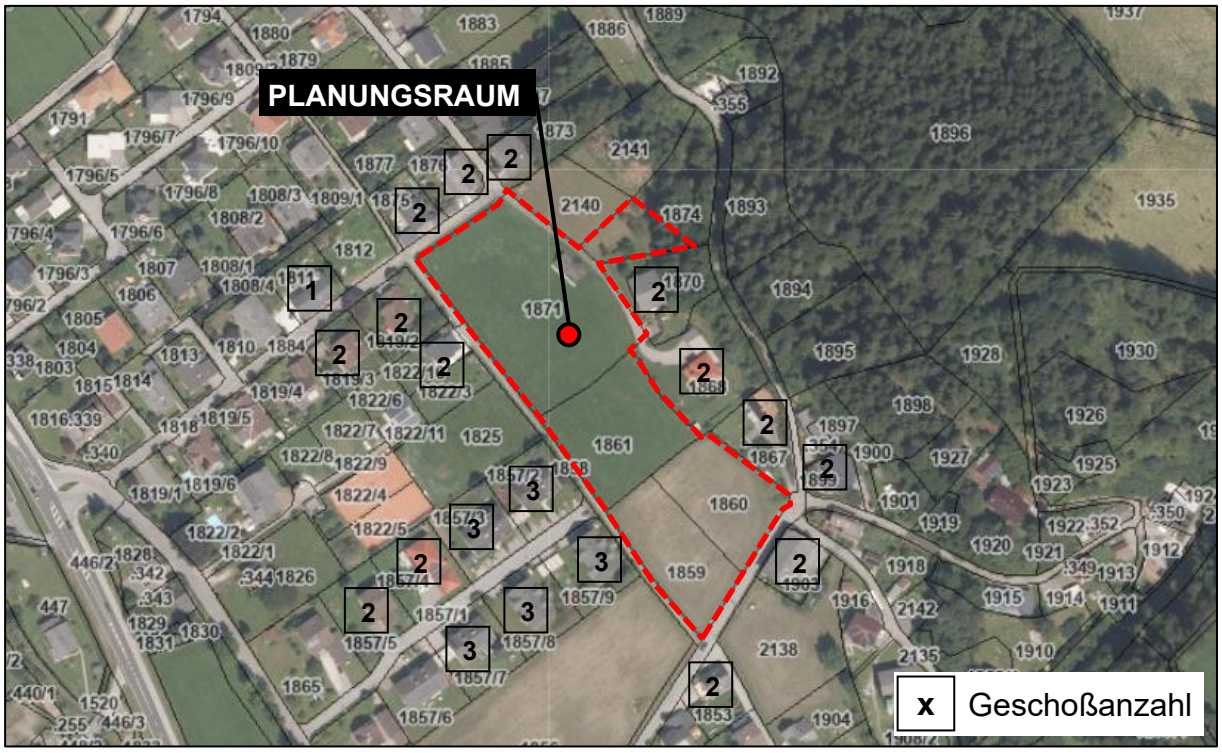


Abbildung 2: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)

Die umliegende Bebauung ist überwiegend ein- bis dreigeschoßig ausgeführt. Südlich des Areals befinden sich dreigeschoßige Mehrfamilienhäuser, während die angrenzenden Einfamilienhäuser überwiegend zweigeschoßig ausgebildet sind. Insgesamt weist die umliegende Bebauungsstruktur somit eine geringe Geschoßigkeit und Bebauungsdichte auf.

4.2 BILDDOKUMENTATION



Abbildung 3: Hans-Bischoffshausen-Weg und Kirchheimer Straße mit Blickrichtung Norden (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 4: Hans-Bischoffshausen-Weg mit Blickrichtung Osten (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 5: Hans-Bischoffshausen-Weg mit Blickrichtung Feldweg (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 6: Hans-Bischoffshausen-Weg mit Blickrichtung Nordwesten (Quelle: eigene Aufnahme)

4.3 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Feld am See wird regional über die B98 Millstätter Straße erschlossen. Diese verbindet die Gemeinde in westlicher Richtung mit der A10 Tauernautobahn und führt in südöstlicher Richtung nach Treffen am Ossiacher See. Die Hauptstraße verläuft direkt durch das Ortszentrum, in dem sich wichtige zentralörtliche Einrichtungen der Gemeinde, wie das Gemeindeamt, die Feuerwehr, das Tourismusbüro und das Pfarramt, befinden. Westlich des Planungsraums verläuft ebenfalls die B98, die gemeinsam mit der Sonnenstraße bzw. Dorfstraße und deren weiterer Verbindung zur Kirchheimerstraße für die verkehrliche Erschließung des Planungsraums sorgt.

4.4 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Für den gegenständlichen Planungsraum sind keine Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) kartiert. Die Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss weist im nordöstlichen bzw. westlichen Bereich eine mäßige, punktuell auch eine hohe Gefährdung auf.

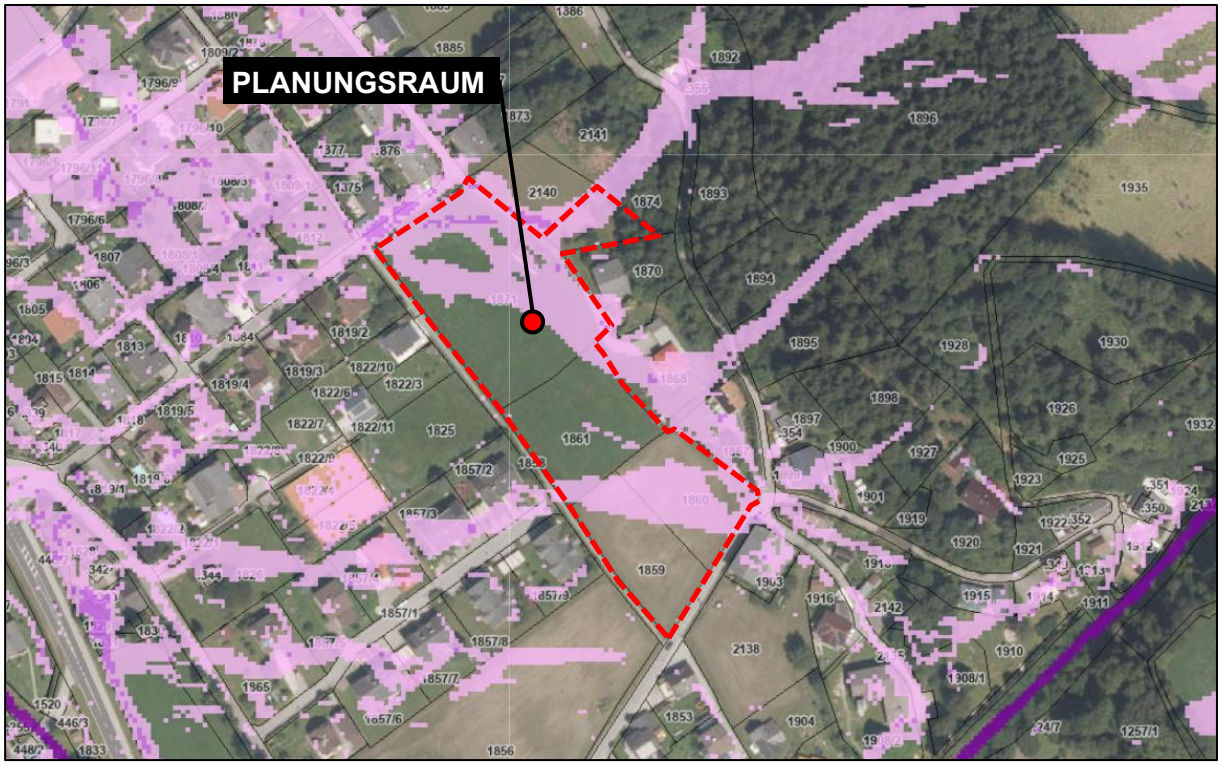


Abbildung 7: Oberflächenwasser- Gefährdungskategorien (Quelle: KAGIS)

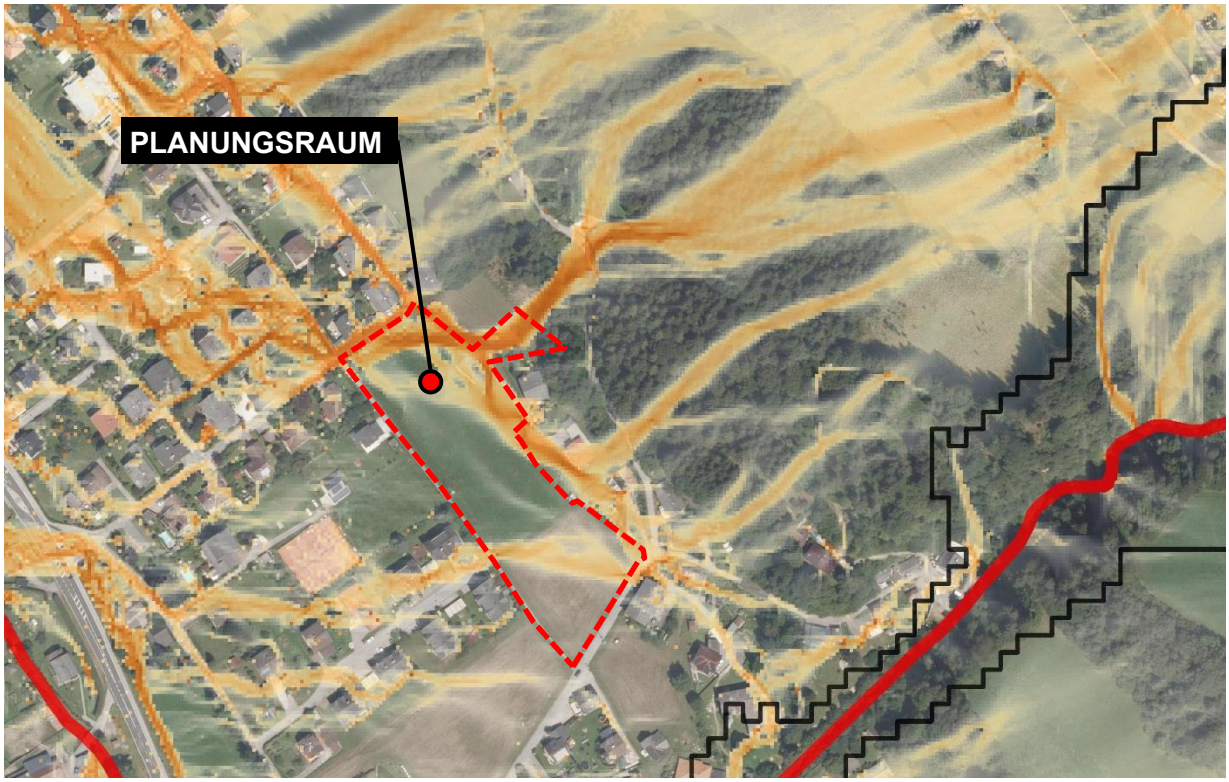


Abbildung 8: Oberflächenwasser- spez. Abfluss in m/s (Quelle: KAGIS)

Andere Nutzungseinschränkungen durch Schutz-, Schongebiete oder Biotope und dgl. sind nicht zu erkennen.

4.5 BAUGEOLOGISCHE UNTERSUCHUNG

Zur Bewertung der geologischen Gefährdungspotenziale im Zuge der geplanten Bebauung wurde vom Ingenieurbüro Gfreiner und Steiner ZT GmbH eine baugeologische Untersuchung durchgeführt. In den abschließenden Bemerkungen (S. 7 - 11) wird dabei folgendes Ergebnis festgehalten:

„Das Baugrundgutachten beurteilt die Baugrundverhältnisse grundsätzlich als günstig. Es wurden keine oberflächennahen Schicht- oder Grundwässer festgestellt, und alle Schürfe waren trocken. Eine vollständige Versickerung von extern zufließendem Hangwasser ist zwar nicht möglich, jedoch können punktuelle Retentionsmaßnahmen vorgesehen werden. Die Standort- und Standsicherheit sowie Tragfähigkeit und Entwässerbarkeit sind bei entsprechender Planung gewährleistet.
Für Wohngebäude ist eine Errichtung mit ortsüblichem Aufwand ohne besondere Gründungs- oder Entwässerungsmaßnahmen möglich. Dach- und Oberflächenwässer können schadlos auf Eigengrund verbracht werden. Das Grundstück Parzelle 1874 ist jedoch von einer Bebauung mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden vollständig auszunehmen.“

4.6 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.6.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Gemeinde Feld am See stammt aus dem Jahr 2010.

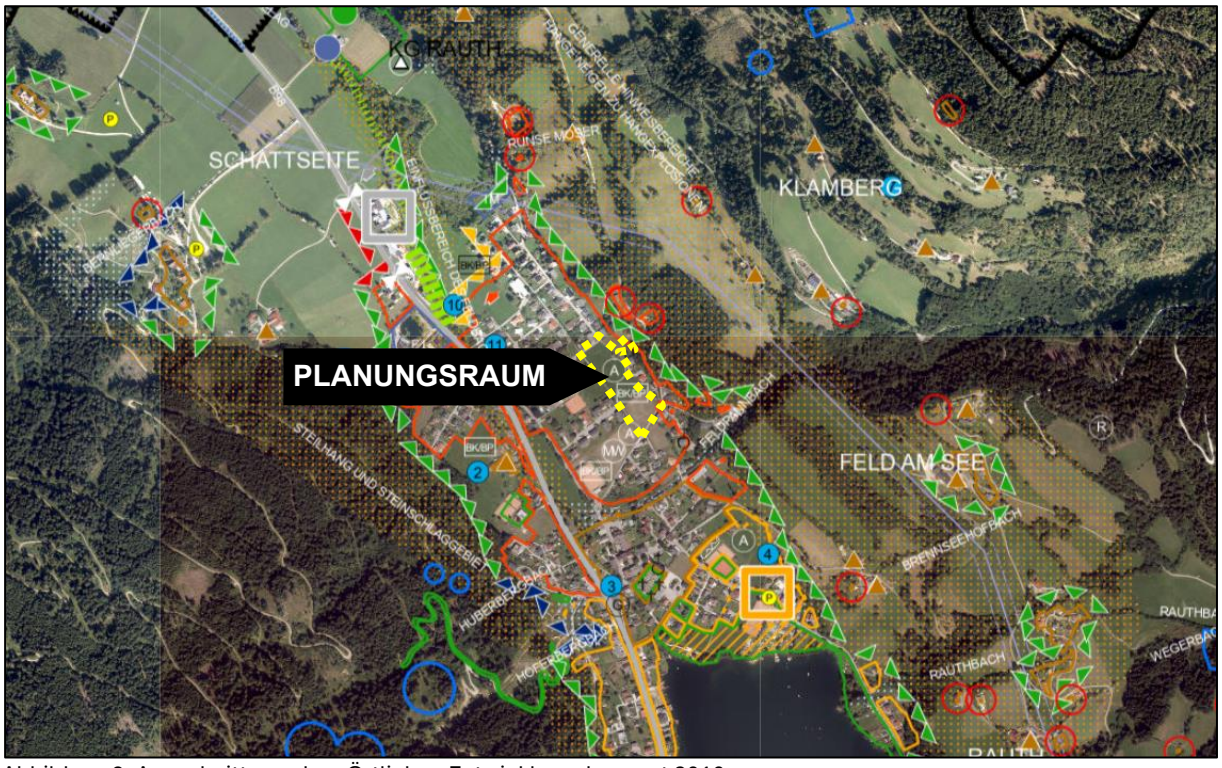


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2010

Für den Planungsraum sowie die umliegenden Flächen rund um den Planungsraum, wird im Örtlichen Entwicklungskonzept eine Wohnfunktion ausgewiesen.

Für den unbebauten Bereich wurde hingegen eine Signatur für einen Masterplan bzw. ein Parzellierungs- und Erschließungskonzept oder einen Teilbebauungsplan mit oder ohne Zonierung, festgelegt. Zudem liegt der Planungsraum innerhalb der definierten Siedlungsgrenze sowie im Hauptort der Gemeinde. Eine weitere Signatur weist auf die Festlegung eines Aufschließungsgebietes hin.

4.6.2 Flächenwidmungsplan

Die gegenständlichen Flächen sind im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Feld am See mit der Widmung „Bauland - Wohngebiet“ versehen. Die gesamte Fläche ist als Aufschließungsgebiet ausgewiesen.

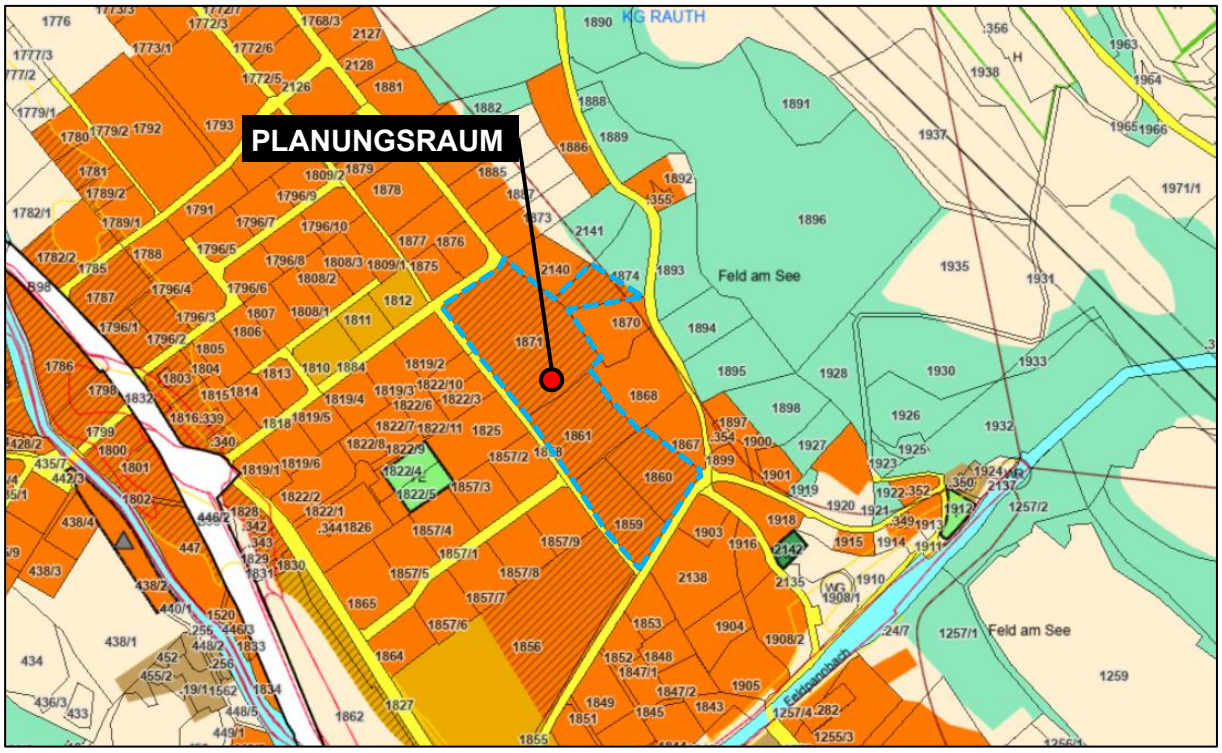


Abbildung 10: Flächenwidmungsplaninformation mit Planungsraum (Quelle: KAGIS)

Die umliegenden Flächen sind ebenfalls als „Bauland – Wohngebiet“ gewidmet. Im Süden, Westen und Norden wird das Gebiet durch die Widmung „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ begrenzt.

5 STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ - K-UPG 2004 IDGF. LGBL. NR. 76/2022 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG FÜR DEN GEGENSTÄNDLICHEN TEILBEBAUUNGSPLAN

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr. 11/2026 - unterliegen Teilbebauungspläne, soweit die §§ 4 bis 6 des gleichnamigen Gesetzes nichts anderes bestimmen, einer Strategischen Umweltverträglichkeitsprüfung.

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

- der Teilbebauungsplan keine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt ist oder
- der Teilbebauungsplan keine voraussichtlichen Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat oder
- durch die Festlegung der zulässigen Nutzungen keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen zu erwarten sind.

Durch den Teilbebauungsplan auf der Widmungsfläche ist die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens aufgrund der restriktiven Festlegungen in der Verordnung nicht zu erwarten. Ebenso ist von der Festlegung des Teilbebauungsplanes kein Natura 2000-Gebiet von Umweltauswirkungen betroffen. Die Planungsfläche weist daneben keine Merkmale auf, die aufgrund anderer Gesetzesmaterien als schutzwürdig angesehen werden können.

Insofern sind bei der Festlegung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten. Daher ist aus raumordnungsfachlicher Sicht für das Teilbebauungsplanungsverfahren keine Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 Abs. 1 lit. c Ziff 1 des K-UPG 2004 erforderlich.

Stand: 02.10.2026