

# Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8 | Telefon: +43 4242 23323 | E-Mail: [office@l-w-k.at](mailto:office@l-w-k.at)



MARKTGEMEINDE  
FINKENSTEIN AM FAAKER SEE

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-  
UND BEBAUUNGSPLANUNG

„LEDENITZEN - LÄRCHENWEG“



**MARKTGEMEINDE  
FINKENSTEIN AM FAAKER SEE**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND  
BEBAUUNGSPLANUNG**

**„LEDENITZEN - LÄRCHENWEG“**

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,  
§§ 48 – 51 in Verbindung mit § 52

Parzelle Nr. 568/1,  
KG Ferlach (75305)

**VERORDNUNG  
RECHTSPLAN  
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER  
**LAGLER, WURZER & KNAPPINGER**  
**ZIVILTECHNIKER-GMBH**  
EUROPASTRASSE 8  
9524 VILLACH

PROJEKTLEITUNG  
**DI ANDREAS MAITISCH**  
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent  
Raumplanung und Raumordnung

**AUGUST 2024**

Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See

Zahl: \_\_\_\_\_

## **ENTWURF EINER VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See vom \_\_\_\_\_,  
Zl. \_\_\_\_\_, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom  
\_\_\_\_\_, Zl. \_\_\_\_\_ mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebau-  
ungsplanung

### **„LEDENITZEN - LÄRCHENWEG“**

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes  
2021, K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

#### **I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)**

##### **§ 1**

##### **Inhalt der Verordnung**

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a. Der schriftliche Verordnungstext vom 27.08.2024.
  - b. Der Plan über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1; Blätter 1 bis 3) vom 03.07.2024.
  - c. Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0711-0368 vom 27.08.2024.
  - d. Das Gestaltungskonzept der Variante A (Beilage 1) vom 27.08.2024.
  - e. Das Gestaltungskonzept der Variante B (Beilage 2) vom 27.08.2024.

##### **§ 2**

##### **Wirkungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für den in der Anlage 2 – Rechtsplan als Planungsraum ausgewiesenen räumlichen Ausschnitt der KG Ferlach.

## **II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)**

### **§ 3**

#### **Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See wird insofern geändert, als unter den nachstehenden Punkten festgelegt wird:

##### **19a/2022**

Umwidmung von Teilflächen der Parzelle Nr. 568/1, KG Ferlach, von bisher „Grünland - Für die Forst - und Landwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Dorfgebiet“ im Gesamtausmaß von ca. 2.895 m<sup>2</sup>.

##### **19b/2022**

Umwidmung von Teilflächen der Parzelle Nr. 568/1, KG Ferlach, von bisher „Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz - am Gewässer“ in „Bauland - Dorfgebiet“ im Gesamtausmaß von ca. 245 m<sup>2</sup>.

## **III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)**

### **§ 4**

#### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 450 m<sup>2</sup>.

### **§ 5**

#### **Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt. Die GFZ ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossflächen zur Fläche des Baugrundstückes.
- (2) Als Geschossfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Loggien, Terrassenüberdachungen, Garagen, Nebengebäude, Wintergärten, Laubengänge und Flugdächer (überdachte Flächen, gemessen in Horizontalprojektion) sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Ausgenommen davon sind Überdachungen von Tiefgaragenzu- und -abfahrten sowie für Müllsammel- und Fahrradabstellplätze und ähnliches.
- (3) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z.B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u.ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

- (4) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes beträgt 0,60 und ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (5) Die Erdgeschossfußbodenoberkante hat mind. 70 cm über dem umgebenden Urgelände zu liegen.
- (6) Bei Keller- und Tiefgeschossen ist jener Teil des Geschosses in die Geschossfläche einzurechnen, bei dem die Deckenoberkante mehr als 1,00 m über dem Urgelände liegt.
- (7) Dachgeschoßflächen mit einer Raumhöhe unter 2,00 m werden nicht zur Geschoßfläche hinzugerechnet.

## **§ 6**

### **Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise wird für Wohngebäude die offene Bebauungsweise festgelegt.

## **§ 7**

### **Geschoßanzahl**

- (1) Die maximale Anzahl der Geschoße wird auf 2,0 Geschoße festgelegt.
- (2) Auf die Geschoßzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende Urgelände hinausragen.
- (3) Das oberste Dachgeschoß ist auf die Geschoßanzahl anzurechnen, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Fußbodenoberkante zur Fußpfettenoberkante, größer als 1,00 m ist.

## **§ 8**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Von den festgelegten Baulinien ausgenommen sind bauliche Anlagen wie Carports, Gerätehütten und Ähnliches sowie bauliche Anlagen zur Freiraumgestaltung (Stützmauern, Einfriedungen usw.).
- (3) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagentor und der Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 5,50 m,

gemessen in der zum Garagentor normal liegenden Garagentorachse, gegeben sein. Analog ist diese Bestimmung für Zufahrtstore zu sehen.

- (3) Einfriedungen, Sichtschutzwände, Lärmschutzwände u. ä. bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m sind in einer Entfernung bzw. in einem Abstand von 1,00 m zur Straßengrundgrenze zu errichten.
- (4) Bei Einfriedungen, Sichtschutzwänden, Lärmschutzwänden u. ä. sind im Bauverfahren die Materialität und Durchlässigkeit entsprechend der örtlichen Gegebenheiten (Schutz des Ortsbildes, Lage innerhalb Gelber Gefahrenzone - Freihaltung von Abflussgassen) festzulegen. Sicht- und Lärmschutzwände sind zu begrünen.
- (5) Sind auf einem Baugrundstück nicht auf allen Seiten Baulinien festgelegt, so gelten hinsichtlich der anderen Seiten die Bestimmungen der §§ 4 – 10 Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung.
- (6) Nebengebäude und/oder Garagen und/oder Carports mit einer maximalen Höhe von 3,50 m, gemessen vom projizierten Gelände, dürfen alleinstehend oder als mehrere Bauten in Summe bis zu einer Gesamtlänge von max. 13,00 m (gemessen Dachkonstruktion außen/außen) in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer gemeinsamen Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.
- (7) Bei Bauführungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, können die Baulinien nur insoweit überschritten werden, dass Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten, die nicht höher sind als 3,50 m, gemessen vom projizierten Gelände bis auf 2,00 m an die Straßengrundgrenze errichtet werden dürfen. Bauliche Anlage wie z. B. überdachte Abstellplätze (Carports), Flugdachkonstruktionen etc. in der Höhe wie oben definiert, können bis auf 2,00 m an die Straßengrundgrenze errichtet werden.

## **§ 9**

### **Dachform und äußere Gestaltung**

- (1) Als Dachformen für Hauptgebäude werden das Sattel- und Walmdach festgelegt.
- (2) Dachdeckungsmaterialien sind blendarm in ortsüblichen grauen und rotbraunen Farbtönen herzustellen.
- (3) Die Fassadengestaltung und die Fassadenfärbung haben auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht zu nehmen und sind mit der Baubehörde abzusprechen. Es sind gedeckte Farben anzuwenden.

## **§ 10**

### **Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen**

- (1) Je Einfamilienwohnhaus sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund vorzusehen.
- (2) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage) anzufahren sein.
- (3) Für Gebäude anderer Verwendungszwecke ist die Anzahl der Stellplätze und sonstigen Verkehrsflächen auf die jeweilige Nutzung bezogen festzulegen.

## **§ 11**

### **Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung**

- (1) Grünflächen sollen möglichst zusammenhängend, in geschlossener Form angelegt und gärtnerisch gestaltet werden. KFZ-Stellplätze auf Rasen und Grünstreifen unter 3,00 m Breite sind in die Flächenberechnung nicht einzuziehen.
- (2) Das Mindestausmaß von Grünflächen wird mit 25 % der Bruttogesamtgeschoßfläche festgelegt.

## **§ 12**

### **Beseitigung von Niederschlags- und Hangwässern**

- (1) Die Anlagen zur Sammlung und Beseitigung von Niederschlags- und Hangwässern sind so auszuführen, dass sie im ausreichenden Maß und auf hygienisch einwandfreie, gesundheitlich unbedenkliche sowie belästigungsfreie Art gesammelt und beseitigt werden.
- (2) Im Rahmen der erforderlichen Oberflächenwasserverbringung ist in Abstimmung mit der Abteilung 12 – UA Wasserwirtschaft ein Entwässerungskonzept nachzuweisen.

## **IV. ABSCHNITT**

### **§ 13**

#### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See in Kraft.

Der Bürgermeister

Christian Poglitsch

Stand: 27.08.2024



Anlage 1  
Blatt 1/3

Marktgemeinde  
Finkenstein am Faaker See

Europastraße 8, 9524 Villach  
Telefon: 04242 23323  
E-Mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at



Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag

VPG-Nummer: 19a/2022

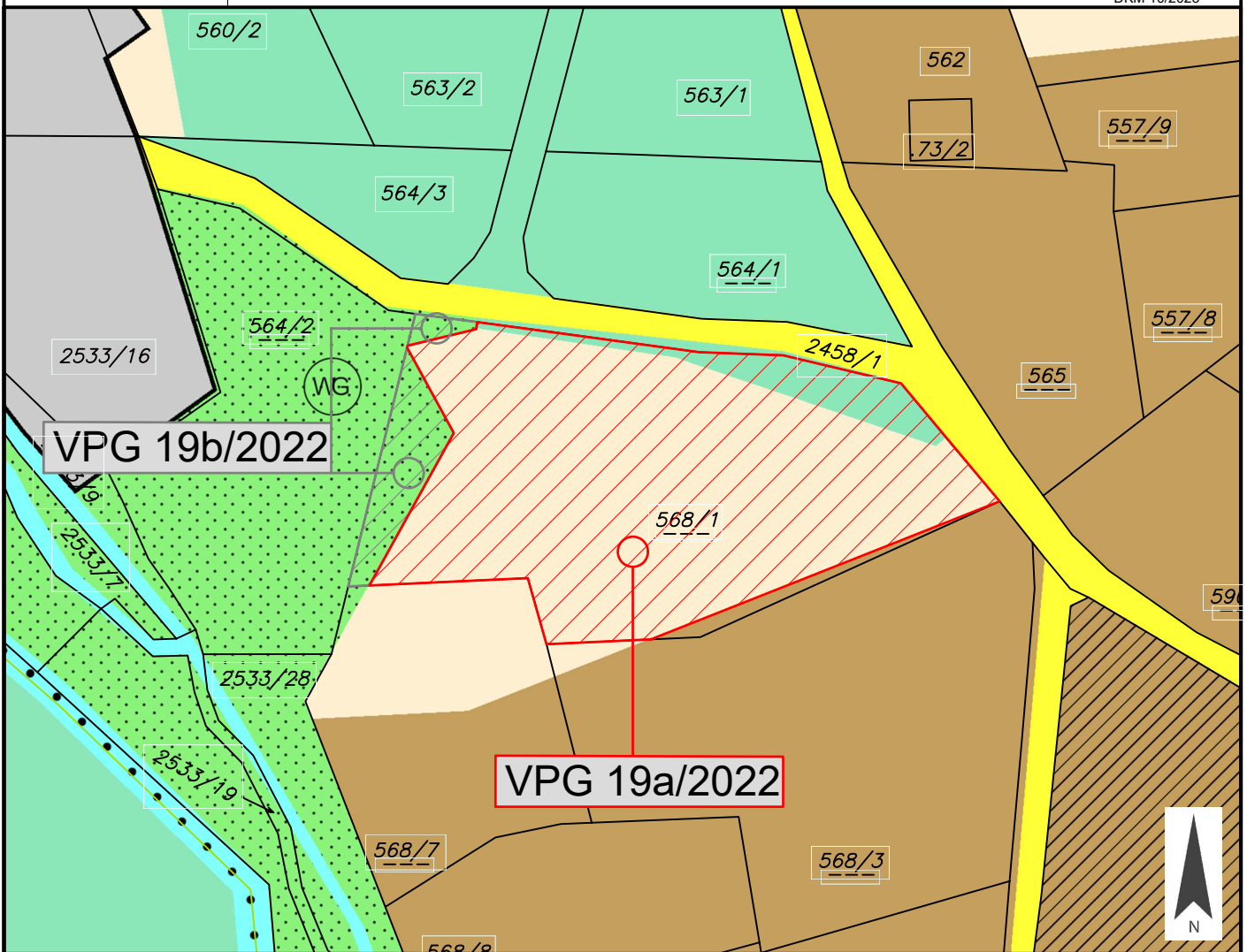
Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche: 568/1 (ca. 2.895 m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Ferlach (75305)

Maßstab: 1:1.000

Stand: 03.07.2024  
DKM 10/2023



Widmungsänderung von: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

Widmungsänderung in: Bauland - Dorfgebiet

Flächenausmaß: ca. 2.895 m<sup>2</sup>

Kundmachung: vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Gemeinderatsbeschluss in der

Sitzung vom: \_\_\_\_\_

Zahl: \_\_\_\_\_

Anlage 1  
Blatt 2/3

Marktgemeinde  
Finkenstein am Faaker See

Europastraße 8, 9524 Villach  
Telefon: 04242 23323  
E-Mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at



Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag

VPG-Nummer: 19b/2022

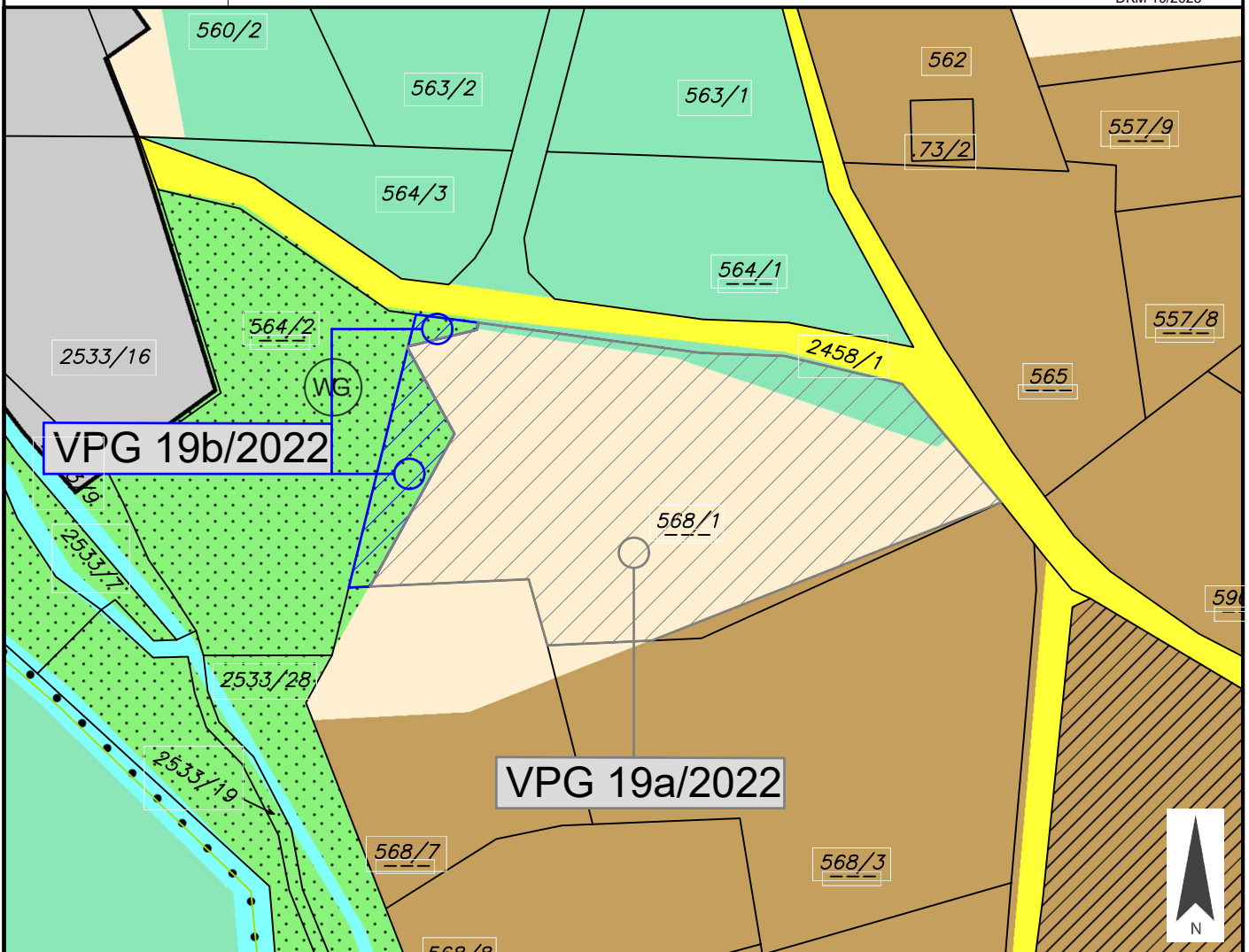
Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche: 568/1 (ca. 245 m<sup>2</sup>)

Katastralgemeinde: Ferlach (75305)

Maßstab: 1:1.000

Stand: 03.07.2024  
DKM 10/2023



Widmungsänderung von: Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz - am Gewässer

Widmungsänderung in: Bauland - Dorfgebiet

Flächenausmaß: ca. 245 m<sup>2</sup>

Kundmachung: vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Gemeinderatsbeschluss in der

Sitzung vom: \_\_\_\_\_

Zahl: \_\_\_\_\_

Anlage 1  
Blatt 3/3

Marktgemeinde  
Finkenstein am Faaker See

Europastraße 8, 9524 Villach  
Telefon: 04242 23323  
E-Mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at



Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag

VPG-Nummer: 19/2022

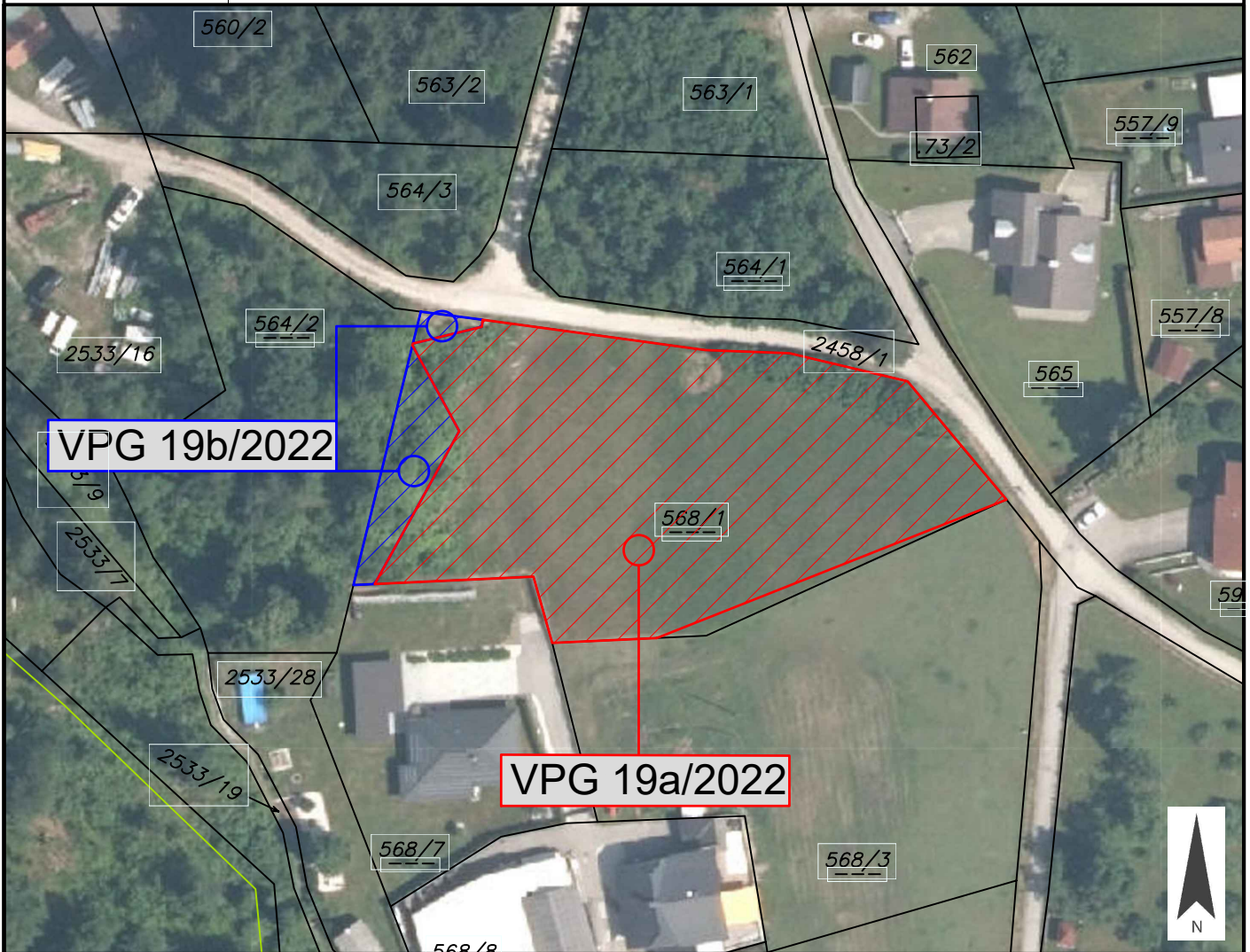
Ergänzende  
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilflächen: 568/1

Katastralgemeinde: Ferlach (75305)

Maßstab: 1:1.000

Stand: 03.07.2024  
DKM 10/2023



Widmungsänderung von: \_\_\_\_\_

Widmungsänderung in: \_\_\_\_\_

Flächenausmaß: \_\_\_\_\_

Kundmachung: vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Gemeinderatsbeschluss in der

Sitzung vom: \_\_\_\_\_

Zahl: \_\_\_\_\_

NUTZUNGSSCHABLONE:

450 m <sup>2</sup>	o	BEBAUUNGSWEISE (o...offen)
GFZ 0,60	SD, WD	DACHFORMEN (SD...Satteldach, WD...Walmdach)
2,0	—	

MAXIMALE GESCHOSSANZAHL

BEBAUUNGSDICHTE  
(GFZ...max. Geschoßflächenzahl)

MINDESTGRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKES

o ooo GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

- · - · - BAULINIE

- - - - - VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

— GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER

— HAUSGRENZE (gem. DKM 04/2024)

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Finkenstein am  
Faaker See vom \_\_\_\_\_, Zl.: \_\_\_\_\_

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

 <b>LWK</b> Ziviltechniker GmbH	Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	MAG. H. WURZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH		
		Marktgemeinde <b>FINKENSTEIN AM FAAKER SEE</b>	Plan Nr.: 0711-0368 Maßstab: 1:500 Gezeichnet: UNTERKÖFLER, MSc	Bezeichnung: ANLAGE 2 Quelle: EIGENE ERHEBUNG Stand: 27.08.2024
Projekt <b>LEDENITZEN - LÄRCHENWEG</b>	Plan <b>RECHTSPLAN</b>	Änderungshinweis: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9		







# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## „Lärchenweg - Ledenitzen“

### 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die gegenständliche Verordnung wird notwendig, um das Vorhaben der Errichtung einer Wohnsiedlung in der Ortschaft Ledenitzen im Südosten des Gemeindegebietes von Finkenstein am Faaker See zu ermöglichen.

Mit der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wird eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet und andererseits genügend planerischer Spielraum für die weitere Planung gewährt wird, damit Projektfeinabstimmungen noch möglich sind.

Mit der Umwidmung in „Bauland - Dorfgebiet“ soll eine kompakte Wohnsiedlung geschaffen werden. Besonders beachtet werden soll 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. Zudem wird die Situierung innerhalb der Gelben Gefahrenzone des Worounitzabaches berücksichtigt, aufgrund derer nach Rücksprache mit der Wildbach- und Lawinenverbauung zusätzliche Bestimmungen zur Risikominimierung festgelegt werden sollen.

Das Vorhaben soll aus in offener Bauweise errichteter Wohnhäuser mit maximal 2 Geschossen bestehen. Im Sinne einer geringen Bebauungsdichte und um die Siedlung möglichst gut in das Ortsbild einzugliedern, soll im Teilbebauungsplan auf eine Erhöhung der GFZ verzichtet werden.

Ziel ist eine konsequente und geregelte Siedlungsentwicklung mit einer qualitativen und quantitativen Stärkung der Ortskerne unter Rücksichtnahme des Ortsbildes und keine ausufernde Bebauung an den Siedlungsrändern. Dies soll eine achtsame Landnutzung gewährleisten und eine Konzentration der Bauentwicklung herbeiführen.

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 des touristisch stark genutzten Faaker Sees stattfinden kann.

## 2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich im § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

### § 52 (1)

Wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient, darf der Gemeinderat mit Verordnung einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschließen.

### § 52 (3)

Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die **Flächenwidmungen** der betroffenen Grundflächen als auch die **Bebauungsbedingungen** für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes oder eines Gestaltungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 2. bis 4. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021 festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021.

### § 52 (4)

Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

## 2.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im 2. bis 5. Abschnitt des Ktn. Raumordnungsgesetzes 2021 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind.

In Anlage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

## 2.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 werden die Bebauungsbedingungen normiert.

Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Geschosanzahl oder die Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Je nach örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bebauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, der Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen, Flächen für den ruhenden Verkehr, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen und andere Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung u.ä.), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u.ä., die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.ä.) und den Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen oder zur Vermeidung von Umweltbelastungen, Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Bebauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 erfolgt sind, sowie Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungsstufen).

### 2.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 38 und 39, K-ROG 2021) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 38 Abs. 7 oder nach § 51 Abs. 7 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 38 und § 51.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.



### 3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

- zu § 4:** Die Mindestgröße eines Baugrundstücks wird bei offener Bauungsweise mit 450 m<sup>2</sup> verordnet. Damit wird die Mindestgrundstücksgröße gegenüber den Festlegungen des generellen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See (offen 500 m<sup>2</sup>) reduziert. Dieser Schritt wird mit dem Ziel der Errichtung einer verdichteten Siedlungsstruktur im innerörtlichen Siedlungsbereich von Ledenitzen begründet.
- zu § 5:** Aus Sicht der Wildbach- und Lawinverbauung (WLV) ist, um Schäden durch ein Bemessungsereignis zu verhindern, sicherzustellen, dass die Erdgeschoßfußbodenoberkante 70 cm über dem umgebende Urgelände zu liegen kommt.
- zu § 6:** Die Begriffsbestimmungen für die zulässigen Bauweisen des § 48 Abs. 6 des Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) sind zu übernehmen. Im Gegensatz zum generellen Bebauungsplan ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig. Diese Festlegung soll verhindern, dass nicht ortsbildverträgliche Baukörper entstehen.
- zu § 7:** Laut generellem Bebauungsplan sind in der Gemeinde Finkenstein für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2,0 Vollgeschoße möglich. Zur Gewährleistung einer maßvollen Bauweise werden diese Bestimmungen übernommen.
- zu § 8:** Die Festlegung der Baulinien in Abstimmung mit der Geschoßanzahl wird so gewählt, dass über das gesamte Planungsgebiet eine ausgewogene, lockere Bauweise gewährleistet werden kann. Zur Erleichterung der Durchwegung des Lärchenwegs bzw. zur Durchführung allfällig erforderlicher Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten des öffentlichen Verkehrsnetzes bzw. zur allgemeinen Erhöhung der Verkehrssicherheit, ist bei Einfriedungen, Sichtschutz- und Lärmschutzwänden ein Abstand von mind. 1,0 m zur Straßengrundgrenze einzuhalten. Bei Einfriedungen (insbesondere bei der Errichtung einer Sockelmauer) ist durch die Lage innerhalb der Gelben Gefahrenzone auf die Abführung eines Bemessungsereignisses und die Freihaltung von Abflussgassen zu achten. Staueffekte und damit einhergehende Beeinträchtigungen der umgebenden Gebäude sind auszuschließen. Diese Aspekte sind im Entwässerungskonzept vorzuweisen. Nebengebäude können bis zu einer maximalen Bauhöhe von 3,50 m über projektiertem Gelände bis zu einer kumulierten Gesamtlänge von 13,00 m unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- zu § 9:** Im umgebenden Siedlungsbereich sind hauptsächlich Sattel- und vereinzelt Walmdächer vorherrschend. Für das beschriebene Vorhaben werden daher das Sattel- oder Walmdach zusätzlich verordnet.
- zu § 10:** Die Festlegung von zwei Stellplätzen je Einfamilienwohnhaus entspricht dem generellen Bebauungsplan der Gemeinde Finkenstein am Faaker See. Für das Projekt wird davon abgesehen kein erhöhter Stellplatzbedarf erwartet.

- zu § 11:** Alle Flächen, die nicht für Gebäude, bauliche Anlagen, Verkehrsflächen oder Stellplätze genutzt werden, sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Mindestens jedoch 25 % der Bruttogesamtgeschoßfläche. Dies soll auch hinsichtlich der Bewältigung der Oberflächenwasserversickerung dienlich sein.
- zu § 12:** Aufgrund der örtlichen Oberflächenwassersituation ist auf die Beseitigung von Niederschlagswässern ein besonderes Augenmerk zu legen. Im Rahmen des Bauverfahrens ist der Baubehörde ein Entwässerungskonzept oder eine wasserrechtliche Genehmigung vorzulegen.

## 4 BESTANDSERHEBUNG

### 4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum befindet sich naturräumlich gesehen am südöstlichen Rand der Faaker Senke südöstlich angrenzend zum Landschaftsschutzgebiet Faaker See Ost, am Fuße der Karawanken in der Ortschaft Ledenitzen. Sowohl der Faaker See (2,5 km) als auch der Aichwaldsee (<1000 m) befinden sich in unmittelbarer Entfernung. Im Süden verläuft die B85 Rosentalstraße, welche die regionale Verkehrserschließung darstellt.

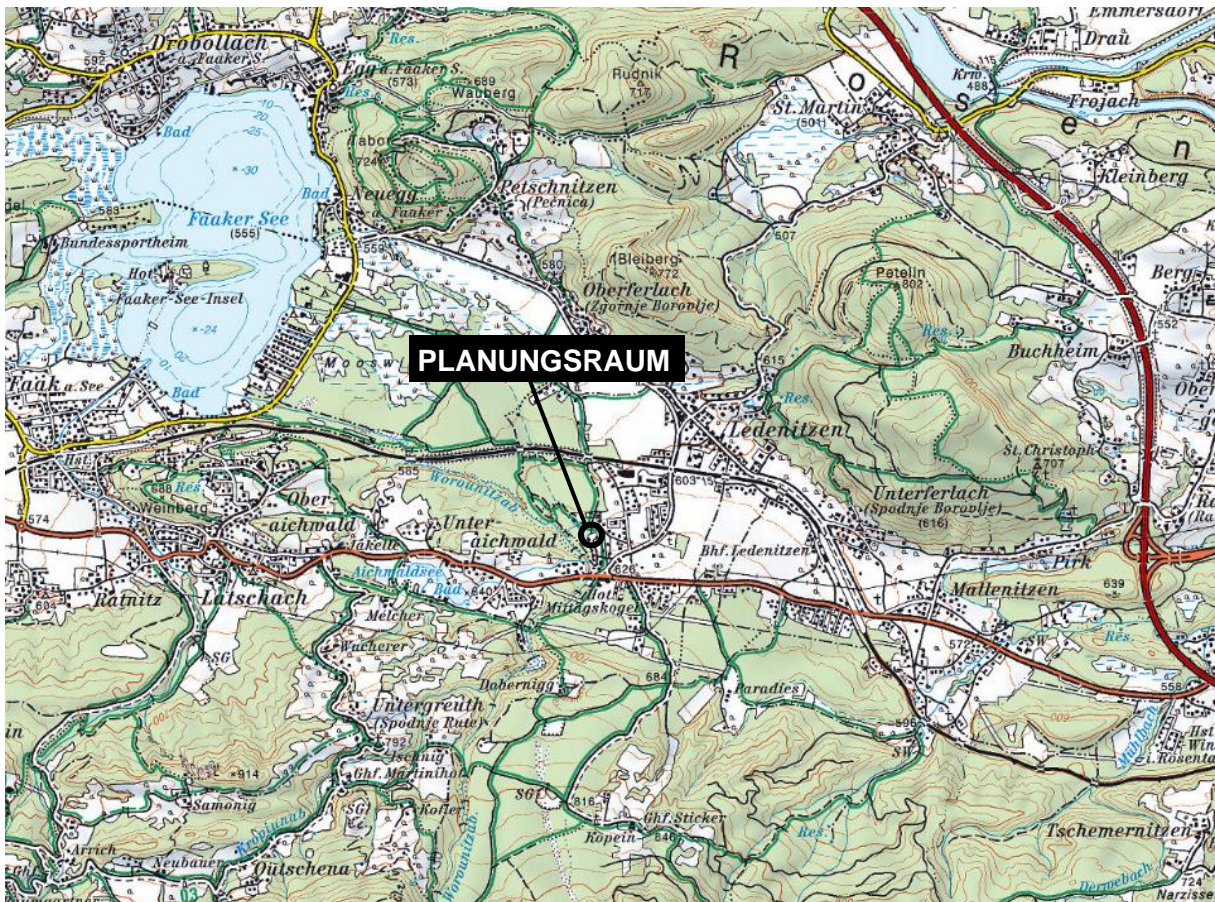


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

### 4.2 SIEDLUNGSSCHWERPUNKT

Der Planungsraum stellt eine zur Gänze unbebaute Fläche dar, er wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Grünland, temporär auch als Weidefläche). Es besteht eine nur geringe Reliefenergie mit einem leichten, gleichmäßigen Geländeanstieg nach Süden.



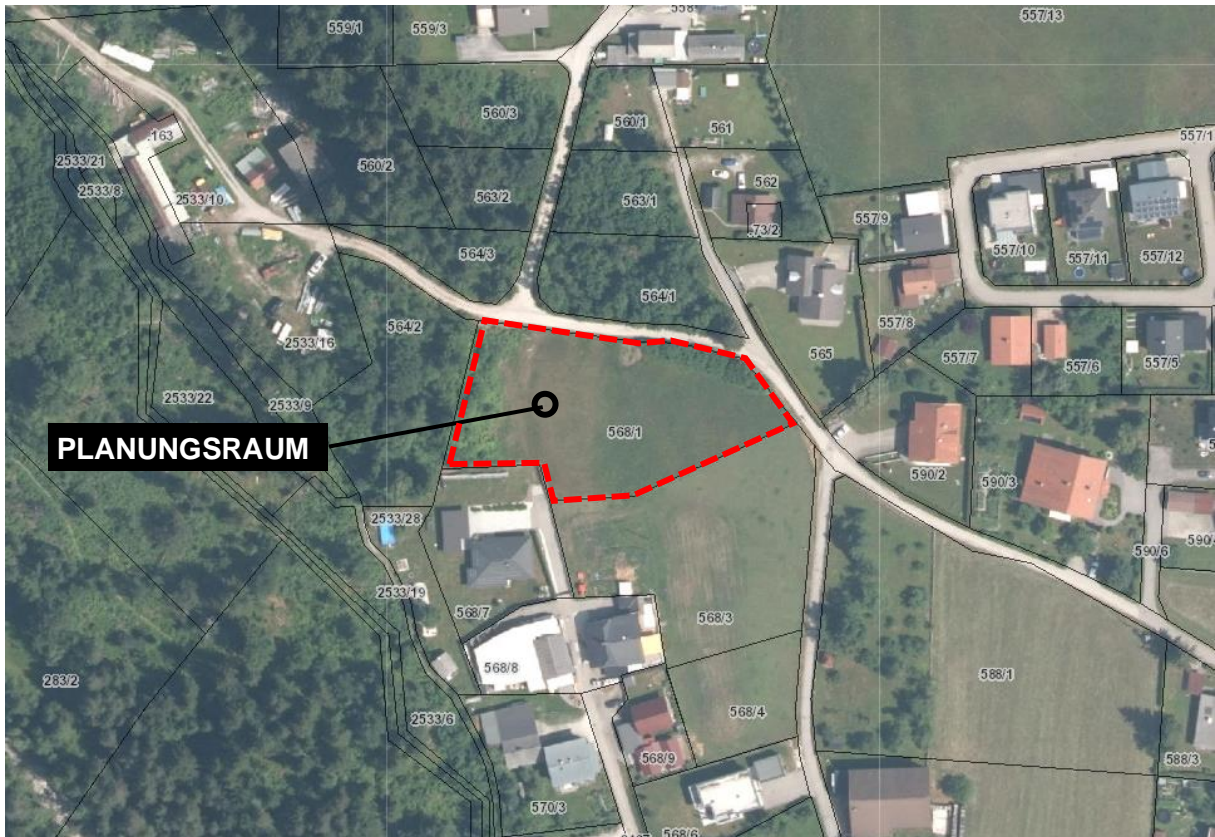


Abbildung 2: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Südosten vom Lärchenweg und der B84. Nach Norden stellt der Lärchenweg eine Stichstraße dar.

Im Umkreis des Areal finden sich Einfamilienwohnhäuser in offener Bauweise, maximal zweigeschoßig. Als Dachformen sind vorwiegend Satteldächer vorzufinden. Im Norden und Westen grenzen Waldflächen an den Planungsraum an.

## 4.3 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

### 4.3.1 GEFAHRENZONEN

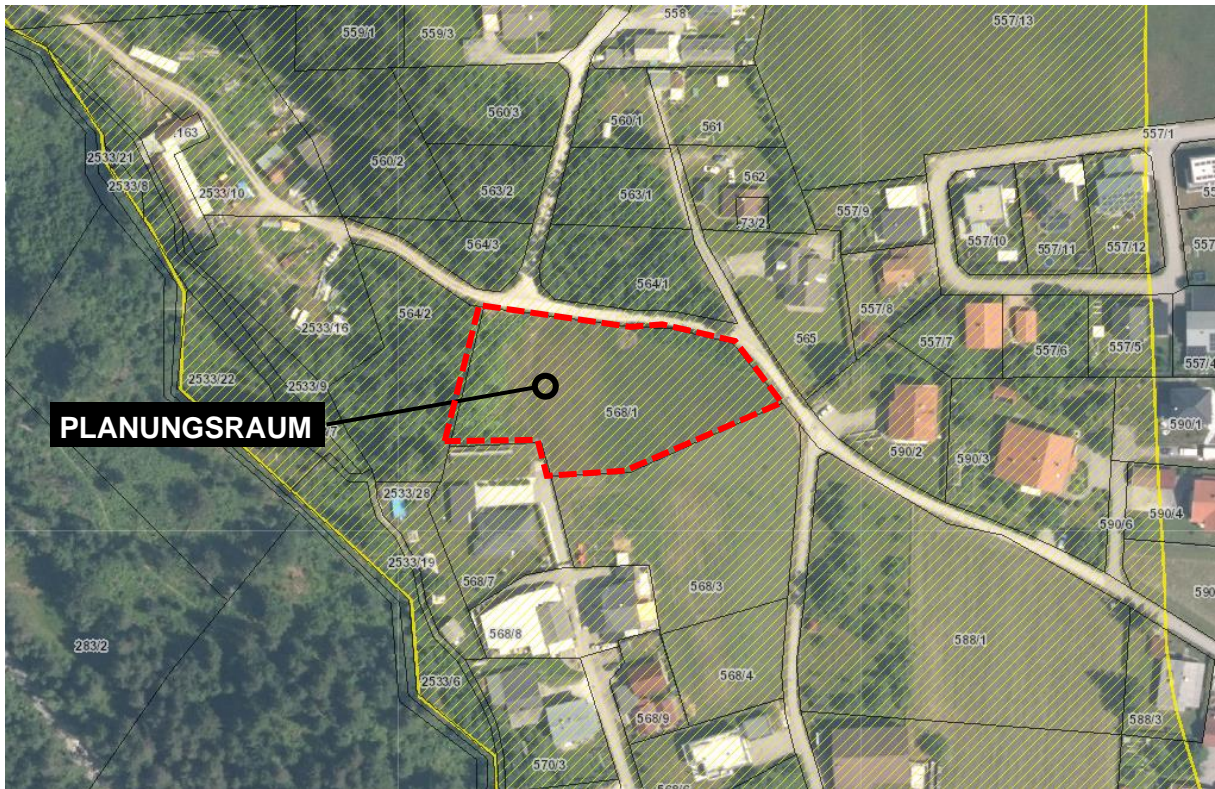


Abbildung 3: Gefahrenzonenplan (Quelle: KAGIS)

Gemäß aktuell gültigem Gefahrenzonenplan befindet sich der Planungsraum sowie der gesamte umgebende Siedlungsbereich in der Gelben Gefahrenzone des Worounitzabaches. Aufgrund dieser Gefährdungslage werden zusätzliche Bestimmungen zur Risikominimierung in ggst. Verordnung festgelegt. Zu beachten sind auch die Auswirkungen künftiger Baumaßnahmen auf vorhandene Abflussgassen.



### 4.3.2 OBERFLÄCHENWASSER

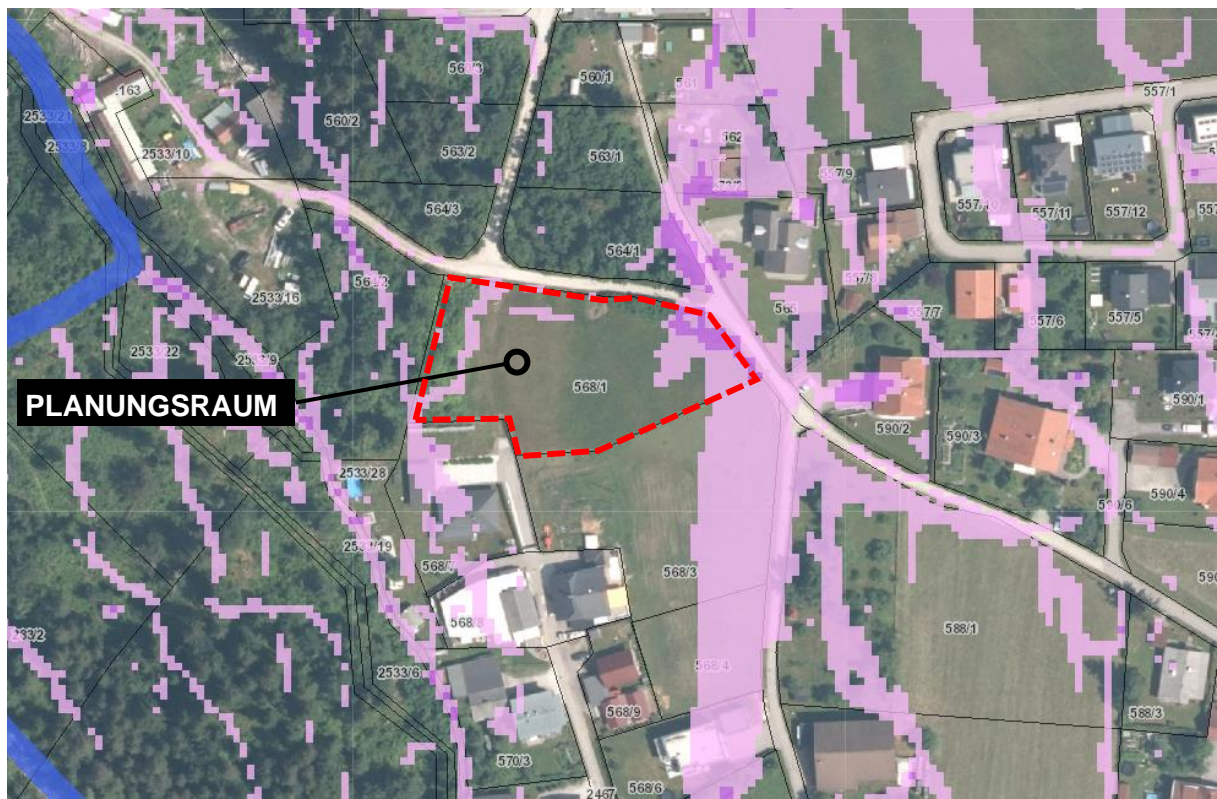


Abbildung 4: Oberflächenwasser (Quelle: KAGIS)

Mit Oberflächenwasser ist insbesondere im östlichen Bereich durch eine Abflussgasse, die sich vom Karawankenfuß über die B85 bis in den Planungsraum erstreckt zu rechnen. Entlang des Lärchenweges kommt es im Zuge von Stauwirkungen zu mittleren Gefährdungen. Der westliche Bereich ist hingegen kaum bis nicht betroffen. Der Oberflächenwasserthematik wird durch die zusätzlichen Auflagen, welche ohnehin durch das Vorhandensein einer Gelben Gefahrenzone der WLW notwendig werden (die Erdgeschoßfußbodenoberkante hat mind. 70 cm über dem Urgelände zu liegen) zusätzlich entgegengewirkt, jedoch sind Abflussgassen für künftige Starkregenereignisse freizuhalten um eine Gefährdung der Nachbargrundstücke ausschließen zu können.



Abbildung 5: Blick von Nordosten in den Planungsraum (Quelle: eigene Aufnahme)

Gemäß Bodenfunktionsbewertung ist für den ggst. Bereich kein Boden mit besonderer Bedeutung ausgewiesen. Schutz- oder Schongebiete sind ebenso nicht vorhanden. In der Biotopkartierung ist zudem im östlichen Bereich entlang des Lärchenweges ein „Laubbaumfeldgehölz aus standorttypischen Schlussbaumarten“ ausgewiesen, dieses wurde in den letzten Jahren jedoch sukzessive entfernt und ist derzeit abgesehen von einzelnen Sträuchern nicht mehr vorhanden.



## 5 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 5.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See, das im Jahr 2021 erstellt wurde, ist für den Planungsraum die Ausarbeitung eines Parzellierungs- und Erschließungskonzeptes oder eines Teilbebauungsplanes vorgeschrieben. Das Areal liegt vollständig innerhalb der Siedlungsgrenzen, diese verläuft im Westen entlang des Worounitzabaches. Für genannten Bereich wird zudem auf einen Immissionsschutzstreifen – keine Bebauung hingewiesen. Den umgebenden Siedlungsgebieten wird eine dörfliche Mischfunktion bescheinigt. Die Sonderziffer Nr. 1 befasst sich fachlich mit einer Richtigstellung der Widmung des nordwestlich vorgelagerten Betriebes bzw. Lagerplatzes und betrifft das ggst. Vorhaben nicht. Weiters ist im äußersten Osten des Planungsraumes ein Biotop ersichtlich, selbiges gilt für die nördlich anschließenden Waldflächen.

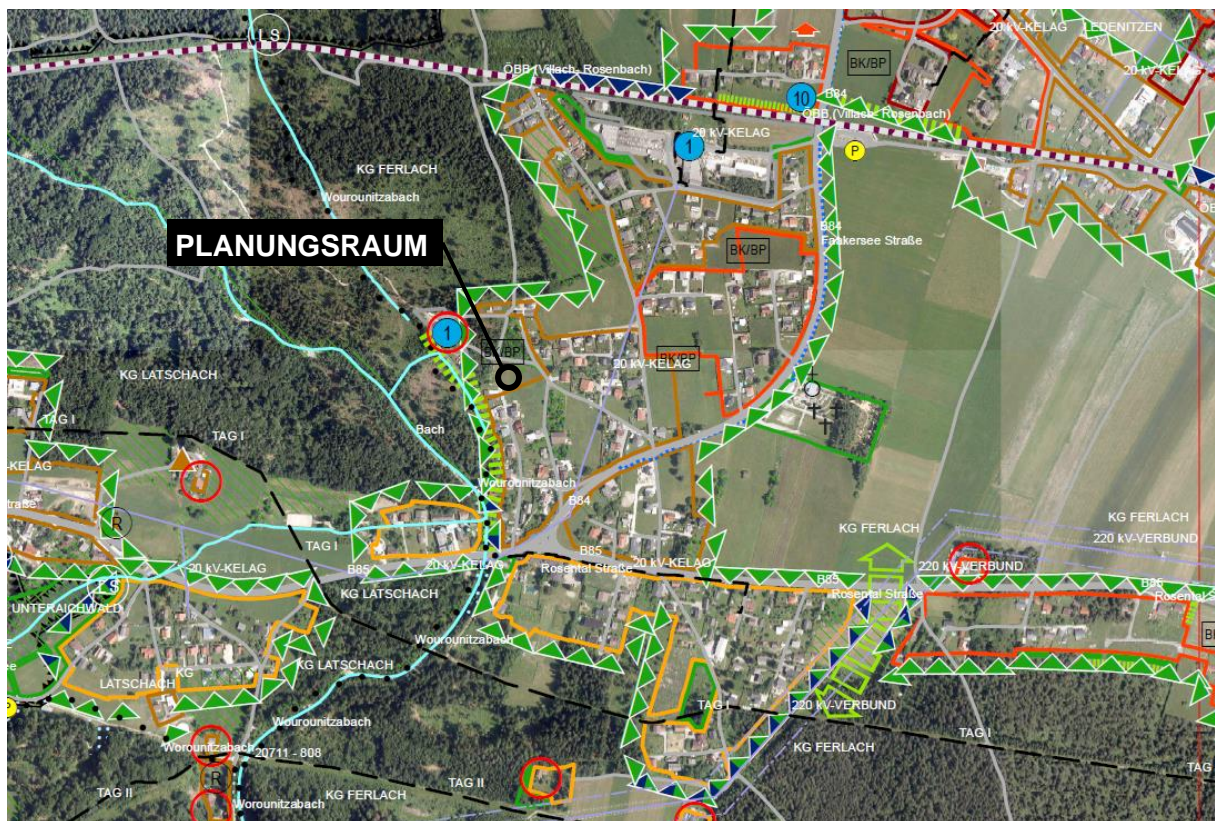


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Quelle: eigene Darstellung)



## 5.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See befindet sich der Planungsraum großteils auf einem Areal, welches als „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ gewidmet ist. Im Westen wird ein Immissionsschutzstreifen („Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz - am Gewässer“) tangiert, welcher auf eine ehemals rote Gefahrenzone hinweist. Im Süden und Osten grenzt der Planungsraum an Flächen der Widmungskategorie „Bauland - Dorfgebiet“ an. Im Norden wird das Areal durch den Lärcheweg („Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“) sowie eine Ersichtlichmachung für Wald begrenzt.

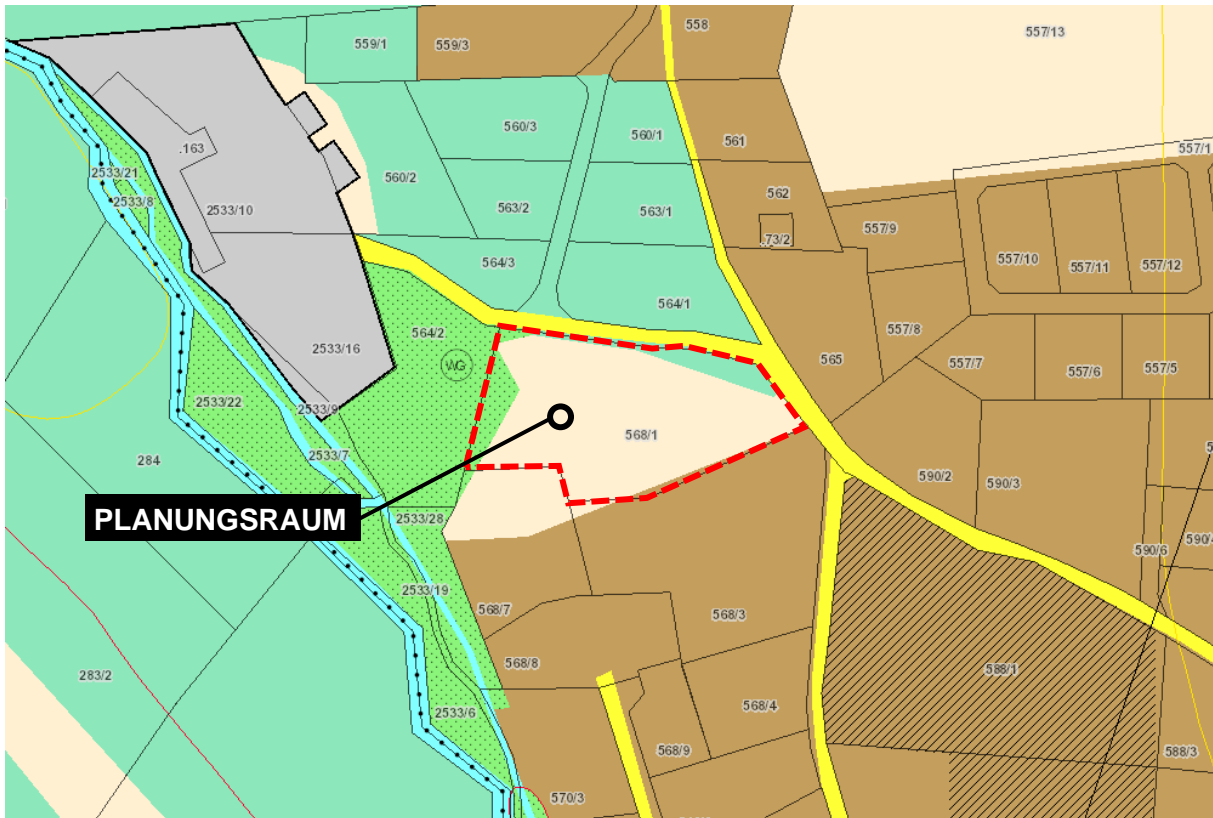


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

## 6 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

In dem an das gegenständliche Grundstück angrenzenden Ortsteil von Ledenitzen befinden sich heute ausschließlich private kleinvolumige Wohngebäude. Gewerbliche, industrielle, oder sonstige zentralörtliche Einrichtungen sind keine vorhanden.

Die südlich zum Planungsraum anschließenden Wohngebäude lassen sich bereits im Franziszeischen Kataster oder später auch in den Luftbildaufnahmen der 1950er-Jahre erkennen. Beginnend ab den 1980er Jahren erfolgte zunehmend eine Siedlungsentwicklung von der B84 aus nach Norden. Zunächst in locker bebauter Form mit Zersiedlungstendenzen wurde das Siedlungsgebiet von Ledenitzen nach und nach verdichtet, wobei dieser Prozess bis heute andauert. Mittlerweile kann von einem kompakten Wohngebiet mit einzelnen größeren Innenentwicklungspotentialen, welche landwirtschaftlich genutzt werden (Grünland) gesprochen werden. Das ggst. Vorhaben zielt darauf ab, eine dieser Flächen innerhalb des Siedlungsverbandes zu verdichten.

## 7 BEBAUUNGSKONZEPT

Es besteht die Absicht die Parzelle Nr. 568/1, KG Ferlach, mit ca. 5 Einfamilienwohnhäusern in offener Bauweise zu bebauen und dadurch Flächen im Ausmaß von rund 3.000 m<sup>2</sup> umzuwidmen. Damit eine unmaßstäbliche Bebauung verhindert wird, ist die Geschoßanzahl auf 2,0 Geschoße begrenzt. Ein besonderes Augenmerk wird auf die schonende Eingliederung der Baukörper in das bestehende Ortsbild der Siedlung gelegt. Um eine flächensparende Bauweise zu erreichen wird die Mindestgrundstücksgröße geringfügig reduziert.

Die Festlegung der Dachform soll ein harmonisches Bauen ermöglichen und sich an der angrenzenden Bebauung orientieren.

Die Erschließung innerhalb des Gebietes erfolgt über eine Stichstraße welche von Norden über den Lärchenweg in den Planungsraum führt. Die Konfiguration der Verkehrsfläche sieht eine möglichst effiziente Erschließung der Grundstücke vor.

Stand: 27.08.2024







