

ERLÄUTERUNGSBERICHT

TEILBEBAUUNGSPLAN

„FAAKERSEE - OSTUFER“

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der im Privatbesitz befindliche Faaker See im Gemeindegebiet von Finkenstein und Villach ist mit einer Fläche von ca. 220 ha der fünftgrößte See Kärntens. Während das Westufer, mit der Halbinsel noch vorwiegend naturbelassen (ausgedehnte Schilfgürtel) und daher als Natur- und Landschaftsschutzgebiet festgelegt ist, ist das Ostufer bereits nahezu vollständig durch Freizeitwohnsitze, Beherbergungsbetriebe und Campingplätze bebaut und wurde anthropogen verändert. Lediglich im Bereich von Einmündungen der Zuflüsse (Bsp. Worounitzabach) wird die teils dichte Uferbebauung unterbrochen.

Die Siedlungsstruktur am Ostufer ist sehr unterschiedlich, meist überwiegen kleinteilige Gebäudekubaturen privater Zweitwohnsitze, welche selten mehr als 1,5 Geschoße aufweisen, jedoch eingestreut in diesen baulichen Bestand finden sich auch deutlich größere Baukörper mit bis zu 4 Geschoßen (meist Beherbergungsbetriebe). Auch die Dachformen- und Farben sowie die Ausrichtung der Gebäude sind höchst unterschiedlich, alle gängigen Formen finden sich im Planungsraum. Dies hat mit dem stark differenzierenden Gebäudealter zu tun. Erste Siedlungstendenzen im einstigen Feuchtgebiet existieren seit den 1950er Jahren, wo sich die Bebauung im südlichen Teil des Planungsraumes vom Seeufer her entwickelt hat. Anschließend fand eine Ausbreitung der kleinteiligen Struktur bis zur L53 statt. Seit den 1980er Jahren wurden auf den verbliebenen Freiflächen auch größere Baukörper errichtet. In den letzten Jahren hat sich die Bautätigkeit durch eine mangelnde Flächenverfügbarkeit deutlich abgeschwächt, der Siedlungsdruck ist weniger hoch, hauptsächlich findet derzeit noch eine Verdichtung der verbliebenen Baulandreserven statt. Eine Ausnahme bildet eine Appartementanlage südlich anschließend des Planungsraumes, für welche jedoch ein separater Bebauungsplan in Kraft ist („Heffermann-Gründe“), welcher bereits auf modernen Standards der Raumplanung basiert.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert für den Planungsraum bereits seit 1983, in weiterer Folge wurde jedoch meist auf konkrete Projekte reagiert und die Verordnung dahingehend erweitert. Über die Jahrzehnte ist dadurch aber ein „Konstrukt“ entstanden, welches sich in Teilen widerspricht und für das Jahr 2023 nicht mehr zeitgemäß ist. Darüber hinaus wurde im Jahr 1996 für eine einzelne Parzelle des Planungsraumes (Gst. Nr. 22/1, KG Latschach) ein weiterer Teilbebauungsplan („Köll-Grund“) beschlossen, welcher zur Errichtung eines 2,5 geschoßigen Wohnbaus abweichende Bebauungsbedingungen aufweist. Nun soll der gesamte Bebauungsplan vollständig überarbeitet, der Teilbebauungsplan „Köll-Grund“ eingegliedert und an das Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 sowie an die neue Planzeichenverordnung angepasst bzw. fachlich an heutige Standards angeglichen werden, damit durch

dieses Planungsinstrument auch zukünftig eine ressourcenschonende, gleichberechtigte und geordnete Entwicklung des Uferbereichs stattfinden kann.

Es wird damit eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung wesentlicher Projektideen gewährleistet wird und andererseits genügend planerischer Spielraum für weitere Planungen gewährt wird, damit Projektfeinabstimmungen noch möglich sind.

Zudem werden mit diesem Teilbebauungsplan auch Bebauungsbereiche und Bedingungen festgelegt, die vom Generellen Bebauungsplan der Marktgemeinde Finkenstein abweichen. Diese werden im Abschnitt 2 genauer erläutert.

Durch sich verändernde Rahmenbedingungen und einer Sicherstellung der Gleichberechtigung aller Bauträger und Privatpersonen, sowie die Verhinderung weiterer nicht ins Ortsbild passender Neubauten ist aus raumplanerischer Sicht eine Überarbeitung des nicht mehr zeitgemäßen Bebauungsplanes „Faaker See Ostufer“ längst überfällig.

Die nun vorliegende Neuverordnung soll eine zukünftige geordnete Bebauung des gesamten Areals sicherstellen, gleichzeitig aber auf den baulichen Bestand Rücksicht nehmen. Das öffentliche Interesse besteht weiterhin darin, künftig großmaßstäbige Baukörper im sensiblen Uferbereich ausdrücklich zu verhindern und die kleinteilige Baustruktur im Osten des Faaker Sees zu erhalten. Zusätzlich soll aber auch Entwicklungsspielraum im Bereich der Campingplätze geschaffen werden, um die Infrastruktur laufend an geänderte Kundenbedürfnisse anpassen zu können. Weiters wird darauf Wert gelegt, touristische Freizeitangebote sowie auch Events für die lokale Bevölkerung zu erhalten bzw. gegebenenfalls ausbauen zu können.

- zu § 3:** Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt nun 200 m² und wurde von ursprünglich 115 m² angehoben, gilt nun im jeweiligen Baufeld in gleichem Maße unabhängig von der Gesamtgrundstücksgröße und der Grundstücksbreite. Ziel ist die Vereinfachung der Verordnung zur Erhöhung der Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Bestimmungen bzw. einer Beseitigung von Überbestimmungen. Auf die bestehende Parzellenkonfiguration, Bebauung und Nutzung wurde Rücksicht genommen, weshalb die bereits in der Stammverordnung höheren Mindestgrundstücksgrößen in die Bebauungsbedingungen einiger Baufelder übernommen wurden. Die Mindestgröße von 200 m² ist daher als Unterkante zu sehen, eine erhöhte Mindestgrundstücksgröße, die Werte sind den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Zusätzlich gelten als Baugrundstücke auch Grundstücke, welche als Bauland-Campingplatz mit einer spezifischen Grünlandwidmung belegt sind. Da große Teile im Norden des Planungsraumes als Campingplätze genutzt werden und ggst. Verordnung auch für diese Bereiche gilt, wird diese Formulierung zusätzlich eingeführt. Für die Campingplätze gelten zudem betriebsspezifisch Mindestgrundstücksgrößen von 2000 m². Kleinteilige Grundstücksteilungen werden dadurch verhindert.
- zu § 4:** Die graphisch dargestellten Baulinien bilden zur Vereinfachung des Rechtsplanes die Basis für eine zweigeschoßige Bebauung ab. Für andere Geschoßigkeiten gelten die gestaffelten Baulinien gem. § 4 Abs. 3 bis 8. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist wie bisher ein Abstand von 4,00 m einzuhalten. Für Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen wird nun auf die K-BV verwiesen, die Ausnahmen für 1 bis 1,5-geschoßige Gebäude (1,0 bzw. 1,5 m Abstand zur Grundstücksgrenze) bleiben jedoch aufrecht und gelten daher abweichend zu den K-BV weiterhin, diese Vorgangsweise wird mit dem Vertrauensschutz und dem verfassungsrechtlichen Grundsatz zur Beständigkeit des Gesetzes begründet. Die festgelegten Baulinien gelten nicht für betriebsnotwendige eingeschößige Nebengebäude in der Widmungskategorie „Grünland-Campingplatz“. Diese Änderung wird mit der generellen Festlegung von durch Baulinien abgegrenzter Baufelder im Planungsraum begründet. Es soll weiterhin die Möglichkeit bestehen, zum Betrieb der Campingplätze erforderliche eingeschößige Sanitärgebäude flexibel errichten zu können. Für diese Baulichkeiten gelten die Abstandsregelungen der Kärntner Bauvorschriften idgF.
- zu § 5:** Die Definition der GFZ wurde adaptiert und ist nun den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Die maximal zulässige GFZ orientiert sich am rechtmäßig bewilligten baulichen Bestand, die Abstufung nach Parzellengröße bleibt erhalten. Es wird davon ausgegangen, dass die bauliche Ausnutzung der bisher gültigen Verordnung entspricht, eine Öffnung der Bestimmungen zu einer Erhöhung der baulichen Ausnutzung wird jedenfalls nicht ermöglicht. Die Ausnahmen für namentlich explizit genannte Tourismusbetriebe werden gestrichen, ebenso die nachträglich erhöhte GFZ für gesondert ausgewiesene Parzellen, diese Vorgehensweise entspricht nicht dem

Gleichberechtigungsgrundsatz. Die bisher für die Tourismusbetriebe „Walter“, „Wochinz“ und „Popotnik“ erhöhte GFZ von 0,7 gilt nun in gleichem Ausmaß für alle Tourismusbetriebe (dies gilt auch für Campingplätze). Eine Erhöhung der GFZ setzt jedoch voraus, Beeinträchtigungen des Ortsbildes auszuschließen, diese Vorgehensweise entspricht jener des Generellen Bebauungsplans der Marktgemeinde Finkenstein.

Die bisher fehlende Definition von Keller- und Tiefgeschoßen sowie Dachböden wird aus dem Generellen Bebauungsplan übernommen.

Gestrichen wurde das Verhältnis von Einzelobjekten (Breite zu Länge 1:1 bis 1:1,8) bzw. der Entfall der baulichen Ausnutzung bei „langen und schmalen Grundstücken“. Diese bisherigen Regelungen liegen gerade im Bauverfahren komplexe Rechenvorgänge zugrunde, die Lesbarkeit der Verordnung wird beeinträchtigt. Zusätzlich verstößt der bisherige Wegfall der baulichen Ausnutzung bei kleineren Grundstücken dem Gleichheitsgrundsatz, ebenso gelten für Abstandsflächen künftig die K-BV anstatt Längen-Breitenverhältnisse. Ebenfalls weggefallen sind die Überbestimmungen zu Dachgauben („Gauben sind innerhalb der verlängerten Linie, die sich vom Grenzpunkt durch den Schnittpunkt Außenwand – Dachfläche ergibt zu errichten“), dies wird mit der höchst unterschiedlichen Ausführung im Planungsraum (die Bestimmungen wurden gemäß Bestandsaufnahme nicht oder nur in geringem Ausmaß umgesetzt) und der bautechnischen Ausführung (es soll eine effiziente Raumnutzung ermöglicht werden) begründet, wobei die maximale Länge von Dachgauben (ein Drittel der Gebäudelänge) sowie die maximale Höhe erhalten bleibt, dies würde einer Schlechterstellung der Bestandsgebäude im Vergleich zu Neubauten gleichkommen.

- zu § 6:** Die Begriffsbestimmungen für die zulässigen Bauweisen des § 48 Abs 6 des Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) sind zu übernehmen.
- zu § 7:** Die Vorgehensweise bezüglich der Geschoßanzahl entspricht jener der baulichen Ausnutzung. Die maximale Geschoßanzahl orientiert sich wie bisher an der Parzellengröße und ist für die einzelnen Baufelder den Nutzungsschablonen im Rechtsplan zu entnehmen. Für Tourismusbetriebe wird nun einheitlich eine maximale Geschoßanzahl von 3,0 festgelegt. Eine volle Ausnutzung ist jedoch nur möglich, wenn Beeinträchtigungen auf das Ortsbild ausgeschlossen werden können und sich die geplante Bebauung optisch in den umgebenden Bestand einfügt. Diese Vorgehensweise entspricht jener des Generellen Bebauungsplanes. Für die zum Betrieb der Campingplätze erforderlichen Bauten wird aufgrund unterschiedlichster betriebsspezifischer Nutzungen und Raumhöhen anstatt der Geschoßanzahl die Firsthöhe bzw. Attikaoberkante als das praktikablere Maß zur Festlegung der Gebäudehöhe angesehen. Die maximal zulässigen Objekthöhen orientieren sich am rechtmäßigen Bestand und betragen zwischen 9,0 und 14,0 m. Die Abstufung zu geringeren Höhen in Richtung des Seeufers wird mit dem Ortsbild begründet.

Bisher war keine explizite Definition zu Geschossen, Halbgeschossen und Dachgeschossen vorhanden, obwohl die Begriffe verwendet wurden. Auswirkungen auf die Bestandsgebäude sind daher nicht abzuschätzen, es wird jedoch davon ausgegangen, dass im Bauverfahren seit jeher die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes in der damals gültigen Fassung herangezogen wurden.

Entfallen sind die maximalen Gebäudehöhen bei einem Geschöß (3,0 m) bzw. bei 1,5 Geschossen (4,0 m), diese äußerst restriktiven Bestimmungen entsprechen nicht mehr der planerischen Praxis. Zusätzlich finden sich in der bestehenden Verordnung keine Bestimmungen zu Maximalhöhen von Gebäuden mit 2,0 bis 3,0 Geschossen, welche in ihrer Wahrnehmung jedoch deutlich größere Auswirkungen auf das Ortsbild entfalten.

zu § 9: Als Dachformen sind bei Hauptgebäuden wie bisher Flach-, Sattel- und Walmdächer zulässig. Nebengebäude sind mit Flach- oder Satteldächern auszustatten. Die zusätzliche Regelung der Dachneigung bei Sattel- und Walmdächern bleibt mit 22 bis 38 Grad in Kraft. Aufgrund der Absicht der Marktgemeinde Finkenstein, die ohnehin kaum in Anspruch genommene und damit nicht ins Ortsbild passende Errichtung von Pultdächern am Ufer des Sees einzuschränken, wird das Pultdach als zulässige Dachform für Neubauten gestrichen.

zu § 10: Die Formulierung zur Farbe der Dacheindeckung wurde nachgeschärft, sachlich ergibt sich dadurch keine Änderungen zu den bestehenden Regelungen.

Die bisher gültigen Festlegungen zur Firstrichtung („Ost-West“ oder „Nord-Süd“) wurden aufgrund der Vielzahl an bestehenden, davon abweichenden Gebäuden gestrichen. Die Uferlinie des Faaker Sees verläuft am Ostufer nicht exakt von Norden nach Süden, sondern schwenkt südlich des „Camping Arneitz“ nach Südwesten ab. Der Planungsraum zieht sich in diesem Bereich von Nordosten nach Südwesten entlang der Uferlinie, wodurch die Baukörper auch in dieser Konstellation und meist parallel zu den Erschließungsstraßen errichtet wurden. Dadurch ist für den gesamten Bereich der Freizeitwohnsitze auch keine klare Ausrichtung der Gebäude erkennbar bzw. entsprechen die in der Verordnung festgelegten Bestimmungen nicht der Realität. Es handelt sich dadurch auch um keine Öffnung der Verordnung oder nachträgliche Legalisierung, sondern um eine unklare Bestimmung der Stammverordnung.

zu § 11: Die Formulierung zu den Einfriedungen wurde nachgeschärft, sachlich ergibt sich dadurch keine Änderungen zu den bestehenden Regelungen. Einfriedungen dürfen wie bisher an der Grundstücksgrenze errichtet werden, im Gegensatz zum Generellen Bebauungsplan ist die maximale Höhe restriktiver festgelegt (1,50 statt 2,00 m).

zu § 12: Bezüglich des Ausmaßes und Verlaufs der Verkehrsflächen wird auf die zeichnerische Darstellung verwiesen. Der Stellplatzschlüssel wurde aus dem Generellen Bebauungsplan der Marktgemeinde Finkenstein übernommen. Neu zu errichtende Stichstraßen müssen nun gemäß Generellem Bebauungsplan eine Mindeststraßenbreite von 5,00 m und ab 3 aufgeschlossenen Baugrundstücken einen Wendehammer aufweisen, diese Vorgehensweise entspricht der gängigen Praxis und dient der Konfliktvermeidung bzw. der Erleichterung von straßenerhaltenden Arbeiten.

3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

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.

Weiteres werden in § 47 die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnützung, die Geschoßanzahl bzw. Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie die Bauweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, 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.

4 BESTANDSAUFNAHME

4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt im Norden der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See, am Faaker See Ostufer, in der Ortschaft Faak am See. Er wird großräumig sowohl von der A11 Karawankenautobahn im Osten, als auch von der A2 Südautobahn im Westen erschlossen. Lokal wird der Bereich über die B84 Faakerseestraße, sowie über die L53 Seeuferstraße erschlossen.

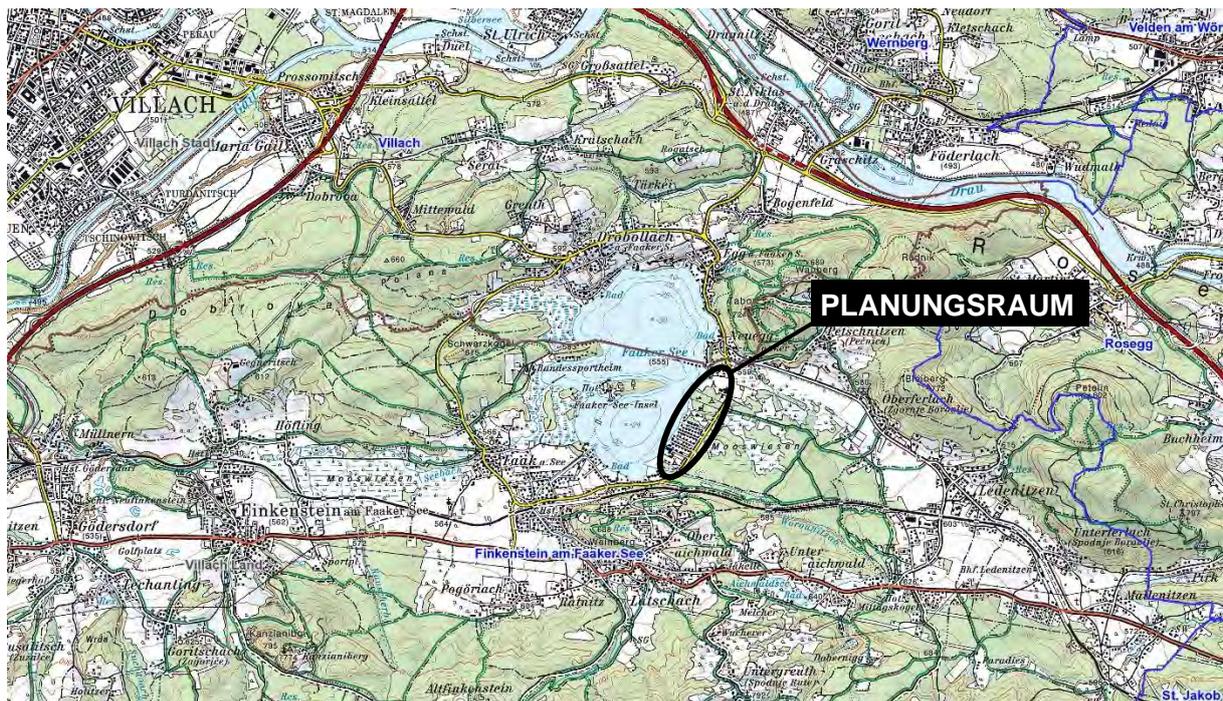


Abbildung 2: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum liegt zwischen der L53 Seeufer-Landesstraße und dem Ufer des Faaker Sees eingebettet und ist im südlichen sowie im nördlichen Bereich bereits großteils durch bestehende kleinteilige Gebäudekubaturen bebaut. Dazwischen befindet sich das weitgehend unbebaute Terrain dreier Campingplätze (Arneitz, Gruber, Anderwald) die dazugehörigen, teilweise umfangreichen Gebäudekubaturen finden sich verstreut am Gelände. Die unbebauten Flächen sind in diesem Bereich durch einen dichten Nadelwaldbestand gekennzeichnet. Weiter im Norden grenzt die Ortschaft Egg am Faaker See an, welche bereits im Gemeindegebiet von Villach liegt, im Osten befinden sich die L53 und weitläufige unbebaute und bewaldete Feuchtgebiete (Faaker Au). Im Süden an den Planungsraum angrenzend finden sich Apartments (für welche ein rechtskräftiger Teilbebauungsplan besteht) und im Westen die Wasserflächen des Faaker Sees.

Das Areal befindet sich topographisch auf einer leicht zum See geneigten Fläche mit insgesamt geringer Reliefenergie.



Abbildung 3: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)

4.2 ERSCHLIESSUNG

Das bestehende Areal wird hauptsächlich von der L53 erschlossen, welche den Faaker See gemeinsam mit der B84 umrundet. Der Planungsraum selbst wird lokal von zahlreichen, teilweise privaten, teilweise auch öffentlichen ost-west verlaufenden Nebenstraßen durchzogen, um die kleinteiligen Gebäudekubaturen am Seeufer zu erschließen, sowie zu den Campingplätzen zufahren zu können.

4.3 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See stammt aus dem Jahr 2021.

Die als Bauland gewidmeten Flächen des Planungsraumes befinden sich innerhalb der Siedlungsgrenzen. Für den restlichen Bereich (Campingplätze) wird eine „Sport- und Erholungsfunktion u. sonstige spezifische Grünraumfunktionen“ ausgewiesen.

Im geltenden ÖEK sind noch keine Siedlungsschwerpunkte definiert. Aufgrund der Lage unmittelbar am See und im Hauptort Faak ist trotz Fehlen von zentralörtlichen Einrichtungen (welche sich im 1 bis 3 km entfernten Ortskern befinden) ein Siedlungsschwerpunkt argumentierbar.

Innerhalb des Planungsraumes ist im Entwicklungsplan des ÖEKs jeweils um die als Bauland – Kurgebiet bzw. Freizeitwohnsitz gewidmeten Flächen („Vorrangstandort

Tourismusfunktion“) eine Siedlungsgrenze festgelegt. Eine Bebauung über die Siedlungsgrenzen hinaus erscheint mit Ausnahme der Fläche nördlich des Erlenweges, sowohl naturräumlich als auch siedlungspolitisch nicht möglich. Außerdem sind am und rund um das Gelände (insbesondere östlich der L53) zahlreiche Parkplätze zu finden.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Quelle: KAGIS)

4.4 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im Flächenwidmungsplan ist im nördlichsten Teil des Planungsraumes ein schmaler Streifen als „Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz - am Gewässer“ gewidmet. Anschließend daran befindet sich das Hoteldorf Seeleitn im „Bauland – Kurgebiet“ gewidmeten Bereich. Der zentrale Bereich des Areal wird vorwiegend als „Grünland – Campingplatz ausgewiesen, wobei zwei Streifen davon als „Grünland - nicht allg. zugängl. Parkanlage (Privatpark)“ beschrieben sind. Im Westen, im Bereich des Faakersee Ostufers, ist durchgängig die Widmung „Grünland - nicht allg. zugängl. Parkanlage (Privatpark)“ gegeben. Annähernd das gesamte Areal ist von Zufahrtsstraßen durchzogen, welche parallel zueinander verlaufen und als „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“ gewidmet sind. Im Süden des Untersuchungsgebietes ist, wie im nördlicheren Teil eine Fläche als „Bauland-Kurgebiet ausgewiesen. Nördlich davon befinden sich Flächen mit der Widmung „Bauland - Kurgebiet - Sonderwidmung – Freizeitwohnsitz“. Ebenfalls zu finden sind Flächen mit den Ausweisungen „Grünland – Bad/Parkplatz“, „Verkehrsfläche – Parkplatz und Grünland – Minigolf.“

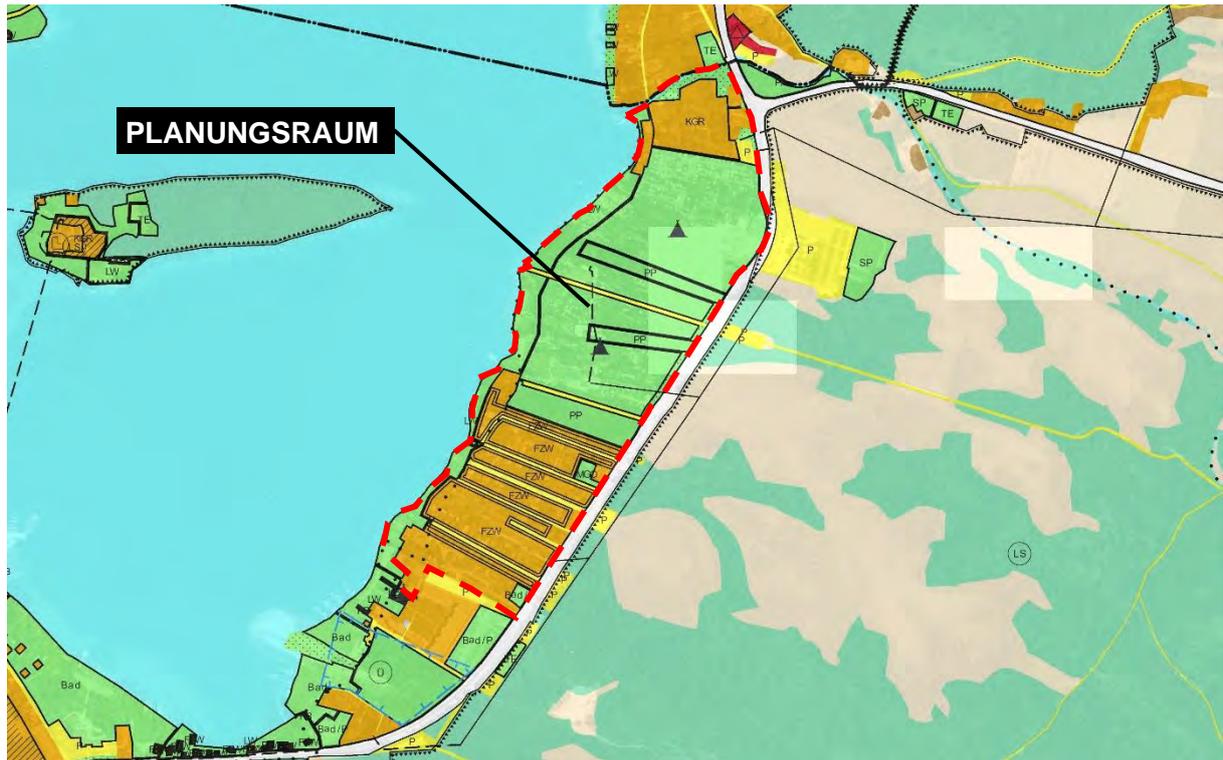


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

4.5 GEFAHRENZONEN

Gemäß aktuell gültigem Gefahrenzonenplan liegt der überwiegende Teil des Planungsraumes außerhalb jeglicher Überflutungsbereiche. Lediglich im äußersten Süden wird die Gelbe Gefahrenzone des Worounitzabaches tangiert, welcher den Hauptzufluss des Faaker Sees darstellt. Bei sehr hohen Seewasserständen (wie etwa im Oktober 2018) sind Überflutungen des Uferbereichs in Betracht zu ziehen.



Abbildung 6: Gefahrenzonenplan (Quelle: KAGIS)

4.6 OBERFLÄCHENWASSER



Abbildung 7: Oberflächenwasser (Quelle: KAGIS)

Durch die geringfügig zum See geneigte Topographie sind keine großflächigen Oberflächenwässer im Planungsraum anzunehmen. Die L53 fungiert als Retentionsraum, durch Staueffekte wird das Oberflächenwasser aus der Faaker Au zurückgehalten und fließt kontrolliert über natürliche Gerinne zum See.

4.7 NATURSCHUTZGEBIETE/BIOTOPE

Östlich der L53 schließt das Landschaftsschutzgebiet „Faaker See – Ost“ an den Planungsraum an. Es hat eine Größe von rund 521,1 ha und nimmt den überwiegenden Teil der Faaker Au sowie des umliegenden Hügellandes ein. Für den Planungsraum selbst sind jedoch keinen Schutz oder Schongebiete ausgewiesen. Gemäß Biotopkartierung ist unmittelbar auch kein Biotop betroffen, das Areal grenzt aber sowohl im Osten („Rotföhrenwald“) als auch im Westen (der Faaker See ist als „oligotropher See tieferer Lagen“ kartiert) großflächig an Biotope an.

5 BESTANDSAUFNAHME

5.1 ORTSBILD

Da die Gemeinde Finkenstein am Faaker See eine Gemeinde mit sehr hoher Bevölkerungsdynamik darstellt und der Planungsraum sehr hochwertige Grundstücke am Ufer des Faaker Sees bietet, ist es essenziell sowohl für bebaute als auch unbebaute Flächen eine Gleichberechtigung im Bauwesen, mit Rücksicht auf den Bestand, die derzeit nicht gegeben ist zu forcieren. Am Faaker See Ostufer erweist sich das Ortsbild stark touristisch geprägt mit Gastronomie – und Tourismusbetrieben, aber auch einer großen Anzahl an Zweitwohnsitzen. Weiters sind in diesem Bereich Campingplätze mit teilweise angeschlossenen Eventgelände vorzufinden, wo auch Großveranstaltungen wie etwa die European Bike Week ausgetragen werden sowie Strände und Liegewiesen in den unmittelbaren Uferbereichen. Speziell in den südlichen Bereichen findet sich eine offene Bebauung durch Freizeitwohnsitze in ein- bis zweigeschößiger Ausführung, jedoch sind regelmäßig deutlich größere Baukörper „eingestreut“ (Tourismusbetriebe bzw. Apartments). Im Norden, im Bereich der Campingplätze „Anderwald“ und „Gruber“ finden sich große zum Teil bestockte Freibereiche, welche durch Campinginfrastruktur unterbrochen sind. Das Gelände des „Camping Arneitz“ hingegen wird auch als Eventgelände genutzt, neben dem „Bauernmarktgelände“ in Faak ist es die zentrale Location für sämtliche Veranstaltungen rund um den Faaker See. Es weist daher einen hohen Versiegelungsgrad auf, die vorhandenen Einrichtungen gehen weit über jene eines klassischen Campingplatzes hinaus.

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Siedlungsstrukturen des Planungsraumes wird in der folgenden Bestandsaufnahme eine Kategorisierung vorgenommen, um die einzelnen Bereiche inkl. Fotodokumentation differenziert betrachten zu können.



Abbildung 8: Blick auf den Planungsraum von Nordwesten (Quelle: eigene Aufnahme)

5.2 BESTANDSAUFNAHME

Das Areal hat eine Gesamtfläche von ca. 30 ha und eine Ausdehnung von Nord nach Süd von mehr als 1 km. Gemäß Siedlungsstruktur im Schwarzplan lässt sich das Ostufer grob in 4 Bereiche untergliedern. Im Norden befindet sich das „Hoteldorf Seeleitn“, bestehend aus mehreren Apartments, welche ursprüngliche Kärntner Bauernhäuser darstellen. Begrenzt wird es im Westen und Osten von Freizeitwohnsitzen und Ferienhäusern, diese bilden auch den Hauptbestandteil des Planungsraumes weiter im Süden. Südlich anschließend zum Hoteldorf sind drei große Campingplätze („Arneitz“, „Anderwald“, „Gruber“) situiert, welche im Detail jedoch äußerst unterschiedlich strukturiert sind. Die südliche Hälfte des Planungsraumes wird nahezu ausschließlich durch Freizeitwohnsitze gebildet, wobei im äußersten Südwesten, am Seeufer auch große Baukörper (Tourismusbetrieb, Wohnanlage) entstanden sind.

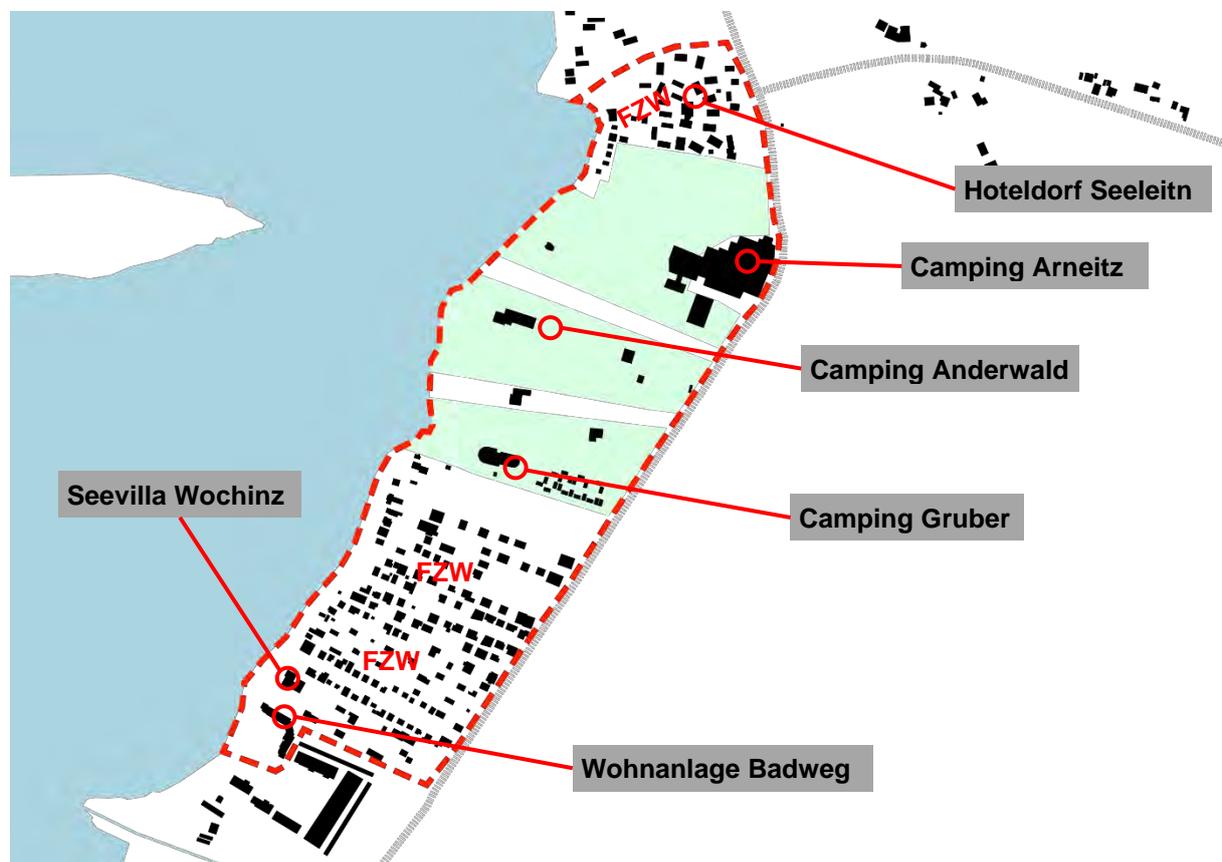
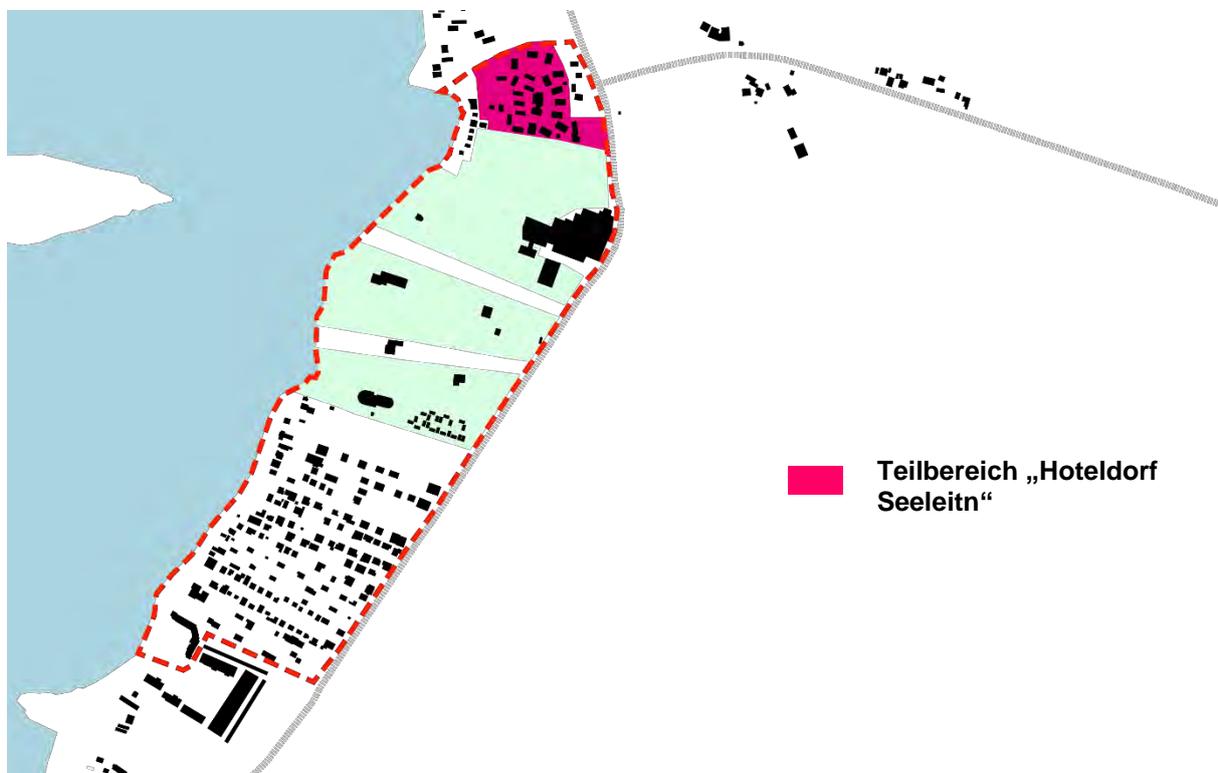


Abbildung 9: Schwarzplan (Quelle: eigene Darstellung auf Basis der OpenStreetMap)

5.2.1 TEILBEREICH HOTELDORF SEELEITN

Das „Hoteldorf Seeleitn“ besteht seit dem Jahr 1987 und setzt sich aus über 20 Appartementgebäuden (für bis zu 8 Personen) sowie einem Hauptgebäude zusammen, in letzterem ist etwa das Restaurant untergebracht. Zusätzlich befindet sich im Uferbereich seit kurzem ein weiteres, als Chalet genutztes Gebäude, welches ebenso in Zusammenhang mit dem Betrieb steht. Neben einer Liegewiese und einem Badesteg befinden sich auch ein Kinderspielplatz und ein Beachvolley-Court auf dem Gelände.

Die Siedlungsstruktur ist homogen, sämtliche Gebäude sind 1,5-geschoßig, das Hauptgebäude 2-geschoßig und in offener Bauweise ausgeführt, die Besonderheit dabei, es handelt sich um originalgetreu erhaltene historische Kärntner Bauernhäuser.



Fotodokumentation



Abbildung 10: Teilbereich „Hoteldorf Seeleiten“, Blick aus Nordosten (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 11: Empfangsgebäude „Hoteldorf Seeleiten“, Parz. Nr. 4, KG Latschach (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 12: „Hoteldorf Seeleitn“ Dorfplatz Parz. Nr. 3/1, KG Latschach (Quelle: eigene Aufnahme)

5.2.2 TEILBEREICH CAMPING

Im Planungsraum bestehen drei Campingplätze, von Nord nach Süd sind dies derzeit „Camping Arneitz“, „Strandcamping Anderwald“ und „Strandcamping Gruber“. Die Nutzungsstruktur ist jedoch unterschiedlich. Letztere setzen sich aus jeweils einem Hauptgebäude inkl. Restaurant und eines bzw. mehrere betriebsspezifische Nebengebäude zusammen. Beide besitzen zudem einen Seezugang inkl. Liegewiese und ausgedehnte, teilweise mit Bäumen bestockte Abstellflächen für Camper. Das Strandcamping Gruber bietet zudem Mobilhomes, die Stellplätze sind südöstlich des Hauptgebäudes situiert.

Der Campingplatz „Arneitz“ weist hingegen deutlich umfangreichere Baukörper auf, im östlichen Bereich an der Seeufer-Landesstraße finden sich eine Eventhalle, ein Kinderspielplatz, Abendgastronomie, ein Restaurant mit ca. 300 Sitzplätzen sowie ein Supermarkt, sämtliche dieser genannten Einrichtungen werden auch von Urlaubsgästen anderer Betriebe sowie der einheimischen Bevölkerung genutzt. Westlich, in Richtung Seeufer, schließen die eigentlichen Einrichtungen des Campingplatzes an (Rezeption, Personalgebäude, Sanitärgebäude, Abstellflächen). Am Seeufer befinden sich zudem eine Liegewiese, ein Badesteg und diverse Unterhaltungsmöglichkeiten für Kinder. Alle drei Campingplätze existieren bereits seit einigen Jahrzehnten, in den letzten 20 Jahren erfolgten lediglich Modernisierungen der Bestandsgebäude.

Während am Areal des „Strandcamping Gruber“ maximal eingeschossige Gebäude situiert sind, weist das Hauptgebäude des „Camping Anderwald“ zwei Geschosse auf, der Gebäudekomplex des „Arneitz“ hingegen Firsthöhen von bis zu 12 m bzw. 3 Geschosse.

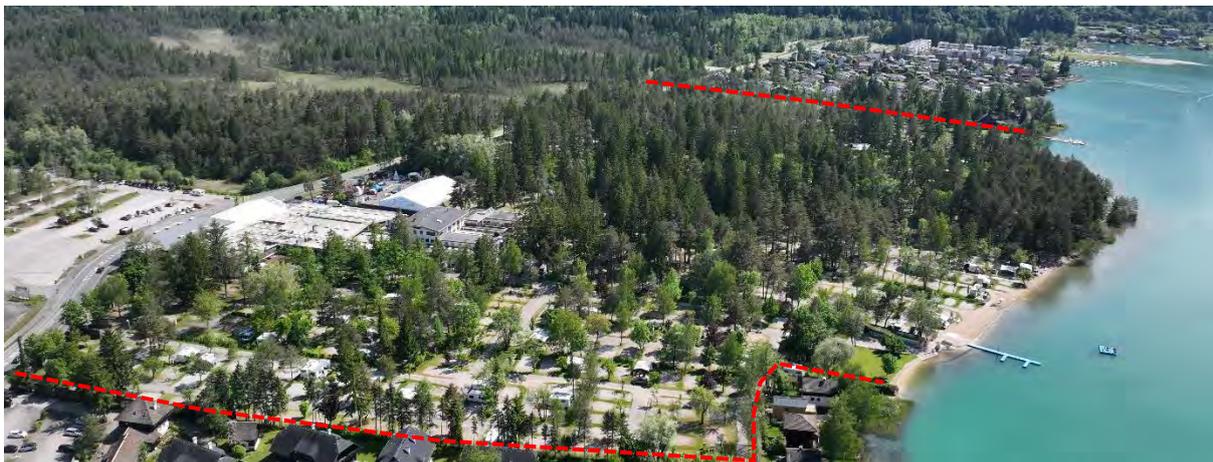
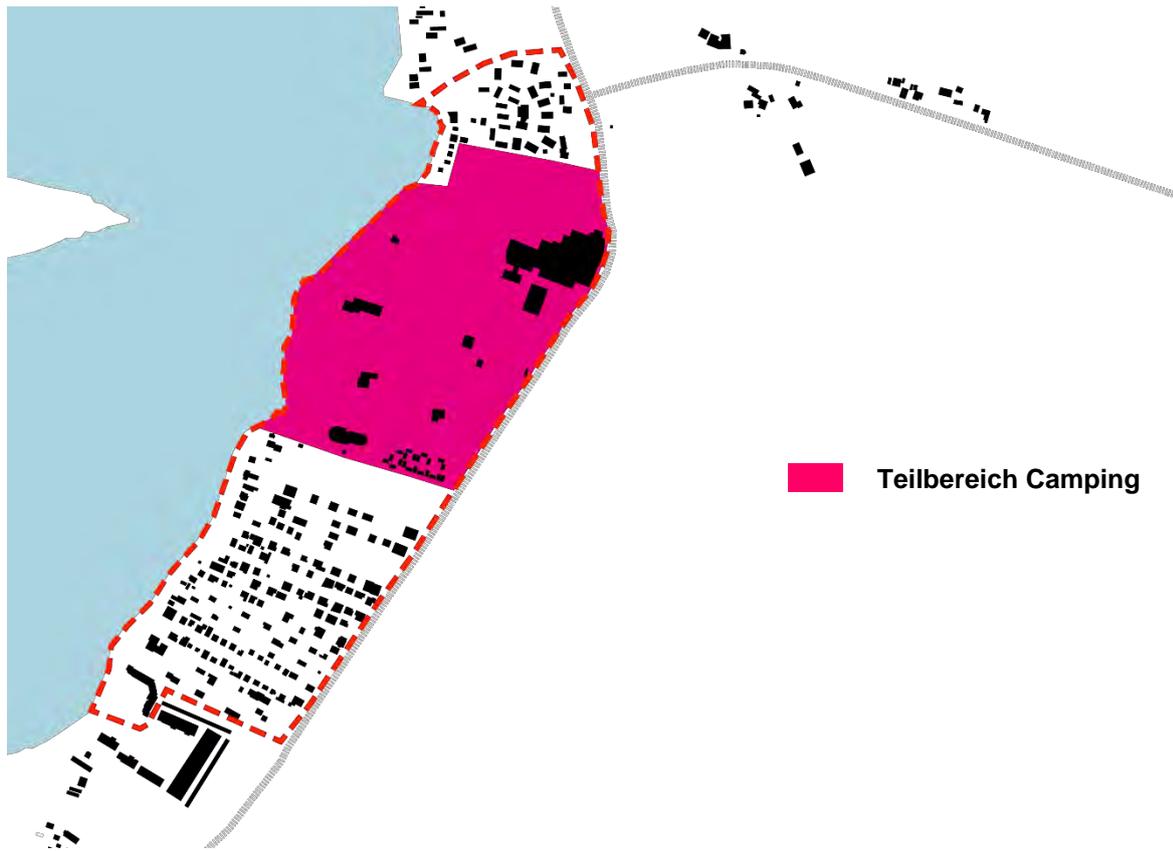


Abbildung 13: Teilbereich Camping, Blick von Norden (eigene Aufnahme)



Fotodokumentation



Abbildung 14: „Camping Arneitz“ mit Veranstaltungsbereich (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 15: Mitarbeiterwohnhaus, „Camping Arneitz“, Parz. Nr. 9/17, KG Latschach (eigene Aufnahme)



Abbildung 16: Eingangsbereich „Camping Arneitz“ Parz. Nr. 9/17, KG Latschach (Quelle: eigene Aufnahme)



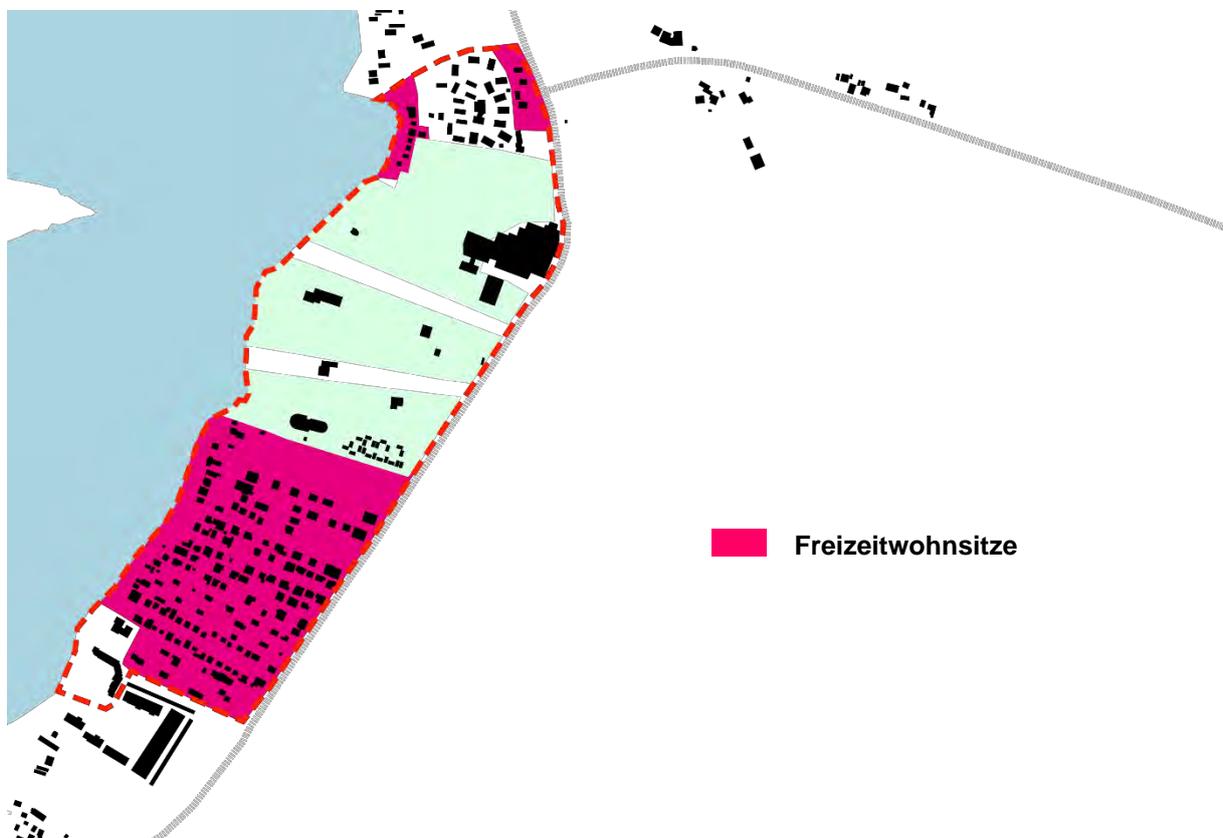
Abbildung 17: „Camping Arneitz“, Parz. Nr. 8/1, KG Latschach (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 18: Bereich Camping, Blick aus Südwesten (Quelle: eigene Aufnahme)

5.2.3 FREIZEITWOHNSITZE

Im äußersten Norden des Planungsraumes (westlich und östlich des Hoteldorfes Seeleitn) sowie auf ca. 10 ha im südlichen Bereich ist eine Nutzungsdurchmischung bestehend aus Freizeitwohnsitzen, Ferienhäusern, Appartements, touristischen Betrieben aber auch Hauptwohnsitzen, vorherrschend. Aufgrund der vielfältigen Nutzung finden sich dort Gebäude in unterschiedlichster Ausführung (von Bauhöhe, architektonischer Ausführung, Materialwahl bis hin zur Dachform). Die meisten Baukörper existieren mindestens seit den 90er Jahren, zumindest in den letzten 20 Jahren fand aufgrund der kaum mehr vorhandenen Baulandreserven keine nennenswerte Entwicklung mehr statt. Erschlossen wird der Bereich über Stichstraßen unterschiedlichster Eigentumsverhältnisse, welche parallel zueinander von der Seeufer Landesstraße nach Nordwesten führen.



Fotodokumentation



Abbildung 19: Teilbereich Freizeitwohnsitze Süd, Blick von Westen (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 20: Teilbereich Freizeitwohnsitze Nord (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 21: Zweigeschoßiger Baukörper, Parz. Nr. 38/5, KG Latschach (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 22: Freizeitwohnsitz, Parz. Nr. 35/4, KG Latschach (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 23: Tourismusbetrieb im Erlenweg Parz. Nr. 21/8, KG Latschach (Quelle: eigene Aufnahme)



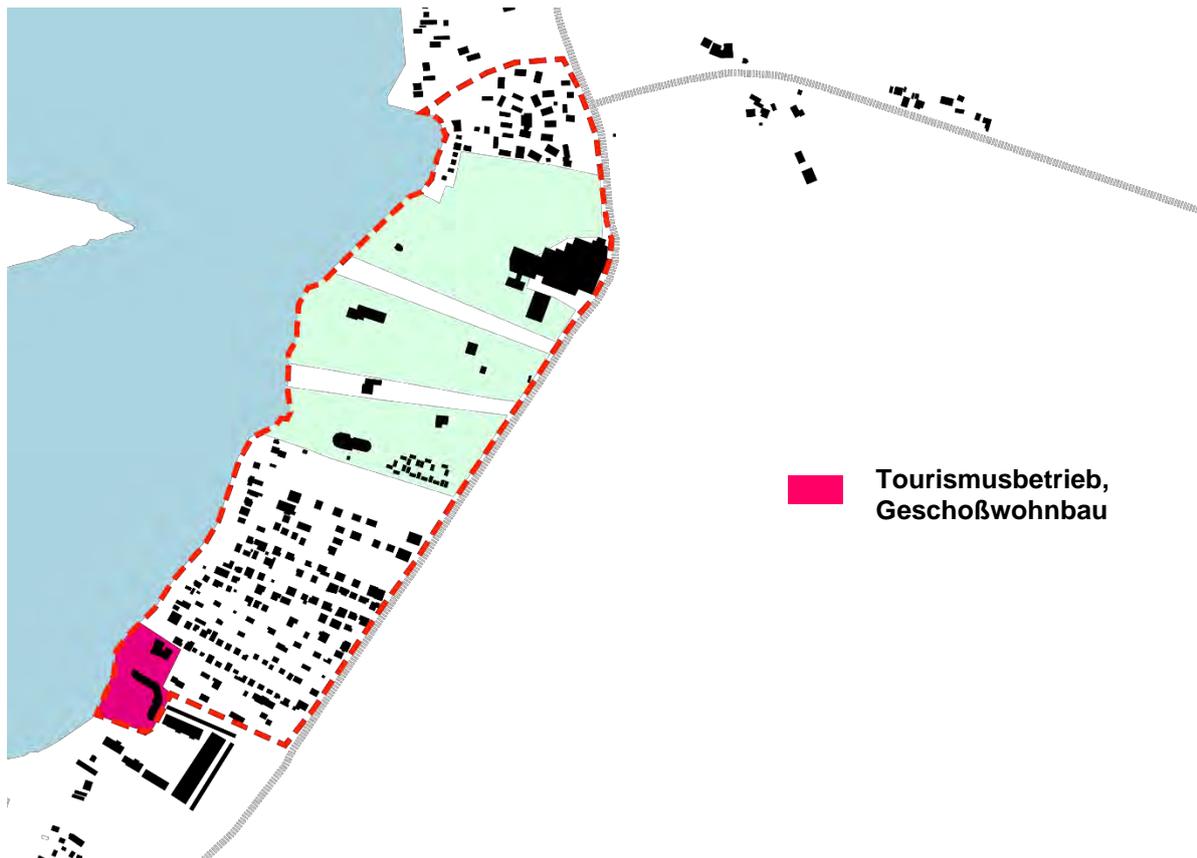
Abbildung 24: Wohngebäude im Erlenweg Parz. Nr. 22/9, KG Latschach (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 25: Freizeitwohnsitz im nördlichen Bereich (Quelle: eigene Aufnahme)

5.2.4 TOURISMUSBETRIEB, GESCHOßWOHNBAU

Im Südwesten des Planungsraumes findet sich ein weiterer größerer touristischer Betrieb („Seevilla Wochinz“) bzw. ein Geschößwohnbau („Badeweg 1“). Beide stellen im Vergleich zum umliegenden Bestand deutlich größere Baukörper dar. Die Objekte existieren bereits seit über 30 Jahren, wobei letzterer zwischenzeitlich durch einen Neubau ersetzt wurde. Ersterer ist zweigeschoßig ausgeführt, der Geschößwohnbau dreigeschoßig.



Fotodokumentation

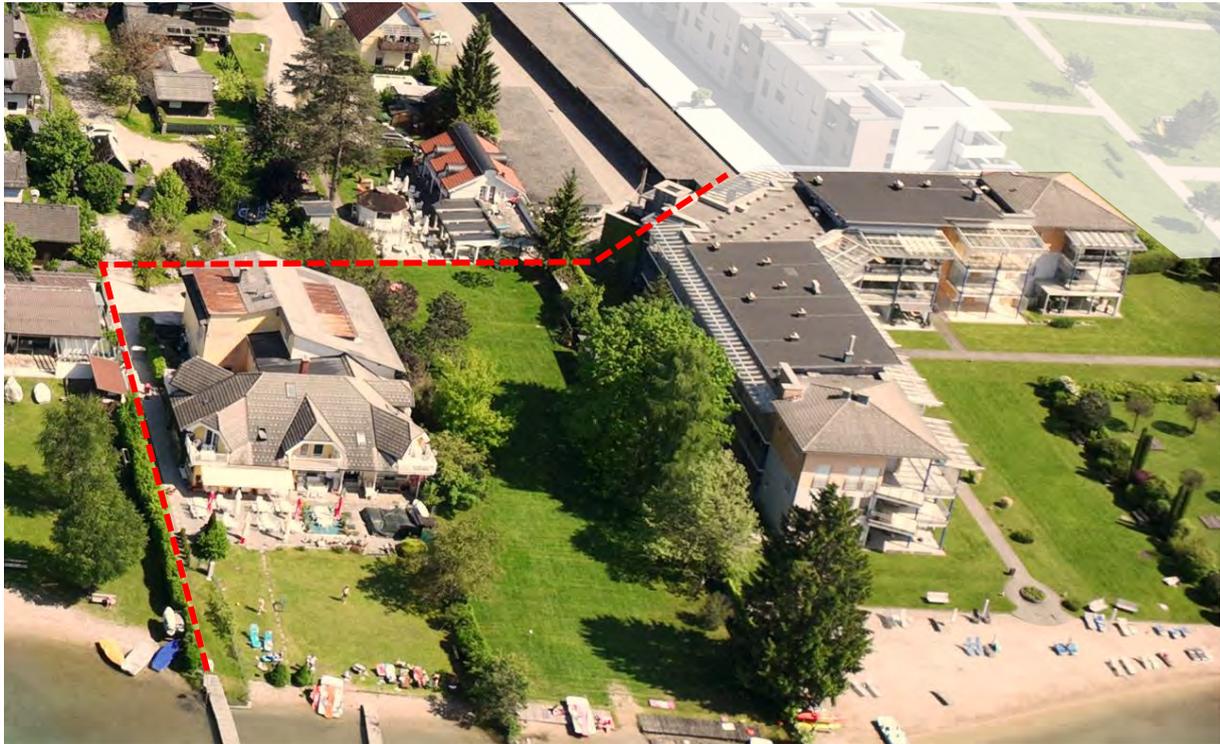


Abbildung 26: Tourismusbetrieb, Geschößwohnbau, Blick aus Westen (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 27: Tourismusbetrieb, Blick von Westen (Quelle: Seevilla Wochinz)

6 STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGS- GESETZ K-UPG 2004 IDGF. LGBL. NR. 24/2016 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG FÜR DEN GEGENSTÄNDLICHEN TEILBEBAUUNGSPLAN

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004 in der Fassung des Gesetzes LGBL Nr. 24/2016 - 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 möglich. 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. Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 4 Abs. 1 lit. c Ziff 1 des K-UPG 2004 erforderlich.

Stand: 06.03.2025