

MARKTGEMEINDE FINKENSTEIN AM FAAKER SEE

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- und BEBAUUNGSPLANUNG

„Korpitsch I - Neuverordnung 2025“



staatlich befugte und beeidete
Ziviltechniker
Steiermark und Kärnten



**MARKTGEMEINDE
FINKENSTEIN AM FAAKER SEE**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND
BEBAUUNGSPLANUNG**

„KORPITSCH I - NEUVERORDNUNG 2025“

gemäß K-ROG 2021, LGBL. Nr. 59/2021, idF. LGBL. 47/2025,
§§ 38 -39 in Verbindung mit § 52

Parzellen Nr. 39/1, 39/7, 39/9, 39/10, 39/11
sowie einer Teilfläche der Parzelle Nr. 37/5,
KG Korpitsch (75423)

**VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNGEN**

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

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

NOVEMBER 2025

Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See
Zahl: _____

ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See vom _____,
Zahl: _____, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom
_____, Zahl: _____ mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungs-
planung

„KORPITSCH I - NEUVERORDNUNG 2025“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 38-39 und § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes
2021, K-ROG 2021, LGBL. Nr. 59/2021, idF. LGBL. 47/2025 wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der schriftliche Verordnungstext vom 04.11.2025
 - b) Der Plan über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1; Blätter 1 bis 2) vom 06.03.2025
 - c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2; Blätter 1 bis 2), Plan-Nr. 0711-0369 vom 21.07.2025

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den in der Anlage 2 – Rechtsplan als Planungsraum ausgewiesenen räumlichen Ausschnitt der KG Korpitsch im Ausmaß von gesamt ca. 7.195 m².

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:

22a/2009

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 39/1 und 37/1 beide KG Korpitsch, mit einer Gesamtfläche von ca. 5.730 m² von „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche“ in „Bauland Dorfgebiet“.

22b/2009

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 39/1 und 37/1 beide KG Korpitsch, mit einer Gesamtfläche von ca. 759 m² von „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche“ in „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“.

30/2024

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 37/5, KG Korpitsch, von bisher „Grünland - Für die Forst - und Landwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Dorfgebiet“ im Gesamtausmaß von ca. 1.169 m².

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 500m².

§ 5

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschosßflächenzahl angegeben.
- (2) Als Geschosßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Loggien, Terrassenüberdachungen, Garagen, Carports, 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. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird mit max. 0,60 festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.

- (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) Bei Keller- und Tiefgeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Geschoßfläche einzurechnen, bei dem die Rohdeckenoberkante mehr als 1,00 m über dem Urgelände liegt.

§ 6

Bebauungsweise

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

§ 7

Geschoßanzahl

- (1) Die Festlegung über die Geschoßanzahl ist der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) zu entnehmen und wird mit max. 2,0 Geschoßen festgelegt.
- (2) Ein Geschoß wird für die Geschoßanzahl berücksichtigt, wenn es mehr als die Hälfte aus dem angrenzenden Urgelände herausragt. Die Baubehörde kann das projektierte Gelände als Referenzwert heranziehen, wenn entsprechende öffentliche Interessen, wie z.B. die des Ortsbildschutzes, dies erfordern.

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen 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) 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.

- (4) Einfriedungen u. ä. dürfen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m gemessen vom angrenzende Urgelände in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden. Zur Straßengrundgrenze bzw. zum Verlauf der Verkehrsfläche entsprechend der zeichnerischen Darstellung ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Des Weiteren sind Geländeanpassungen entlang der Grundstücksgrenze ohne Stützmauer herzustellen.
- (5) Nebengebäude und/oder Garagen und/oder Carports mit einer maximalen Höhe von 3,50 m, gemessen vom angrenzenden Urgelände, dürfen alleinstehend oder als mehrere Bauten in Summe bis zu einer Gesamtlänge von max. 13,00 m (gemessen Dachkonstruktion außen/außen) in Abstandsflächen bis 1,0 m an einer Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern die Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.
- (6) Bei Bauführungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, können die Baulinien nur insoweit überschritten werden, dass Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten, in der Höhe wie oben definiert, 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 (Dachflucht) an die Straßengrundgrenze errichtet werden.
- (7) 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.
- (8) Geschlossene Vorbauten wie Erker, Blumenfenster, Loggien etc., die nicht länger als ein Drittel jener Gebäudefront sind, an der sie errichtet werden, dürfen die straßenseitige Baulinie um maximal 0,8 m überragen, sofern nicht andere gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

§ 9

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Verkehrsflächen oder Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen (z. B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.

IV. ABSCHNITT

§ 10

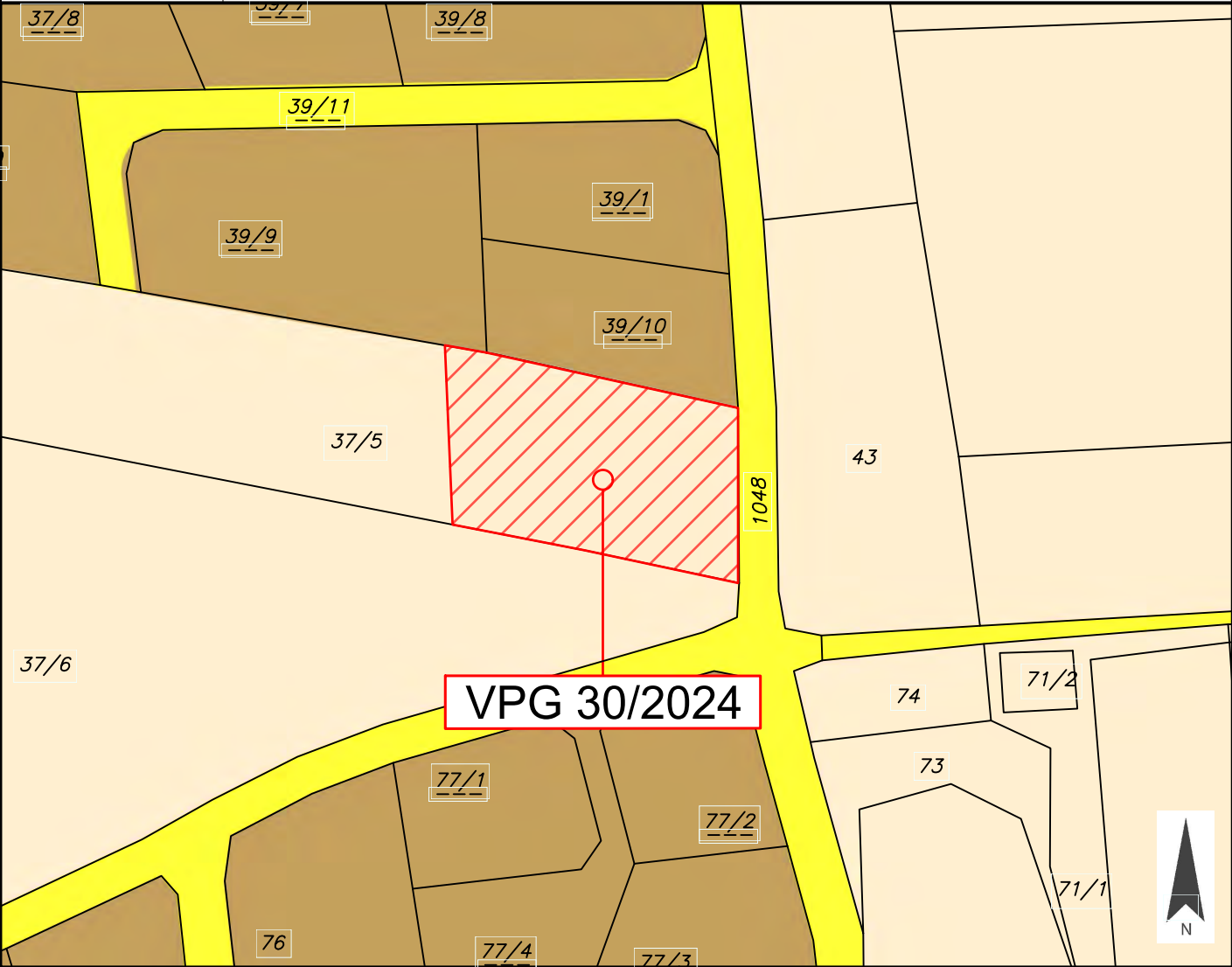
Inkrafttreten / Außerkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Teilbebauungsplan „Korpitsch I“ beschlossen vom Gemeinderat der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See vom 17.12.2009, Zahl: 030-Ing.Li/Tas-09, außer Kraft.

Der Bürgermeister

Christian Poglitsch

Stand: 04.11.2025

Anlage 1 Blatt 1/2	Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	 LWK Ziviltechniker GmbH
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 30/2024	
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilfläche: 37/5 (ca. 1.169 m ²)		
	Katastralgemeinde: Korpitsch (75423)		
	Maßstab: 1:1.000	Stand: 06.03.2025 DKM 10/2024	
			
Widmungsänderung von:		Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	
Widmungsänderung in:		Bauland - Dorfgebiet	
Kundmachung:		von _____ bis _____	
Flächenausmaß:		ca. 1.169 m ²	
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: _____ Zahl: _____			

Anlage 1
Blatt 2/2

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: 30/2024

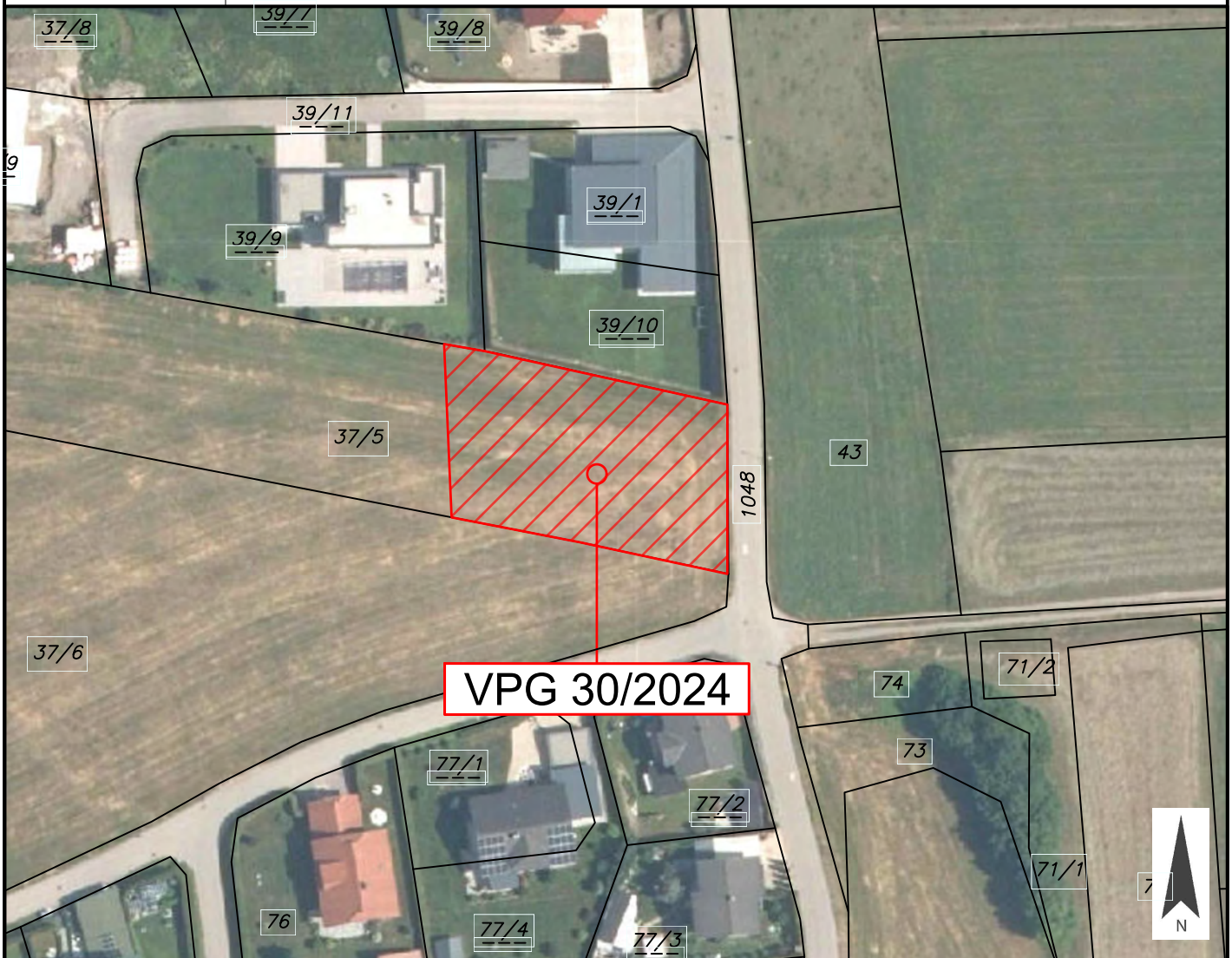
Ergänzende
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche: 37/5 (ca. 1.169 m²)

Katastralgemeinde: Korpitsch (75423)

Maßstab: 1:1.000

Stand: 06.03.2025
DKM 10/2024



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

Widmungsänderung in: Bauland - Dorfgebiet

Kundmachung: von _____ bis _____

Flächenausmaß: ca. 1.169 m²

Gemeinderatsbeschluss in der
Sitzung vom: _____
Zahl: _____

LEGENDE:

500 m²

GFZ 0,6

o

2,0

BEBAUUNGSWEISE
(o...offen)

MAXIMALE GESCHOSSANZAHL

BAULICHE AUSNUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE
(GFZ...Geschossflächenzahl)

MINDESTGRÖSSE DER
BAUGRUNDSTÜCKE

o o o o

GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

- · - · -

BAULINIE

—

GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER

—

HAUSGRENZE (gem. DKM 10/2024)

STRASSE

BEGRENZUNG VON STRASSEN

HÖHENBEZUGSPUNKT

VERMERK DES GEMEINDERATES:

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

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

LWK

ZIVILTECHNIKER

Raumplanung und -ordnung,
Geographie, Landschafts-
planung und -pflege

A-9524 Villach Europastraße 8
Telefon: 04242 23323
e-mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at

MAG. H. WURZER
DIPL. ING. J. KNAPPINGER
DIPL. ING. A. MAITISCH

Plan Nr.: 0711-0369

Maßstab: 1:500

Gezeichnet: UNTERKÖFLER, MSc

Bezeichnung: ANLAGE 2

Quelle: EIGENE ERHEBUNG

Stand: 21.07.2025

Änderungshinweis:

0

1

2

3

4

5

6

7

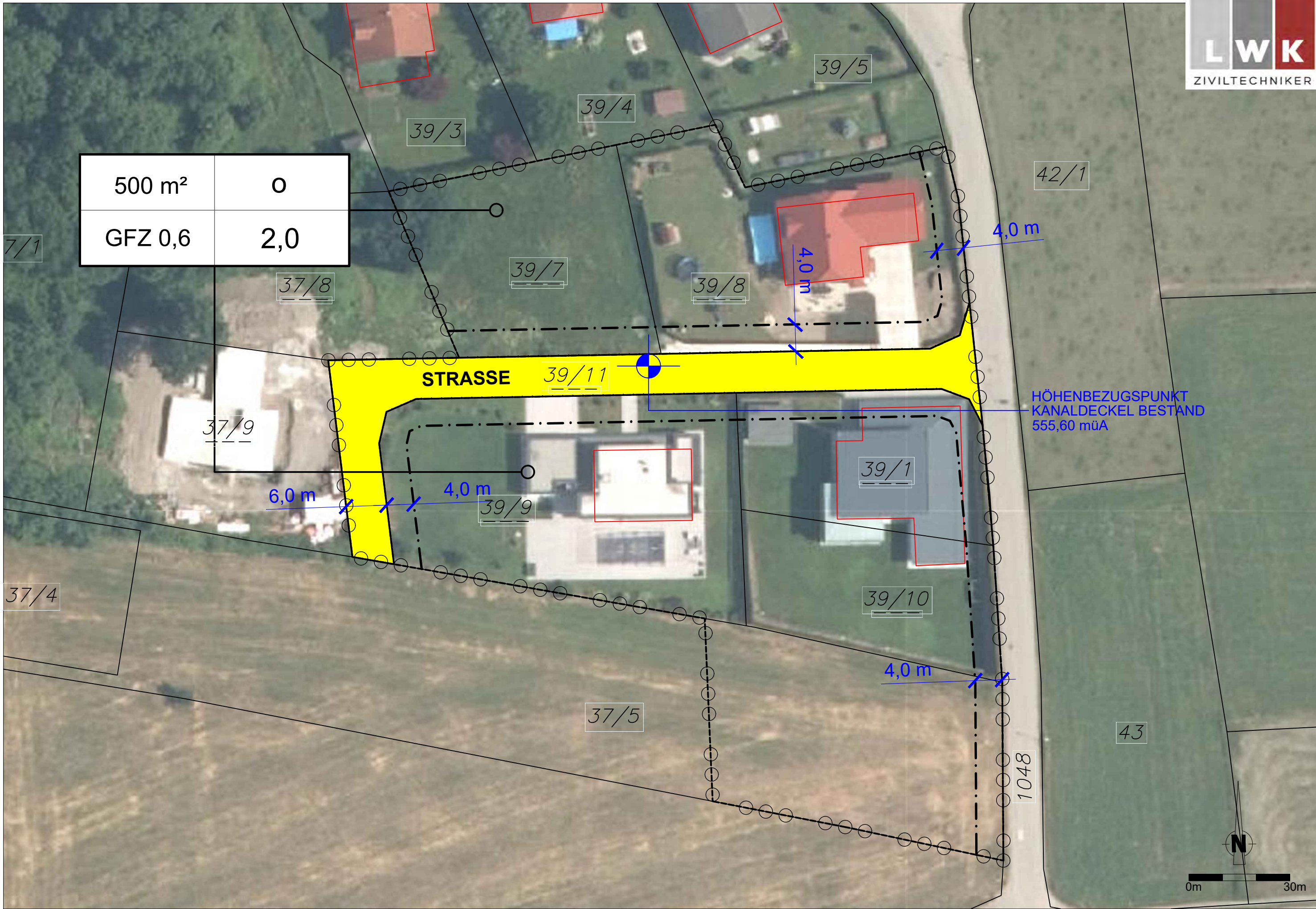
8

9

Marktgemeinde
FINKENSTEIN AM FAAKER SEE

Projekt
"KORPITSCH I NEUVERORDNUNG 2025"

Plan
RECHTSPLAN



500 m²	0
GFZ 0,6	2,0

ERLÄUTERUNGSBERICHT

„Korpitsch I - Neuverordnung 2025“

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die gegenständliche Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung stellt eine Neuverordnung der vom Gemeinderat der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See am 17.12.2009 mit der Zahl 030-Ing.Li/Tas-09 beschlossenen Stammverordnung „Korpitsch I“ dar. Sie wird durch die Erweiterung des Planungsraumes lt. Gestaltungskonzept um eine Bauparzelle nach Süden notwendig (**2. Bauphase**).

Mit der Umwidmung einer weiteren ca. 1.169 m² großen Fläche in „Bauland - Dorfgebiet“ soll die kompakte Wohnsiedlung in der Ortschaft Korpitsch, im westlichen Gemeindegebiet von Finkenstein, um eine Bauparzelle nach Süden vergrößert werden. Den Intentionen des Gestaltungskonzepts aus dem Jahr 2009 wird durch die Lage und Erschließung des Gebäudes an und über die Korpitschstraße Rechnung getragen. Die Innenerschließung soll langfristig als Ringerschließung nach Süden ausgeführt werden, wodurch von einer Erschließung aus Westen für das neue Objekt Abstand genommen wird (siehe beiliegendes Gestaltungskonzept).

Gleichzeitig soll mit dieser Bebauung auch die hohe Nachfrage an Standorten für eine Einfamilienwohnhausbebauung im Umfeld der Stadt Villach abgedeckt 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.

Zukünftig sollen weitere Wohnobjekte mit maximal 2,0 Geschoßen errichtet werden. Die Bebauungsbedingungen wurden im Zuge ggst. Neuverordnung z. T. adaptiert und an den in der Zwischenzeit überarbeiteten Textlichen Bebauungsplan (jetzt: Genereller Bebauungsplan) angeglichen, nicht umgesetzte Bestimmungen (z. B. die Möglichkeit der Nutzung halboffener Bauweise für Hauptgebäude) dafür fallen gelassen. Es wurde jedoch darauf geachtet, dass die geänderten Bebauungsbedingungen den nach den Bestimmungen der Stammverordnung rechtmäßig errichteten Bestandsobjekten entsprechen. Dadurch soll der Vertrauensschutz gewährleisten bleiben und eine Schlechterstellung wird ausgeschlossen.

Ziel ist, die ursprünglich durch das beiliegende Gestaltungskonzept festgelegten Intentionen konsequent fortzuführen und das Areal geregelt weiterzuentwickeln.

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, idF. LGBL. 17/2025.

§ 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 die Widmungsänderungen 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 Geschoßanzahl 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 Angabe der Mindestbaugrundstücksgröße wird für den Fall einer abweichenden Grundstücksteilung angegeben und entspricht den Festlegungen des Generellen Bebauungsplanes für eine offene Bauungsweise in der Widmungskategorie „Bauland-Dorfgebiet“.
- zu § 5:** Die maximal zulässige GFZ sowie die Definition jener entspricht fortan den Festlegungen des Generellen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See.
- zu § 6:** Die Begriffsbestimmungen für die zulässigen Bauweisen des § 48 Abs. 6 des Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) sind zu übernehmen. Um zu verhindern, dass nicht Ortsbildverträgliche Baukörper entstehen, wird im Gegensatz zu den Festlegungen des Generellen Bebauungsplans auf die Möglichkeit einer geschlossenen Bauungsweise verzichtet. Auch die bisher zulässige Ausführung von Wohnobjekten in halboffener Bauungsweise besteht nicht mehr, in der Praxis wurde diese bisher weder nachgefragt noch umgesetzt. Auch im umgebenden Siedlungsbereich findet sich ausschließlich die offene Bauungsweise.
- zu § 7:** Laut Generellem Bebauungsplan sind in der Gemeinde Finkenstein für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2,0 Vollgeschoße zulässig. Zur Gewährleistung einer maßvollen Bauung und der Rücksichtnahme auf das Ortsbild werden diese Bestimmungen übernommen. Die geplante Bauung integriert sich in den baulichen Bestand des Planungsraumes und der Umgebung (Einfamilienhausbauung). Die bisher restriktivere Auslegung zur Anrechnung eines Geschoßes („Geschoße, welche mehr als 1,0 m über das angrenzende Urgelände hinausreichen“) wird zugunsten der Definition aus dem Generellen Bebauungsplan („Geschoße welche zur mehr als der Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende Urgelände hinausragen“) ersetzt. Es ergibt sich dadurch keine Schlechterstellung für die Bestandsobjekte, vielmehr wird keine Notwendigkeit gesehen diese Bestimmungen fortzuführen - insbesondere in Bezug auf die angrenzenden Baukörper, welche außerhalb des Planungsraumes zu liegen kommen und für die der Generelle Bebauungsplan gilt.
- zu § 8:** Die Festlegungen zu Baulinien (Bsp. Abstände zu Verkehrsflächen etc.) für Hauptgebäude werden nach dem Schema des ursprünglichen Rechtsplans weitergeführt. Alle weiteren Bestimmungen zu Baulinien werden dem Generellen Bebauungsplan angeglichen, z. B. sind bauliche Anlagen und bauliche Anlagen zur Freiraumgestaltung nun gemäß Generellem

Bebauungsplan von den Baulinien ausgenommen (dies gilt nicht für Garagen). Diese Änderung wird mit einer Vereinfachung der Verordnung auch im Hinblick auf den umgebenden Bestand argumentiert. Aufgrund des geringfügig nach Westen abfallenden Geländes des Erweiterungsbereichs finden sich neu zudem Bestimmungen zu Stützmauern, diese entsprechen dem Generellen Bebauungsplan, sind zusätzlich (Ortsbildverträglichkeit) aber zu begrünen.

4 BESTANDSERHEBUNG

4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum befindet sich naturräumlich gesehen am östlichen Ende des Gailtals, am Fuße der Karawanken, in der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See. Lokal gesehen ist eine ebene, teilweise bereits bebaute Wiesenfläche in der Ortschaft Korpitsch südwestlich von Fürnitz betroffen.

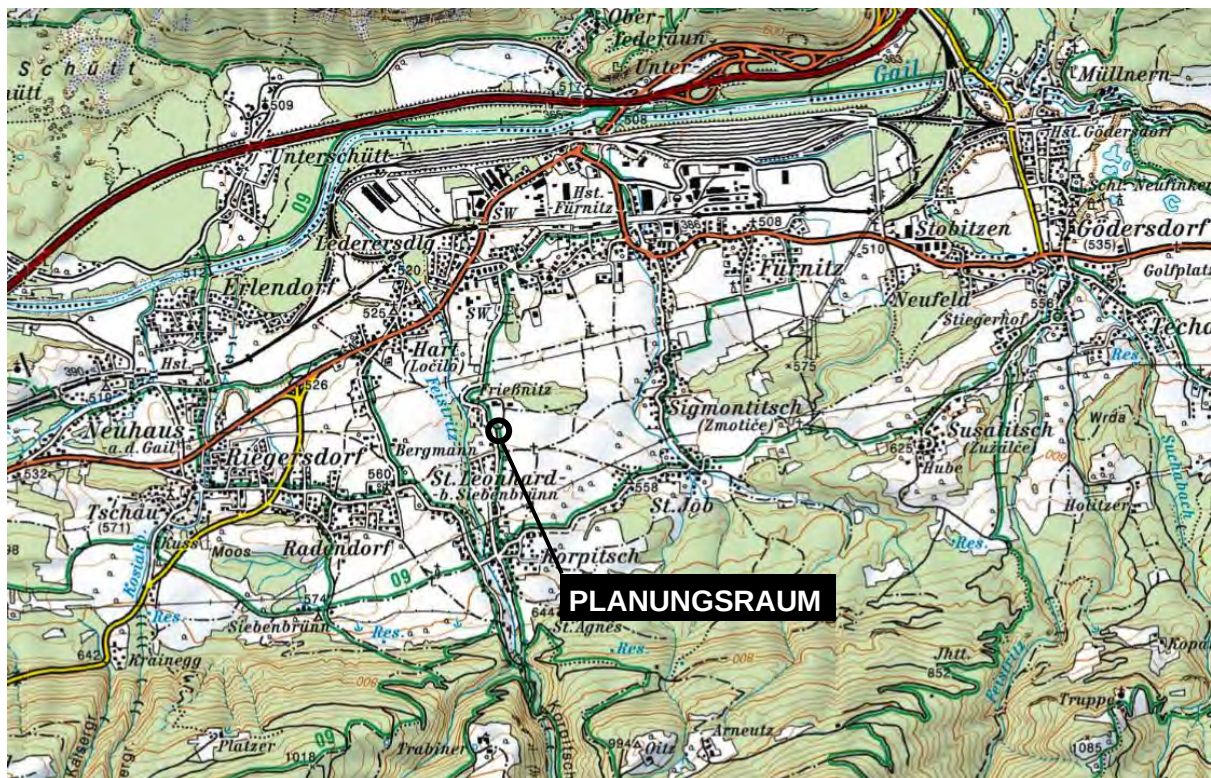


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Im Planungsraum und den daran angrenzenden Grundstücken der Ortschaft Korpitsch befinden sich heute ausschließlich private kleinvolumige und maximal zweigeschoßige Einfamilienhäuser. Gewerbliche, industrielle oder sonstige zentralörtliche Einrichtungen sind keine vorhanden. Als Dachformen für Hauptgebäude wurden mit Ausnahme des Pultdaches sämtliche gängige Ausführungen realisiert.

Die Entwicklung des Siedlungsgebietes erfolgte in diesem Bereich sowohl aus Norden, ausgehend zweier Hofstellen sowie zusätzlich aus Süden vom historischen Ortskern von Korpitsch aus, welcher sich rund 0,5 km entfernt zum Planungsraum befindet. Der Lückenschluss beider Siedlungskörper – welche auch aus der Zielsetzung des ÖEKs ableitbar ist - steht mittelfristig bevor. Die ggst. Flächen stellen ein verbliebenes Innenentwicklungspotential dar, das Vorhaben zielt darauf ab, diese verbliebene Lücke innerhalb der Siedlungsverbände zu schließen.

Das Umfeld des Planungsraumes ist im Norden durch eine dörfliche Mischnutzung, durchmischt mit reinen Wohnfunktionen gekennzeichnet. Im Westen verläuft entlang eines schmalen Waldstreifens die Gemeindegrenze und der Fürnitzer Feistritzbach. In östlicher Richtung wird das Projektgebiet von der Korpitschstraße, mit daran anschließender freier Kulturlandschaft begrenzt.



Abbildung 2: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Osten über eine Gemeindestraße bzw. innerhalb des Planungsraumes durch eine davon nach Westen abzweigende Strichstraße, welche in der Endausbaustufe weiter nach Süden führen und als Ringerschließung erneut in das bestehende öffentliche Wegenetz einmünden soll. Der Planungsraum ist überwiegend bebaut, die Reliefenergie gering mit einem leichten, gleichmäßigen Geländeanstieg nach Süden.

4.2 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Gemäß aktuell gültigem Gefahrenzonenplan stellt der Fürnitzer Feistritzbach keine Gefährdung im Sinne eines Bemessungsereignis dar. Sonstige Einschränkungen durch Schutz-, Schongebiete oder Biotope bestehen nicht. Zu beachten ist eine Abflussgasse aus Südosten, lt. Oberflächenwasserabflusskarte im KAGIS sind das Gefährdungsrisiko sowie die maximale Wassertiefe gering.

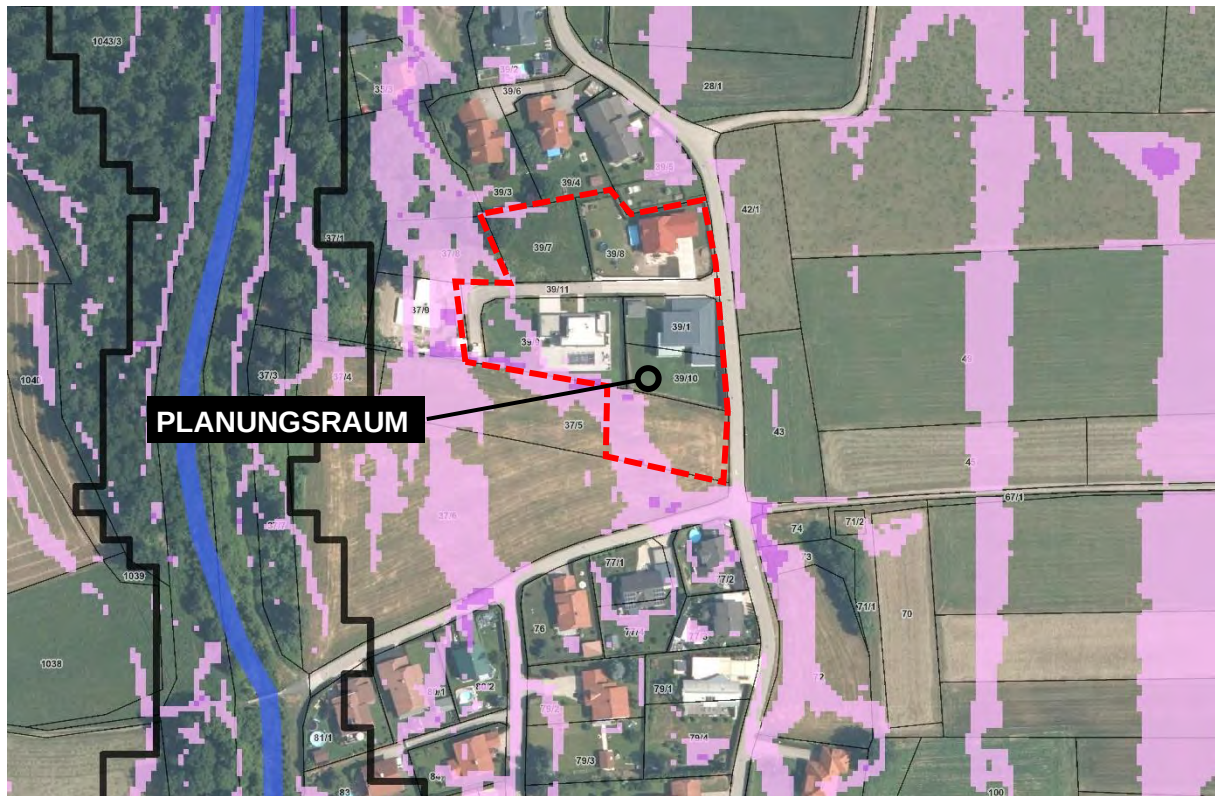


Abbildung 3: Oberflächenwasser (Quelle: KAGIS)

Gemäß Bodenfunktionsbewertung ist für den ggst. Bereich kein Boden mit besonderer Bedeutung ausgewiesen.

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. Zum Feistritzbach im Westen ist ein Immissionsschutzstreifen ausgewiesen, welcher durch das ggst. Projekt nicht tangiert wird. Den umgebenden Siedlungsgebieten im Norden und Süden wird eine dörfliche Mischfunktion bescheinigt. Das ggst. Vorhaben entspricht den Intentionen des ÖEKs.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Quelle: eigene Darstellung)

5.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See ist der Planungsraum, mit Ausnahme der ca. 1169 m² großen Erweiterungsfläche, bereits als „Bauland - Dorfgebiet“ gewidmet. Zudem ist die Stichstraße als Verkehrsfläche ausgewiesen. Begrenzt wird der räumliche Ausschnitt mit „Bauland-Dorfgebiet“ im Norden und der Korpitschstraße („Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“) im Osten. Die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sind gemäß ihrer Verwendung als „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ gewidmet.

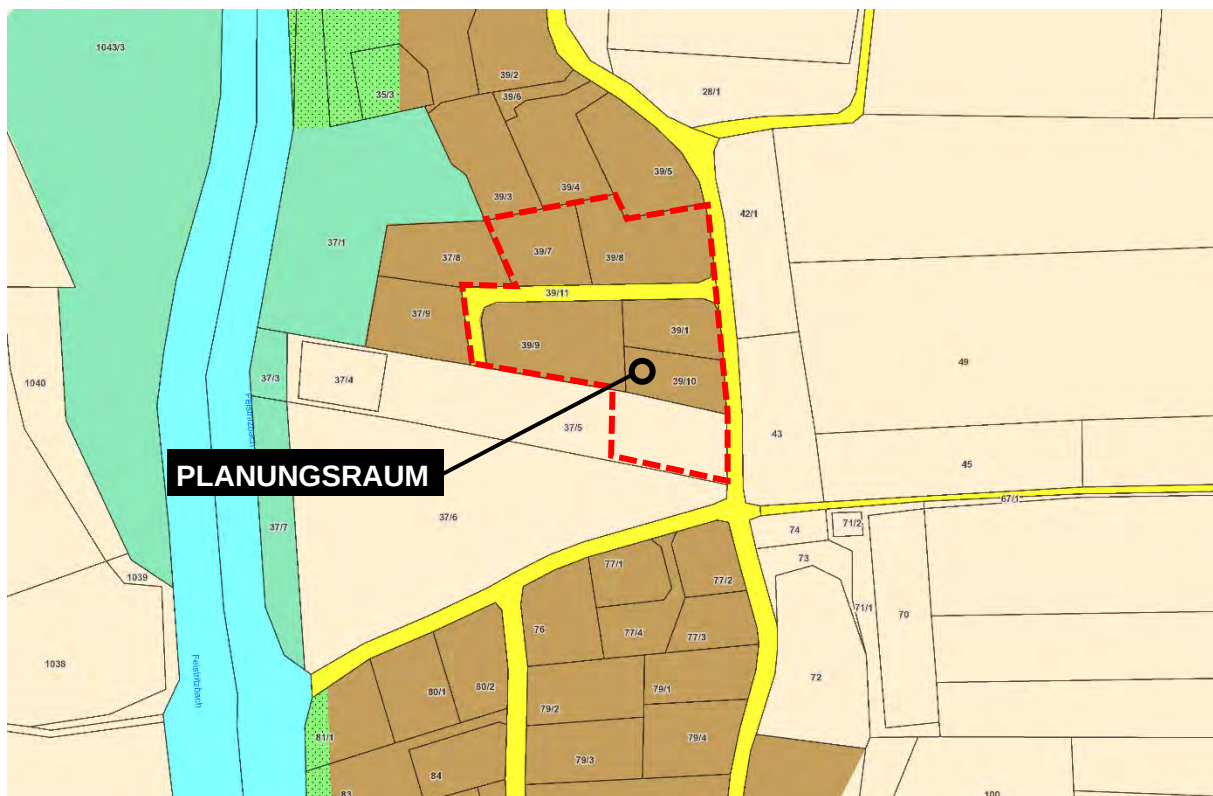


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Stand: 21.07.2025