

MARKTGEMEINDE FINKENSTEIN AM FAAKER SEE

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

„Ledenitzen - Birkenringweg“



staatlich befugte und beeidete
Ziviltechniker
Steiermark und Kärnten



**MARKTGEMEINDE
FINKENSTEIN AM FAAKER SEE**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND
BEBAUUNGSPLANUNG**

„LEDENITZEN - BIRKENRINGWEG“

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

Teilflächen der Parzellen Nr. 557/1 & 557/13,
KG Ferlach (75305)

**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

„LEDENITZEN - BIRKENRINGWEG“

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 08.10.2025
 - c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2; Blätter 1 bis 2), Plan-Nr. 0711-0371 vom 21.07.2025

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für den in der Anlage 2 – Rechtsplan als Planungsraum ausgewiesenen räumlichen Ausschnitt der KG Ferlach im Ausmaß von gesamt ca. 6.362 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

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

23/2024

Umwidmung von Teilflächen der Parzelle Nr. 557/1 & 557/13, KG Ferlach, von bisher „Grünland - Für die Forst - und Landwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland-Wohngebiet“ im Gesamtausmaß von ca. 6.154 m².

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 450m².

§ 5

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl angegeben.
- (2) Als Geschossfläche 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.
- (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) 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) Dachgeschoßflächen mit einer lichten Raumhöhe unter 2,00 m werden nicht zur Geschoßfläche hinzugerechnet.
- (7) Innerhalb der Gelben Gefahrenzone hat die Erdgeschossfußbodenoberkante mind. 70 cm über dem umgebenden Urgelände zu liegen. Die davon betroffenen Baufelder sind der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) zu entnehmen.

§ 6

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird 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. Die Baubehörde kann das projektierte Gelände als Referenzwert heranziehen, wenn entsprechende öffentliche Interessen, wie z.B. die des Ortsbildschutzes, dies erfordern.
- (3) Das oberste Dachgeschoß ist auf die Geschoßanzahl anzurechnen, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante, größer als 1,00 m ist.

§ 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, Terrassenüberdachungen und Ähnliches sowie bauliche Anlagen zur Freiraumgestaltung (Stützmauern, Einfriedungen, Verkehrsflächen und Pools).
- (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 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. Im Bereich von Sichtdreiecken an Straßenkreuzungen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Des Weiteren sind Geländeanpassungen entlang der Grundstücksgrenze ohne Stützmauer herzustellen.
- (5) Einfriedungen sind zu mindestens 70 % transparent und innerhalb der Gelben Gefahrenzone sockellos auszubilden. Geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern, Sichtschutzwände, dichte Elemente ohne Durchlässigkeit) sowie Kunststoffzäune, Wellblech, reflektierende oder grellfarbige Materialien sind unzulässig.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) 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.

§ 9

Dachform und äußere Gestaltung

- (1) Als Dachformen für Hauptgebäude werden das Sattel-, Walm- und Flachdach festgelegt.
- (2) Dachdeckungsmaterialien sind blendarm in ortsüblichen grauen und rotbraunen Farbtönen herzustellen.
- (3) Fassaden sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Leuchtende, grelle oder reflektierende Farben sowie hochglänzende, metallische oder spiegelnde Fassadematerialien sind unzulässig.

§ 10

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Je Einfamilienwohnhaus sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund vorzusehen.
- (2) Für Gebäude anderer Verwendungszwecke ist die Anzahl der Stellplätze und sonstigen Verkehrsflächen auf die jeweilige Nutzung bezogen festzulegen.
- (3) Die Mindestbreite der Erschließungsstraße hat 6,0 m zu betragen.

§ 11

Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung

- (1) Grünflächen sind zusammenhängend, in geschlossener Form angelegt und gärtnerisch zu gestalten. 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 Grundstücksfläche festgelegt.

IV. ABSCHNITT

§ 12

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: 04.11.2025

LAGEPLAN ZUR UMWIDMUNGSANREGUNG

23/2024

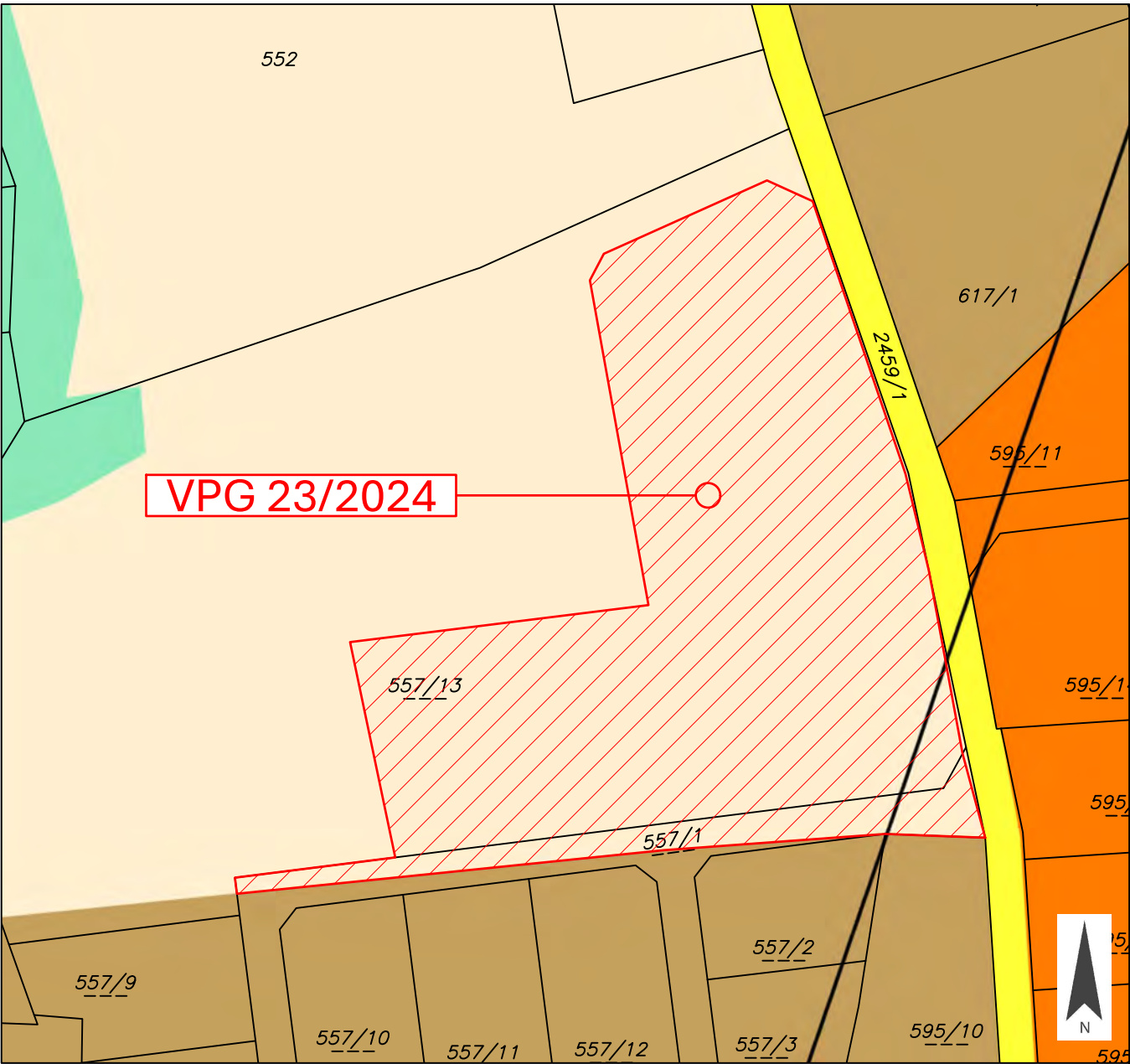
GRUNDSTÜCK-NR. 557/1 (ca. 527 m²), 557/13 (ca. 5.627 m²)

KATASTRALGEMEINDE Ferlach (75305)

WIDMUNGSÄNDERUNG VON: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

WIDMUNGSÄNDERUNG IN: Bauland - Wohngebiet

FLÄCHENAUSMAß: ca. 6.154 m²



PLANER: **LWK ZIVILTECHNIKER**

Lagler, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH

Telefon +43 4242 23323
office@l-w-k.at



zt: staatlich befugte und beeidete
Ziviltechniker
Steiermark und Kärnten

MAßSTAB 1:1.000 PAPIERFORMAT DIN A4

STAND VOM 08.10.2025 DKM 10/2024

Kundmachung

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom

LAGEPLAN ZUR UMWIDMUNGSANREGUNG

23/2024

GRUNDSTÜCK-NR. 557/1 (ca. 527 m²), 557/13 (ca. 5.627 m²)

KATASTRALGEMEINDE Ferlach (75305)

WIDMUNGSÄNDERUNG VON: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

WIDMUNGSÄNDERUNG IN: Bauland - Wohngebiet

FLÄCHENAUSMAß: ca. 6.154 m²



PLANER: **LWK ZIVILTECHNIKER**

Lagler, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH

Telefon +43 4242 23323
office@l-w-k.at



zt:

staatlich befugte und beeidete
Ziviltechniker
Steiermark und Kärnten

MAßSTAB 1:1.000

PAPIERFORMAT DIN A4

STAND VOM 08.10.2025

DKM 10/2024

Kundmachung

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom

LEGENDE:

450 m²

GFZ 0,60

2,0

o

SD, WD, FD

EG-FOK + 70 cm

BEBAUUNGSWEISE
(o...offen)

ZULÄSSIGE DACHFORM
(SD... Satteldach, WD... Walmdach, FD... Flachdach)

Siehe § 5 Abs. 1

MAXIMALE GESCHOSSANZAHL

BAULICHE AUSNUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE
(GFZ...Geschossflächenzahl)

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
(o...offene Bebauungsweise, h...halboffene Bebauungsweise)

o o o o

GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

— · — · —

BAULINIE

————

GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

GRUNDSTÜCKSTEILUNG ERWEITERUNGSPERSPEKTIVE

———

HAUSGRENZE (gem. DKM 10/2024)

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

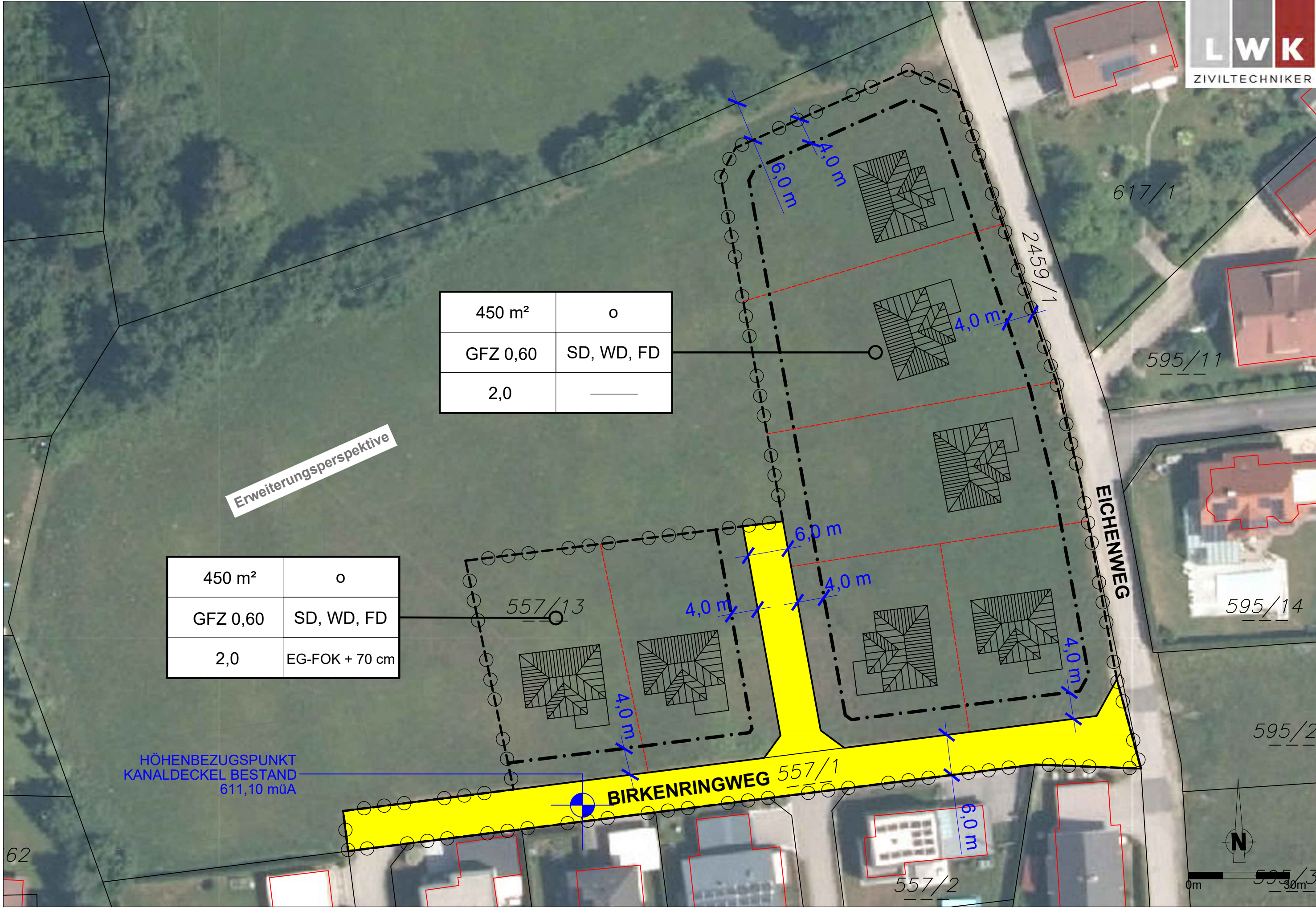
Marktgemeinde
FINKENSTEIN AM FAAKER SEE

Plan Nr.: 0711-0371
Maßstab: 1:500
Gezeichnet: UNTERKÖFLER, MSc
Bezeichnung: ANLAGE 2
Quelle: EIGENE ERHEBUNG
Stand: 21.07.2025

Projekt
"LEDENITZEN - BIRKENRINGWEG"

Plan
RECHTSPLAN

Änderungshinweis:
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9



450 m²	o
GFZ 0,60	SD, WD, FD
2,0	—

450 m²	o
GFZ 0,60	SD, WD, FD
2,0	EG-FOK + 70 cm

Erweiterungsperspektive

HÖHENBEZUGSPUNKT
KANALDECKEL BESTAND
611,10 müA

ERLÄUTERUNGSBERICHT

„Ledenitzen - Birkenringweg“

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 ggst. Projekt soll zudem die hohe Nachfrage nach Einfamilienwohnhäusern im Umfeld der Stadt Villach und dem Faaker See abgedeckt werden.

Es besteht die Absicht die Parzelle Nr. 557/13, KG Ferlach, im ersten Schritt mit ca. 7 Einfamilienwohnhäusern in offener Bauweise zu bebauen und dadurch Flächen im Ausmaß von rund 6.154 m² umzuwidmen.

Besonders beachtet werden soll die harmonische Eingliederung der Siedlung in das bestehende, von privaten und kleinvolumigen Einfamilienhäusern geprägte Ortsbild des Siedlungsbereichs, welches durch eine offene Bauweise geringer Dichte und kleinteiliger Gebäudestrukturen charakterisiert ist. Daher wird im Teilbebauungsplan auf eine Erhöhung der GFZ verzichtet, dafür werden zusätzliche Bestimmungen zu Dachformen, Einfriedungen etc. festgelegt.

Zudem ist die teilweise Situierung innerhalb der Gelben Gefahrenzone des Worounitzabaches berücksichtigt, aufgrund derer sind nach Rücksprache mit der Wildbach- und Lawinenverbauung zusätzliche Bestimmungen zur Risikominimierung festgelegt. So wird die Bebauungsdichte in der Gelben Gefahrenzone insofern verringert, als dass die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern innerhalb des Gefährdungsbereichs mit maximal 2 Objekten beschränkt ist. Weiters ist der Planungsraum Richtung Westen mit Beginn des ersten Abflussskorridors des Worounitzabaches begrenzt, wodurch sichergestellt ist, dass sich sämtliche Abflussgassen außerhalb des Planungsraumes befinden und von Bebauung freigehalten werden. Für Gebäude innerhalb der Gelben Gefahrenzone ist als zusätzliche Bestimmung die Anhebung der Erdgeschoßfußbodenoberkante um mind. 70 cm über das umgebende Urgelände verordnet.

Im Falle der Umsetzung der Erweiterungsperspektive mit ca. 8 Wohngebäuden westlich anschließend zum ggst. Planungsraum ist die Gefährdungssituation neu zu beurteilen (Freihaltung der Abflussskorridore mittels Gesamtkonzept zur Oberflächenwasserverbringung etc.), um eine zusätzliche Gefährdung der umgebenden Bebauung auszuschließen.

Aus ortsplanerischer Sicht stellt das Vorhaben eine Innenentwicklung der Ortschaft Ledenitzen dar und keine Ausweitung der Siedlungsränder. Dies soll eine achtsame Landnutzung gewährleisten und eine Konzentration der Bauentwicklung herbeiführen.

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 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 Mindestgröße eines Baugrundstücks wird bei offener Bauungsweise mit 450 m² verordnet. Damit wird die Mindestgrundstücksgröße gegenüber den Festlegungen des Generellen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See (offen 500 m²) reduziert. Dieser Schritt wird mit dem Ziel der Errichtung einer verdichteten Siedlungsstruktur im innerörtlichen Siedlungsbereich von Ledenitzen begründet.
- zu § 5:** Carports und Flugdächer sind analog zu den Bestimmungen des Generellen Bebauungsplans GFZ-relevant, um den Gesamtversiegelungsgrad zu reduzieren, die Sickerfähigkeit des Bodens zu erhalten und um einen „Wildwuchs“ an Carports (Schutz des Ortsbildes) zu unterbinden. Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung orientiert sich an den Festlegungen des Generellen Bebauungsplans. Darüber hinaus wird in Absprache mit der WLVB für das Baufeld innerhalb der Gelben Gefahrenzone (Situierung siehe Anlage 2 Rechtsplan) als zusätzliche Bestimmung eine Anhebung der Erdgeschossfußbodenoberkante auf 70 cm über das umgebende Urgelände festgelegt. Diese Regelung soll künftige Objekte vor einem Bemessungsereignis des Worounitzabaches schützen.
- 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 sowie auch damit in Verbindung stehende Begriffsbestimmungen übernommen. Die geplante Bauweise integriert sich in den baulichen Bestand der Umgebung.
- zu § 8:** Die Festlegungen der Baulinien und die Bestimmungen hinsichtlich Abstandsflächen entsprechen den Festlegungen des Generellen Bebauungsplans. Mindestabstände zu den derzeit noch privaten Verkehrsflächen (6,0 m) sind so gewählt, dass im Falle einer Übernahme ins öffentliche Gut den übergeordneten Vorgaben entsprochen wird. Zur Erleichterung der Durchwegung des Birkenringweges bzw. der künftig daran anschließenden Ringerschließung und zur Durchführung allfällig erforderlicher Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten des Verkehrsnetzes bzw. der allgemeinen Erhöhung der Verkehrssicherheit, ist bei Einfriedungen ein Abstand von mind. 1,0 m zur Straßengrundgrenze einzuhalten sowie ist abweichend zu den Festlegungen des Generellen Bebauungsplanes die Höhe von Einfriedungen im Bereich von Sichtachsen an Kreuzungspunkten mit 0,80

m begrenzt. Die Errichtung von Stützmauern ist mit Rücksichtnahme auf das Ortsbild im Planungsraum nicht zulässig.

Bei den Bestimmungen zu Einfriedungen wird auf die teilweise Lage innerhalb der Gelben Gefahrenzone reagiert. Zur Abführung eines Bemessungsereignisses sind Staueffekte und damit einhergehende Beeinträchtigungen der umgebenden Gebäude auszuschließen, weshalb eine sockellose Ausführung von Einfriedungen verordnet wird. Grundsätzlich (begründet mit dem Schutz des Ortsbildes) sind Einfriedungen zu mind. 70 % transparent auszuführen.

- zu § 9:** Im umgebenden Siedlungsbereich sind alle gängigen Dachformen vorhanden, vorherrschend jedoch Sattel-, Walm- und Flachdächer. Für das ggst. Vorhaben sind daher genannte Dachformen, mit Ausnahme des Pultdaches zulässig, dieses Vorgehen ist mit dem Schutz des Ortsbildes begründet. Eine explizite Dachneigung wird nicht festgelegt, eine solche erscheint mit Verweis auf den umgebenden Bestand als unbegründet.
- 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. Die Mindeststraßenbreite sämtlicher Verkehrsflächen wird zur allfälligen Übernahme ins öffentliche Gut mit 6,0 m festgelegt.
- 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 Grundstücksfläche. Dies wirkt sich auch positiv auf die Sickerfähigkeit im Planungsraum aus.

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.

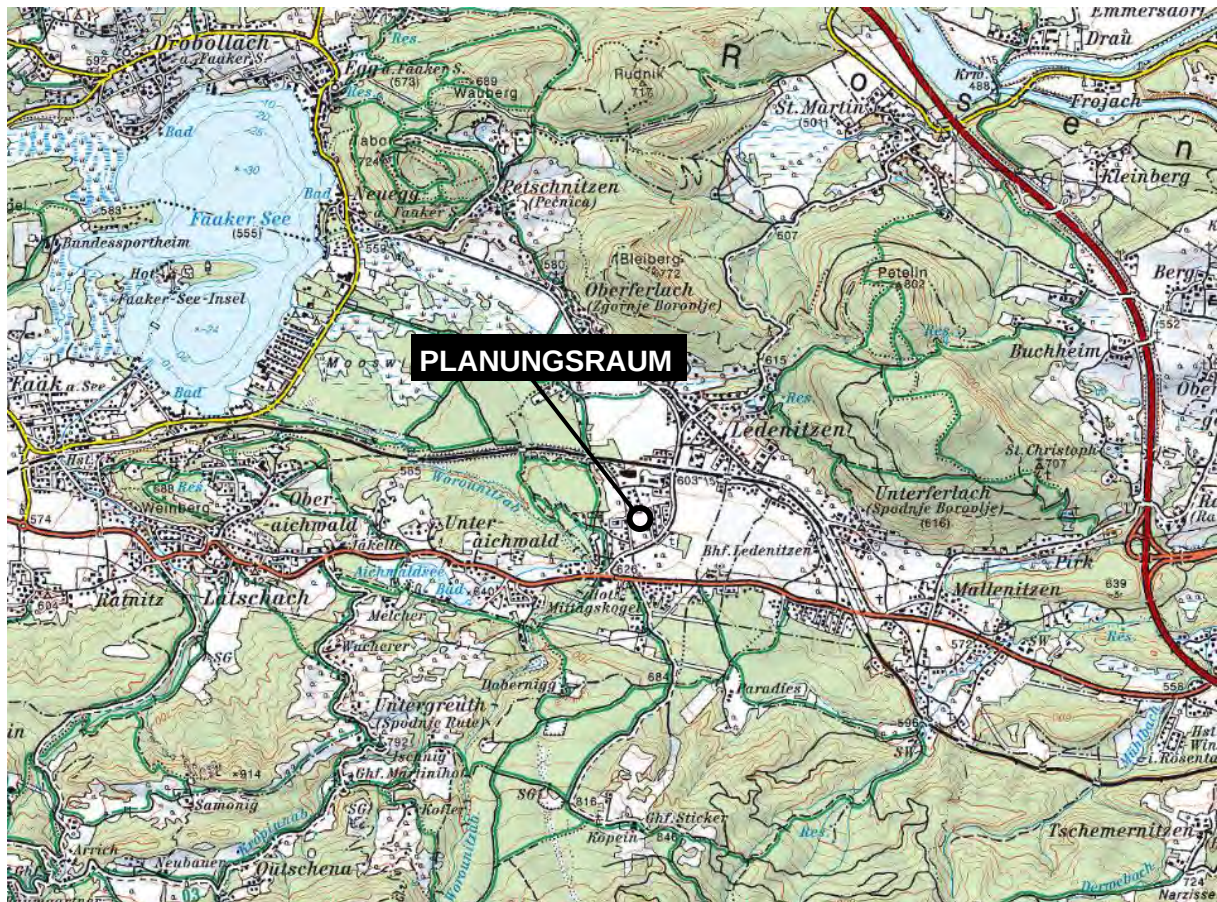


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

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.

Die südlich zum Planungsraum anschließenden Wohngebäude lassen sich bereits 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.



Abbildung 2: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Osten einerseits unmittelbar vom Eichenweg, die südlichen Objekte sollen über den als Ringschließung ausgeführten Birkenringweg (derzeit Privatstraße) erschlossen werden. Die Konfiguration der Verkehrsfläche ist so gewählt, dass eine künftige Erweiterung nach Norden über eine Ringschließung abgewickelt werden kann, außerdem wird ein ca. 6 Meter breiter Streifen an der nördlichen Grundstücksgrenze als zusätzliche Einmündung vom Eichenweg freigehalten.

4.2 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

4.2.1 GEFAHRENZONEN

Gemäß aktuell gültigem Gefahrenzonenplan befindet sich der westliche Bereich des Planungsraums in der Gelben Gefahrenzone des Worounitzabaches. Aufgrund dieser Gefährdungslage werden zusätzliche Bestimmungen zur Risikominimierung in ggst. Verordnung festgelegt.

Im Bauverfahren sind für zu errichtende Objekte in der Gelben Gefahrenzone vom Bauwerber Pläne und Baubeschreibungen vorzulegen, welche folgende Maßnahmen beinhalten:

- genau definierte Freihalteflächen, die im Hochwasserfall beaufschlagt werden können (Wasserabzugskorridore)
- strömungsabgewandte Ausrichtung der Gebäude, Gebäudeeinfahrten und Zugangsbereiche
- Niveauhöhen für die Freihalteflächen, die Zufahrtswege, die Lager- und Abstellflächen
- Niveauhöhen der Erdgeschoßfußbodenoberkanten über dem jeweils angrenzenden Naturgelände für alle in der Gelben Gefahrenzone geplanten Gebäude.

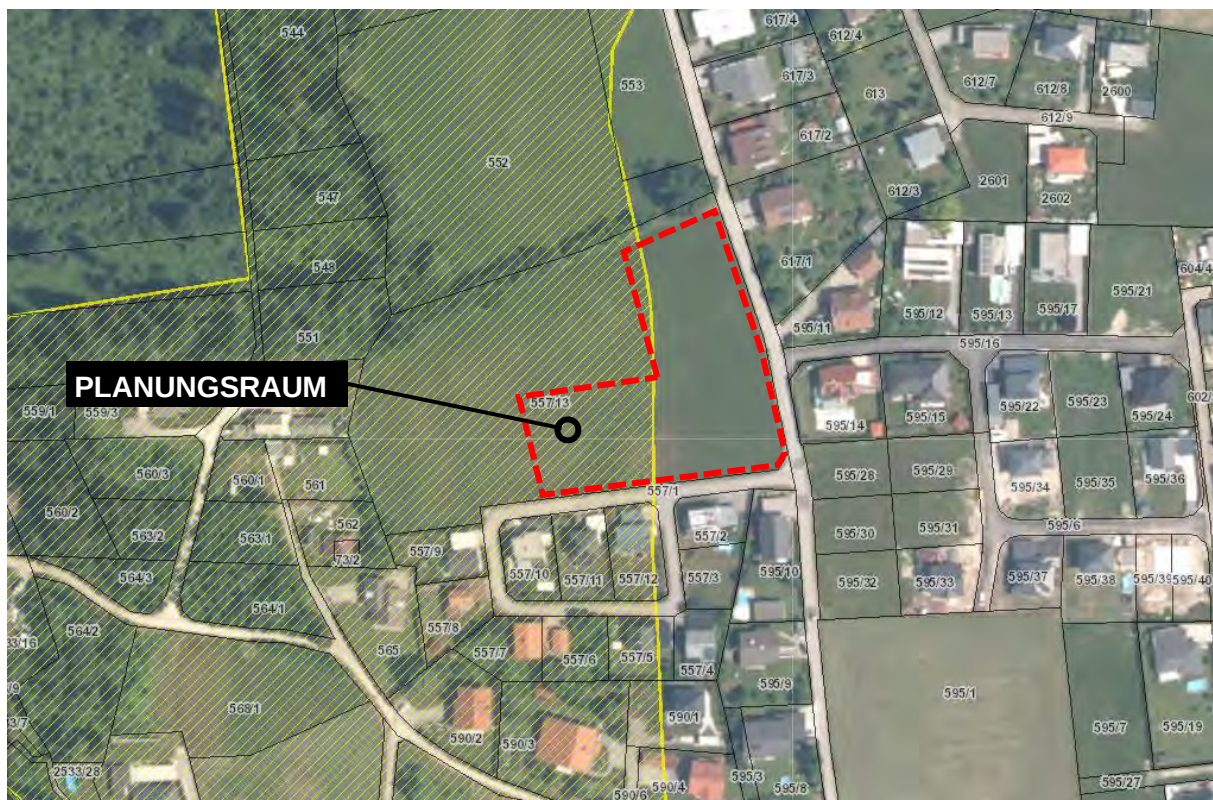


Abbildung 3: Gefahrenzonenplan (Quelle: KAGIS)

4.2.2 OBERFLÄCHENWASSER

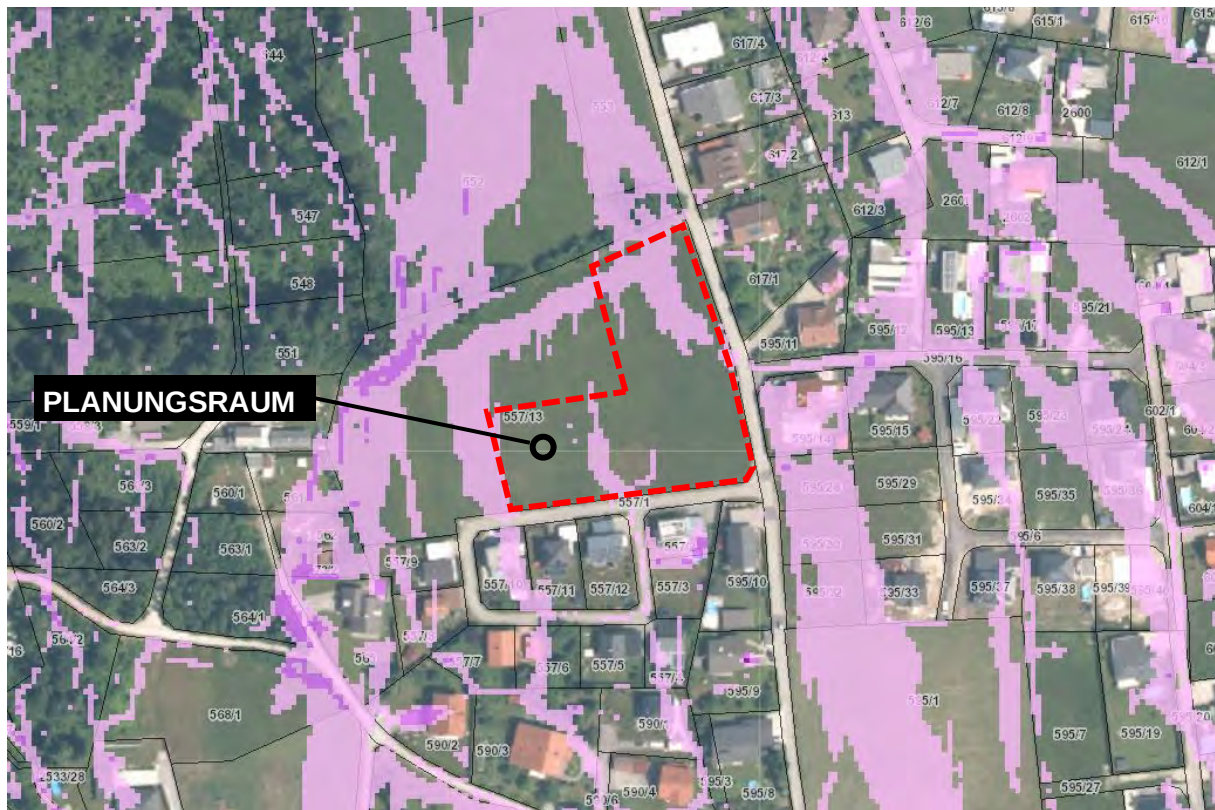


Abbildung 4: Oberflächenwasser (Quelle: KAGIS)

Der ggst. Planungsraum ist von Oberflächenwassergefährdungen weitgehend ausgespart, sowohl hinsichtlich maximaler Wassertiefen als auch hoher spezifischer Abflüsse. Von Oberflächenwasser ist insbesondere der westliche Bereich des Grundstücks betroffen (Abflussgassen aus südlicher Richtung vom Karawankenfuß). Dieser Umstand erlangt im Falle einer langfristigen Erweiterung des Planungsraumes nach Norden und Westen Relevanz.

4.2.3 SONSTIGE EINSCHRÄNKUNGEN

Gemäß Bodenfunktionsbewertung ist für den ggst. Bereich kein Boden mit besonderer Bedeutung ausgewiesen. Schutz- oder Schongebiete sind ebenso nicht betroffen. In der Biotopkartierung ist an der nördlichen Grundstücksgrenze eine „Strauchhecke“ und ein „Laubbaum“ kartiert, diese sind jedoch vom Planungsraum ausgespart und bleiben erhalten.

5 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See, das im Jahr 2021 erstellt wurde, ist der Planungsraum innerhalb der Siedlungsgrenzen gelegen, lediglich das nördliche Viertel des ggst. Grundstückes (Erweiterungsperspektive) befindet sich außerhalb jener. Im Süden und Nordosten schließen dörfliche Mischfunktionen, im Osten Wohnfunktionen unmittelbar daran an. Die 20 kV Leitung der KELAG verläuft im äußersten Südosten des Areals. Für die Bereiche nördlich der Strauchhecke ist ein Biotop ausgewiesen. Sonstige, spezifischere Zielsetzungen sind im Entwicklungsplan nicht festgelegt. Im Falle der angedachten Erweiterung nach Norden ist die Siedlungsgrenze bei der nächsten Revision des ÖEKs geringfügig nach Norden zu verschieben.

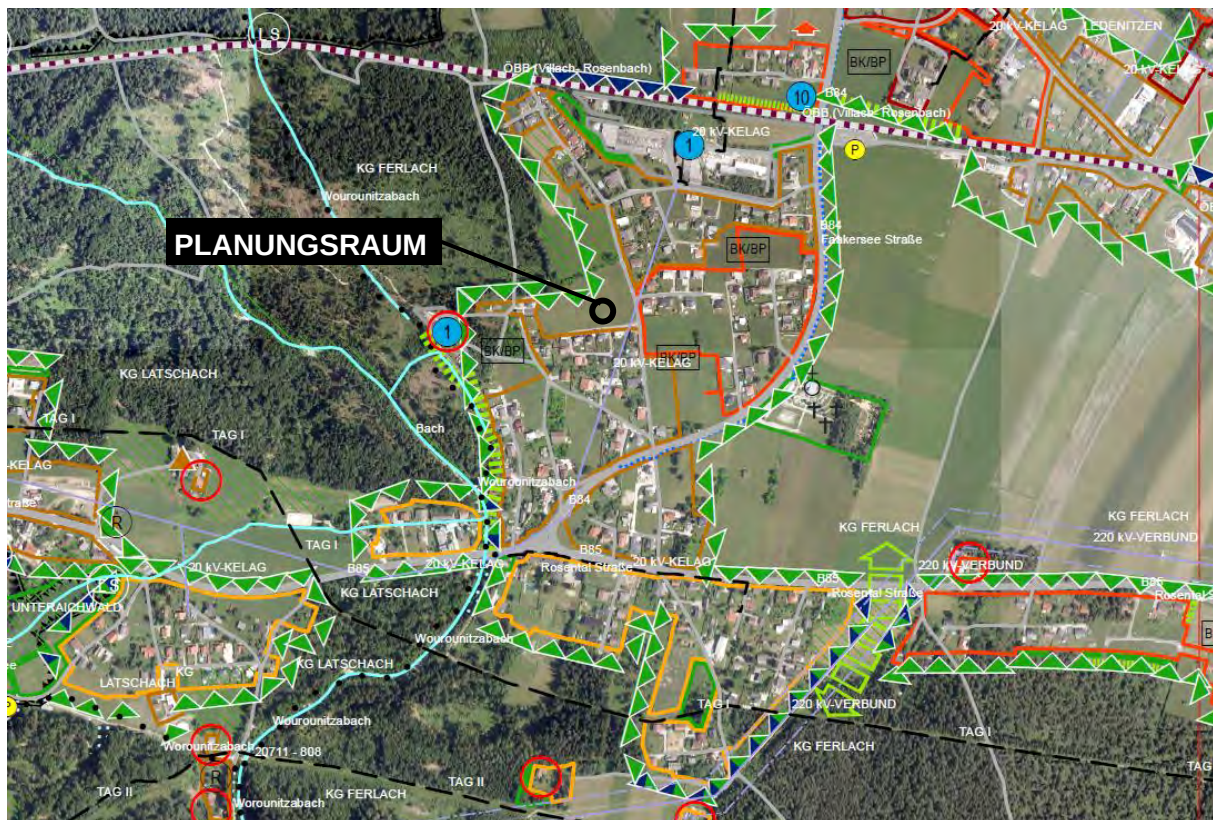


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Quelle: eigene Darstellung)

5.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See befindet sich der Planungsraum auf einem Areal, welches als „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ gewidmet ist. Im Süden grenzt der Planungsraum an Flächen der Widmungskategorie „Bauland - Dorfgebiet“ an. Im Osten wird das Areal durch den Eichenweg („Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“) und daran anschließend weiterer Wohnobjekte („Bauland-Wohngebiet“) begrenzt. Die 20 kV Leitung der KELAG tangiert den Planungsraum im Südosten

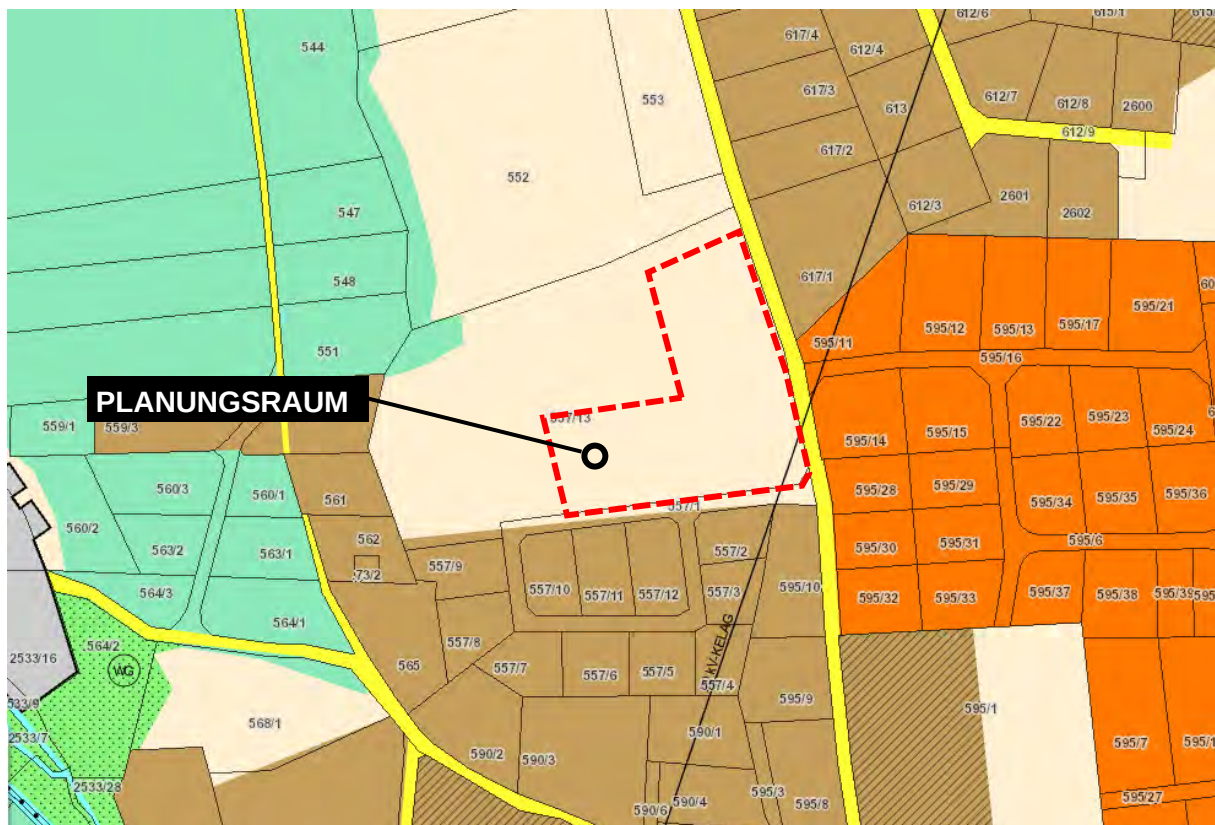


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)