

**ARKTGEME INDE  
FUNKTE STEIN A FAKKER SEE**

**INTEGRIERTE FLACHE WÄRMUNG- UND  
BEBAUUNGSPLANUNG**

**„HOFLUNG“**

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

Teilfläche der Parzelle Nr. 293/3,  
KG St. Stefan (75443)

**VERORDNUNG  
RECHTSPLAN  
ERLÄUTERUNGEN**

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

PROJEKTLEITUNG  
**DI ANDREAS MAITISCH**  
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung

**DEZEMBER 2023**

Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See

Zahl: Tsche/DIKel/2023/030-IFBPL/1

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See vom 25.04.2024, Zl. Tsche/DIKel/2023/030-IFBPL/1, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 24.11.2024, Zl. RO-28-963/2024-83 mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### **"HÖFLING"**

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**

##### **Wirkungsbereich**

- (1) Diese Verordnung gilt für eine Teilfläche der Parzelle Nr. 293/3, KG St. Stefan (75443), mit einer Gesamtfläche von ca. 2.558 m<sup>2</sup>.
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen in der Anlage 1 über die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See sowie in der Anlage 2 (Rechtsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

## **II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)**

### **§ 2**

#### **Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See wird folgend geändert:

#### **26a/2023**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle 293/3, KG St. Stefan (75443), mit einer Gesamtfläche von ca. 1.574 m<sup>2</sup> von „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Dorfgebiet“.

#### **26b/2023**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle 293/3, KG St. Stefan (75443), mit einer Gesamtfläche von ca. 984 m<sup>2</sup> von „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland - Garten“.

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

### **§ 3**

#### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 500 m<sup>2</sup>.

### **§ 4**

#### **Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschossflächenzahl angegeben.
- (2) Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit max. 0,60 festgelegt.
- (3) Als Geschossfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschossfläche einzurechnen; der Flächenteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen. 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, u.ä..

- (4) Das oberste Dachgeschoss, auch bei Mansarddächern, ist auf die Geschossanzahl anzurechnen, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante, größer als 1,0 m ist.

## **§ 5**

### **Bebauungsweise**

- (1) Es wird die offene Bebauungsweise festgelegt.

## **§ 6**

### **Geschossanzahl**

- (1) Die maximale Anzahl der Geschosse beträgt 2,0.
- (2) Auf die Geschossanzahl sind alle Geschosse anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende Gelände hinausragen.
- (3) Das oberste Dachgeschoss, auch bei Mansarddächern, ist auf die Geschossanzahl anzurechnen, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante, größer als 1,0 m ist.

## **§ 7**

### **Baulinien**

- (1) Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) 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 5,0 m, gemessen in der zum Garagentor normal liegenden Garagentorachse, gegeben sein.
- (4) Einfriedungen, Sichtschutz- und Lärmschutzwände u. ä. bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m sind in einer Entfernung von 1,0 m zur Straßengrundgrenze bzw. zum Verlauf der Verkehrsfläche zu errichten.
- (5) Einfriedungen, Sichtschutzwände, Lärmschutzwände u. ä. bis zu einer Höhe von max. 1,5 m dürfen in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden.

- (6) Bei Einfriedungen, Sichtschutzwänden, Lärmschutzwänden u. ä. sind im Bauverfahren die Materialität und Durchlässigkeit entsprechend der örtlichen Gegebenheiten (Schutz des Ortsbildes) festzulegen. Sicht- und Lärmschutzwände sind zu begrünen.
- (7) Nebengebäude und/oder Garagen und/oder Carports mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,0 m (max. Firsthöhe 3,50 m) dürfen alleinstehend oder als mehrere Bauten in Summe bis zu einer Gesamtlänge von max. 13,0 m (gemessen Dachkonstruktion außen/außen) in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern die Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen. Allfällige baubewilligte Bestandsbauten in einem Abstand kleiner als 3,0 m zur gemeinsamen Nachbargrundstücksgrenze sind als Bestandteil der Gesamtlänge der baulichen Anlage zu berücksichtigen.

## **§ 8**

### **Dachform und äußere Gestaltung**

- (1) Als Dachform für die Hauptbaukörper wird das Satteldach 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.

## **§ 9**

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

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) dargestellt.
- (2) Verkehrsflächen oder Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen (z. B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.
- (3) Pro Wohneinheit sind je 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein PKW-Abstellplatz auf Eigengrund vorzusehen.

## § 10 Grünflächen

- (1) Grünflächen sollen möglichst zusammenhängend, in geschlossener Form angelegt werden 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 Bruttogesamtgeschloßfläche festgelegt.
- (3) Im Rahmen der erforderlichen Oberflächenwasserverbringung ist in Abstimmung mit der Abteilung 12 – UA Wasserwirtschaft ein Entwässerungskonzept nachzuweisen.

## IV. ABSCHNITT

### § 11 Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Der Bürgermeister

Christian Poglitsch

	Unterzeichner	Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See
	Datum/Zeit-UTC	2024-12-04T11:20:53+01:00
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	2022853731
Prüfinformation	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter <a href="http://www.finkenstein.gv.at/burgerservice/amtssignatur.html">http://www.finkenstein.gv.at/burgerservice/amtssignatur.html</a>	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	

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: 26a/2023	
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: 293/3 (ca. 1.571 m <sup>2</sup> )		
	Katastralgemeinde: St. Stefan (75443)		
	Maßstab: 1:2.000	Stand: 04.12.2023	
			
Widmungsänderung von:		Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	
Widmungsänderung in:		Bauland - Dorfgebiet	
Flächenausmaß:		ca. 1.574 m <sup>2</sup>	
Kundmachung:		von 03.01.2024	bis 31.01.2024
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: 25.04.2024 Zahl: Tsche/DIKel/2023/030-IFBPL/1			

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	 LWK Ziviltechniker GmbH
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 26b/2023	
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.:	Teilfläche: 293/3 (ca. 987 m <sup>2</sup> )	
	Katastralgemeinde:	St. Stefan (75443)	
	Maßstab:	1:2.000	
Stand: 04.12.2023			
			
Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland		
Widmungsänderung in:	Grünland - Garten		
Flächenausmaß:	ca. 984 m <sup>2</sup>		
Kundmachung:	von 03.01.2024		bis 31.01.2024
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: 25.04.2024 Zahl: Tsche/DIKel/2023/030-IFBPL/1			

Anlage 1 Blatt 1/1	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: 26/2023
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: _____ Katastralgemeinde: St. Stefan (75443) Maßstab: 1:2.000 <span style="float: right;">Stand: 04.11.2023</span>	
		
Widmungsänderung von: _____		
Widmungsänderung in: _____		
Flächenausmaß: _____		
Kundmachung: von 03.01.2024 bis 31.01.2024		
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: 25.04.2024 Zahl: Tsche/DIKel/2023/030-IFBPL/1		

## LEGENDE

500 m <sup>2</sup>	o	BEBAUUNGSWEISE (o...offen)
GFZ 0,60	2,0	MAXIMALE GESCHOSSANZAHL

BAULICHE AUSNUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE  
(GFZ...maximale Geschoßflächenzahl)

MINDESTGROSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

o o o o GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

BAULINIE

GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER

BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKS

BEPFLANZUNGSGEBOT

HÖHENBEZUGSPUNKT

RECHT

PV... PRIVATE VERKEHRERSCHLIESSUNG

## VERMERK DES GEMEINDERATES

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See  
vom 25.04.2024, Zl.: Tsche/DIKel/2023/030-IFBPL/1

## VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

*Lisch*

Rau  
Ge

nung,  
afts-  
e

Lagler, Wurzer & Knappinger  
Ziviltechniker GmbH

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

Marktgemeinde

FINKENSTEIN AM FAAKER SEE

Projekt

HÖFLING

Plan

RECHTSPLAN

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

Nr 0634-0379

1:500

Gezeichnet: MAITISCH

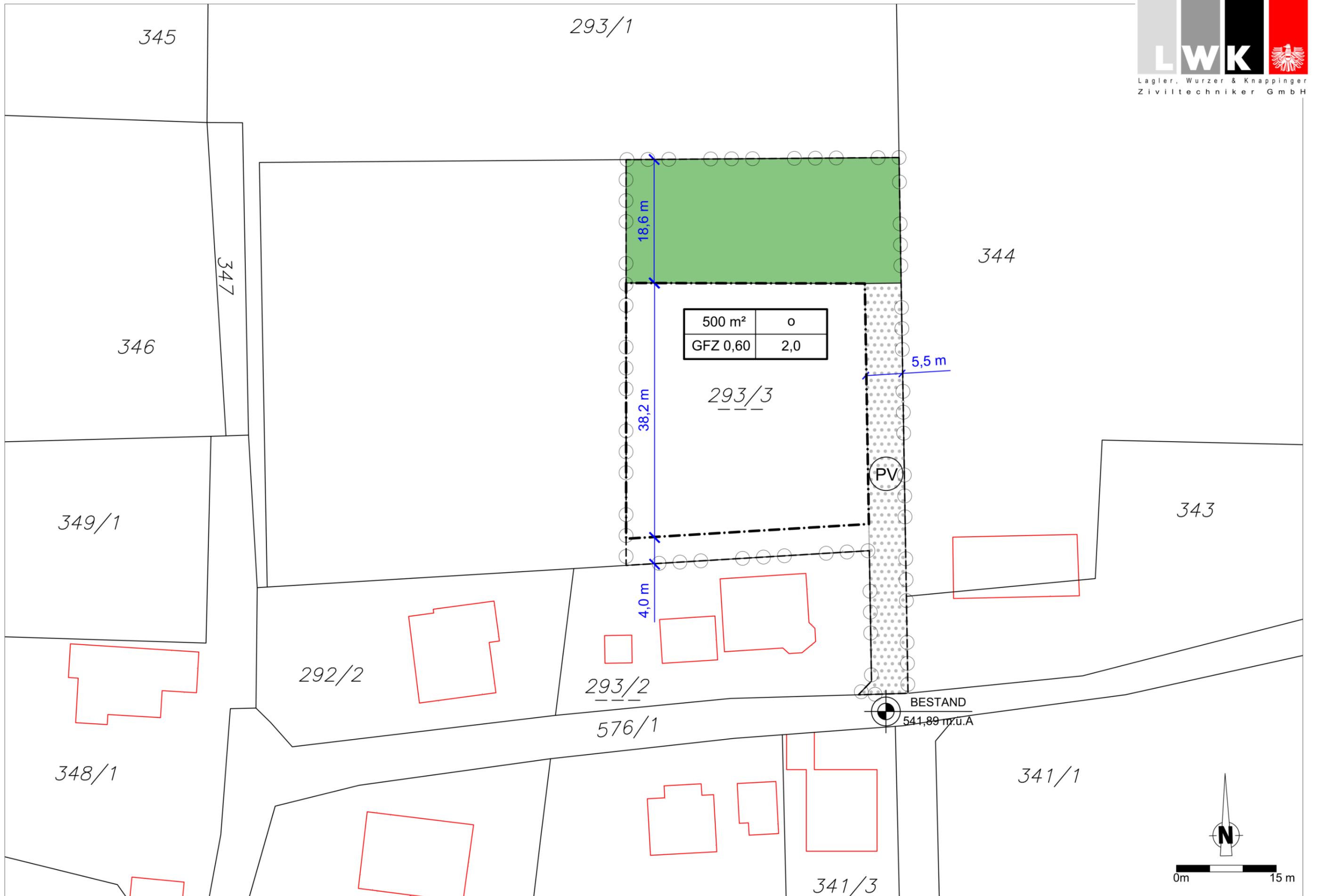
ANLAGE 2

Quelle: EIGENE ERHEBUNG

Stand: 05.12.2023

Anderungshinweis:

1



## ERLÄUTERUNGSBERICHT „Höfling“

### 1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Innerhalb des Planungsraumes ist die Schaffung von Bauparzellen für die Errichtung von Einfamilienhäusern geplant. Höfling ist im Kern ein landwirtschaftlich geprägter Weiler, der in den letzten Jahrzehnten Richtung Osten durch Einfamilienhäuser erweitert wurde. **Zum Erhalt der traditionell gewachsenen Siedlungsstruktur** und Gebäudeformen werden im Vergleich zum Generellen Bebauungsplan der Gemeinde zusätzliche Bebauungsbedingungen festgelegt. So soll die Bruttogrundfläche gewährleisten, dass keine unmaßstäblichen Bauten errichtet werden können. Die Festlegung der farblichen Gestaltung und der Dachformen soll auch eine Integration in Bezug auf die äußere Erscheinung ermöglichen.

### 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 (2)

Der Gemeinderat hat [...] für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu 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 KROG 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 den 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 BESTANDSERHEBUNG

#### 3.1 PLANUNGSRAUM

Der Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplan gilt für eine Teilfläche des Grundstücks 293/3 in der Katastralgemeinde St. Stefan, Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See. Das Grundstück liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Höfling, nordöstlich des Hauptortes Finkenstein. Im Süden grenzt die gegenständliche Fläche an Höfling, eine als Bauland-Dorfgebiet ausgewiesene Siedlung, die durch eine ein bis zweigeschossige Einfamilienhausstruktur charakterisiert wird. Von Westen, Norden und Osten wird die gegenständliche Fläche von Grünland, welches überwiegend ackerbaulich genutzt wird, begrenzt. Etwas weiter östlich beginnt eine als Wald ersichtlich gemachte Fläche, die als Landschaftsschutzgebiet Faaker See-West gekennzeichnet ist.

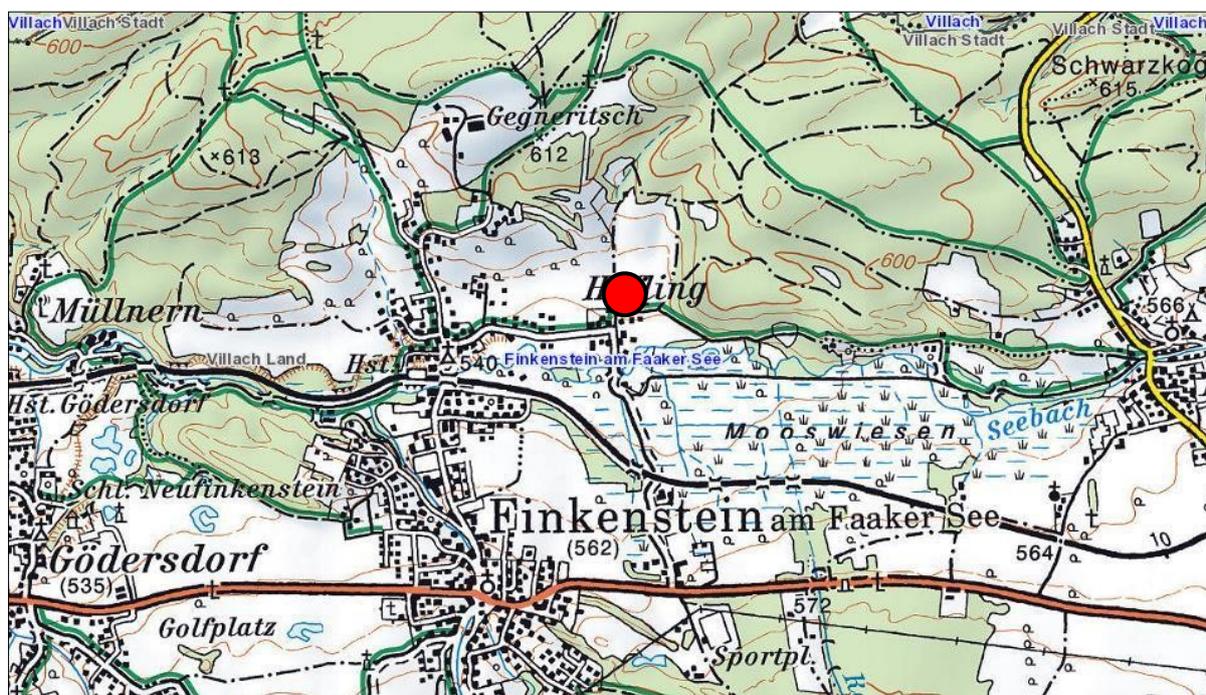


Abbildung 1: Gegenständliche Fläche im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Derzeit ist das gegenständliche Grundstück als „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche“ festgelegt.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See wird Höfling als Ortschaft **mit Entwicklungsfähigkeit für Wohn- und landwirtschaftlichen Funktionen** ausgewiesen. Die Ver- und Entsorgung ist vor Ort gegeben. Eine Verkehrsanbindung für die Haupterschließung ist über das kommunale Wegenetz vorhanden, die Innenerschließung wird durch eine private Anbindung ermöglicht.

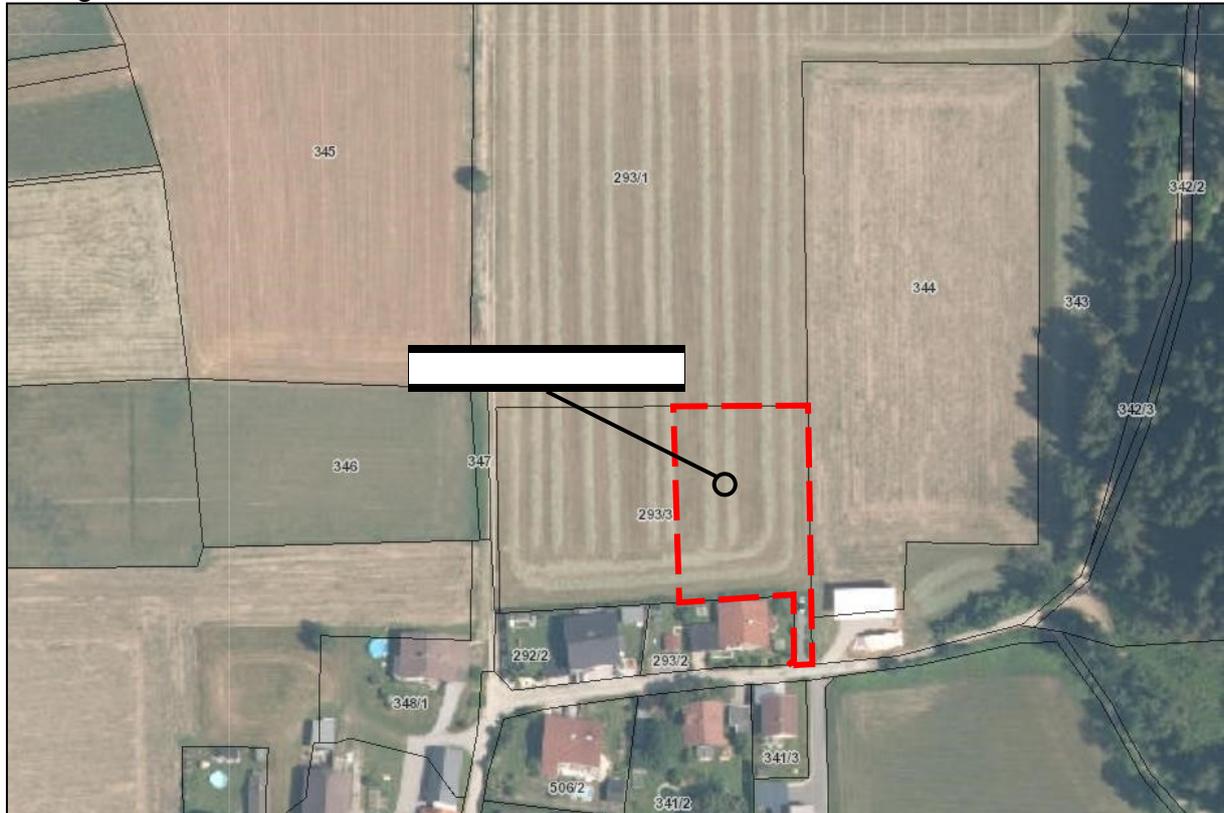


Abbildung 2: gegenständliches Grundstück am Luftbild (Quelle: KAGIS)

### 3.2 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das gegenständliche Grundstück wird durch das kommunale Wegenetz (Verbindungsstraße Höfling) erschlossen. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich rund 1,3 km westlich im Hauptort Finkenstein. Von dort aus erreicht man in rund 13 Minuten das Oberzentrum Villach. Mit dem Auto ist man durch die 8,3 km entfernte Autobahnauffahrt an die A2 Südautobahn angeschlossen. Zudem verläuft die Bundesstraße B85 durch die nur wenige km entfernte Hauptortschaft Finkenstein.

### 3.3 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

#### 3.3.1 Gefahrenzonen BWV

Die gegenständliche Fläche ist von keinen Gefahrenzonen der BWV oder WLV betroffen.

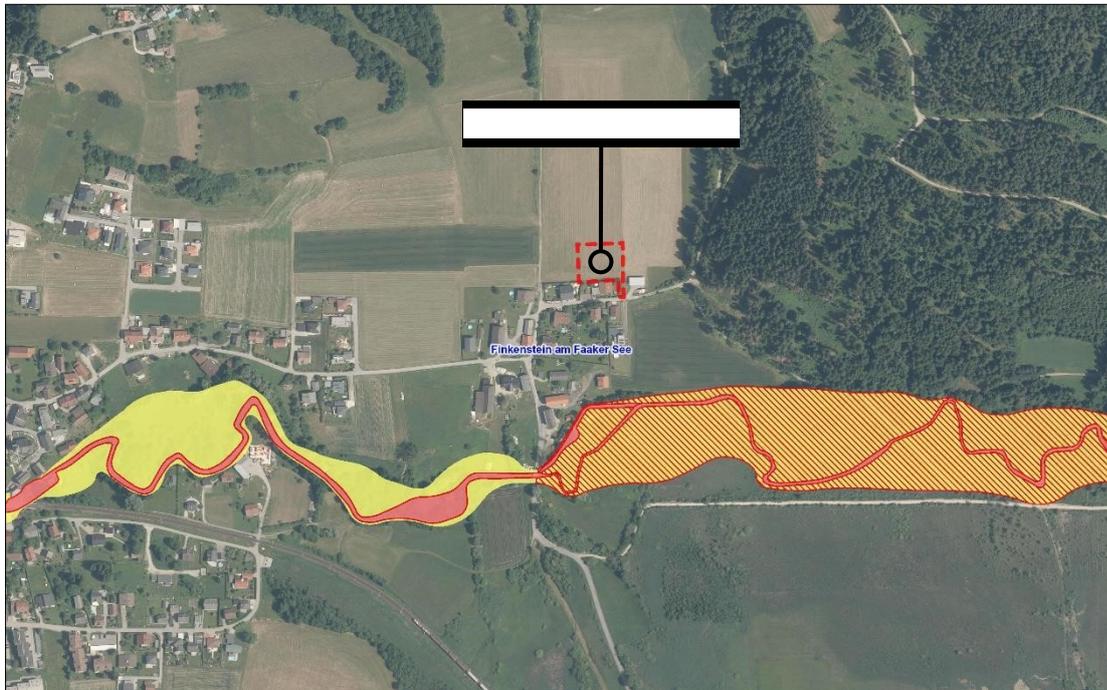


Abbildung 3: Gefahrenzonen BWV (Quelle: KAGIS)

#### 3.3.2 Schon- und Schutzgebiete

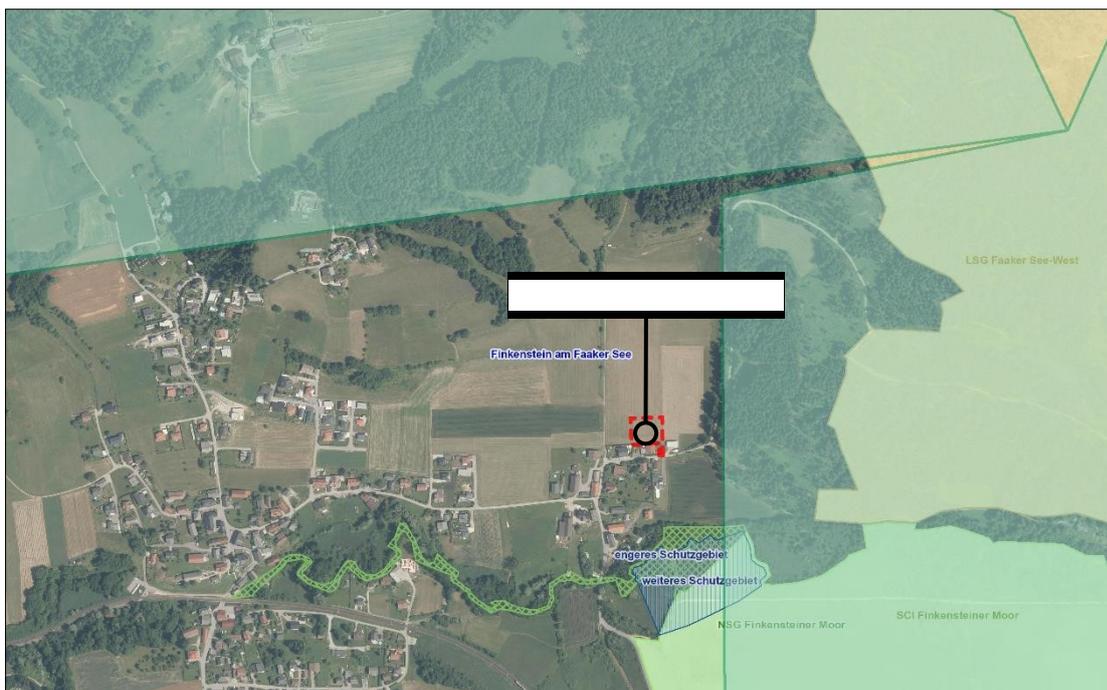


Abbildung 4: Schon- und Schutzgebiete (Quelle: KAGIS)

Das Grundstück liegt außerhalb des umliegenden Landschaftsschutzgebietes „Faaker See-West“ sowie des Naturschutz- und Natura 2000 Gebiets „Finkensteiner Moor“. Auch die ausgewiesenen Wildtierkorridore (in Abb. als dunkelgrün markierte Flächen) verlaufen in einigen hundert Meter Entfernung von der gegenständlichen Fläche.

### 3.4 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.4.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept stellt als Planungsinstrument die Grundlage für die geordnete räumliche Entwicklung einer Gemeinde dar und gibt raumplanerische Leitlinien vor. Rechtlich ist es die Basis für die Erarbeitung und Änderung des jeweiligen Flächenwidmungsplanes.

Die gültige Fassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See wurde im Dezember 2021 vom Gemeinderat beschlossen.

Für den Sektor Siedlungswesen wurden darin als Oberziel die *„langfristige Entwicklung einer Siedlungsstruktur, die dem Bürger optimale Lebensverhältnisse in wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Hinsicht und den Naturhaushalt sowie die Attraktivität des Landschaftsraumes für eine nachhaltige Nutzung nicht überbelastet sowie wirtschaftlich vertretbar ist (Infrastruktur)“* festgelegt.

Weiters wird im Kapitel „Analyse, Ziele und Maßnahmen“ unter anderem auf die Reduktion der Baulandwidmungen und den Baulandbedarf aufmerksam gemacht. Dies soll unter anderem durch die Überarbeitung des rechtskräftigen Flächenwidmungsplanes und Ausweisung der Baulandwidmungen aufgrund einer bedarfsgerechten Baulandbilanz, die großzügigere Baulandausweisung in den beabsichtigten Zuzugsortschaften (Ortschaften mit Kindergarten und Volksschule) sowie eine restriktive Baulandausweisung in den agrarisch geprägten Ortschaften erfolgen. Dabei soll eine weitere Zersiedelung durch die Verhinderung von Baulandausweisungen in isolierten Lagen, sowie Überlegungen von Rückwidmungen in peripheren Lagen erreicht werden. Für das Gebiet ist eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorgesehen. Die Bebauung hat dabei in Bebauungszonen auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes von innen nach außen zu erfolgen. Ein Zusammenwachsen von Höfling und St. Stefan ist soll durch eine „Grünverbindung - siedlungstrennende Funktion (keine Bebauung)“ verhindert werden.

Eine weitere für das gegenständliche Grundstück relevante Zielsetzung ist der Erhalt der traditionell gewachsenen Siedlungsstruktur hinsichtlich Baukörpervolumen und Höhe, Dachformen, Materialwahl, Durchgrünung und Sichtbeziehungen. Dachformen und Fassadenfarben sollen sich an der umgebenden Bebauung orientieren.

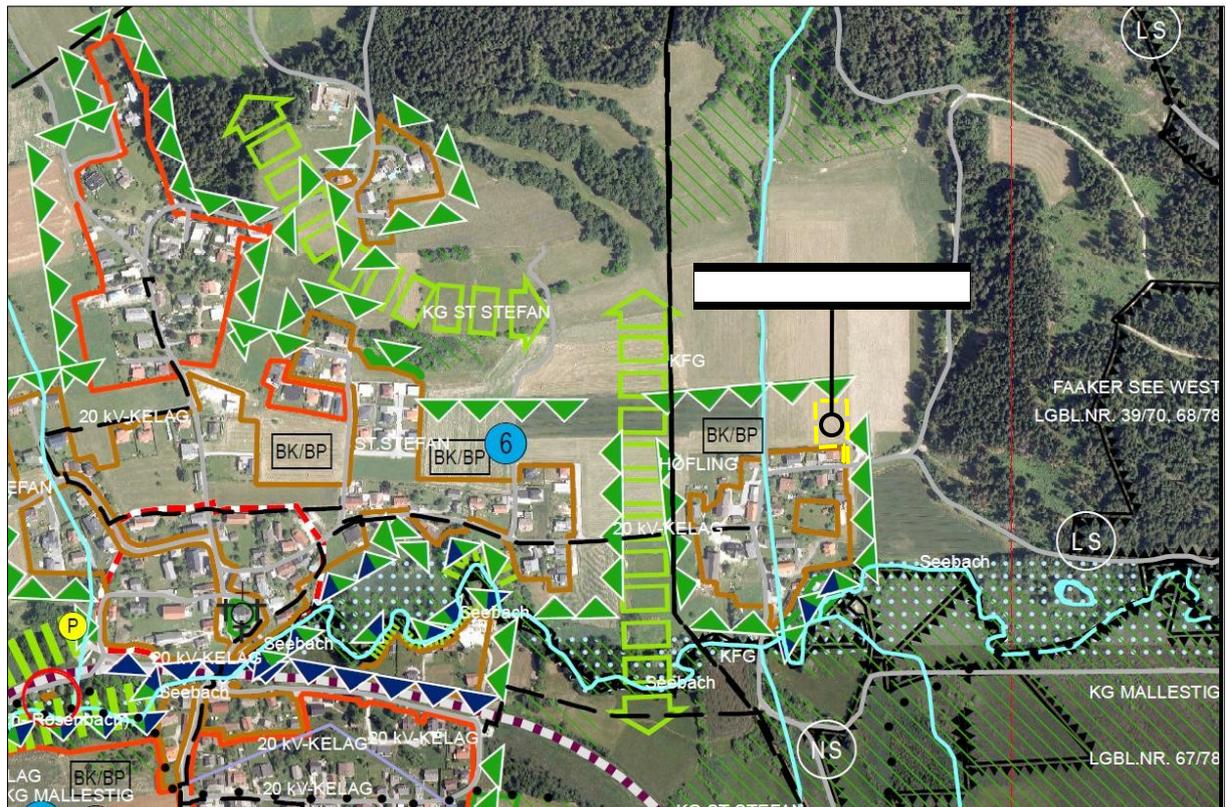
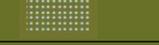
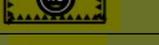
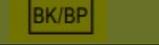


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See)

	Siedlungsgrenze absolut (Naturraum oder Ortsbild)
	Siedlungsgrenze absolut (rechtliche Einschränkungen oder Einschränkungen durch eine technische Infrastruktur)
	Siedlungsgrenze absolut: Naturraum oder Ortsbild und rechtliche Einschränkungen oder Einschränkungen durch eine technische Infrastruktur (Mischfunktion)
	Hauptbahn Bestand
	Gefahrenzone
	Zentralörtliche Funktion
	Dörfliche Mischfunktion
	Wohnfunktion
	Immissionsschutzstreifen (keine Bebauung)
	Entwicklungsrichtung Wohnfunktion
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturschutzgebiet
	Masterplan, Parzellierungs- Erschließungskonzept od. Teilbebauungsplan mit od. ohne Zonierung (je nach Maßgabe der örtl. Situation)

### 3.4.2 Flächenwidmungsplan

Die gegenständlichen Flächen sind im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See im Norden als „Grünland- Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ gewidmet. Im Westen, Norden und Osten schließt das Grundstück an Grünland an. Die im Süden angrenzende Fläche ist als Bauland - Dorfgebiet festgelegt. Im südöstlichen Eck des gegenständlichen Grundstücks ist eine Verkehrsanbindung an das kommunale Wegenetz gegeben. Zirka 100 m Luftlinie westlich des Grundstücks ist auf dem Flächenwidmungsplan der Verlauf einer Hochspannungsfreileitung in Planung gekennzeichnet. Innerörtliche Verdichtungspotentiale sind im Ortsteil Höfling nicht vorhanden.

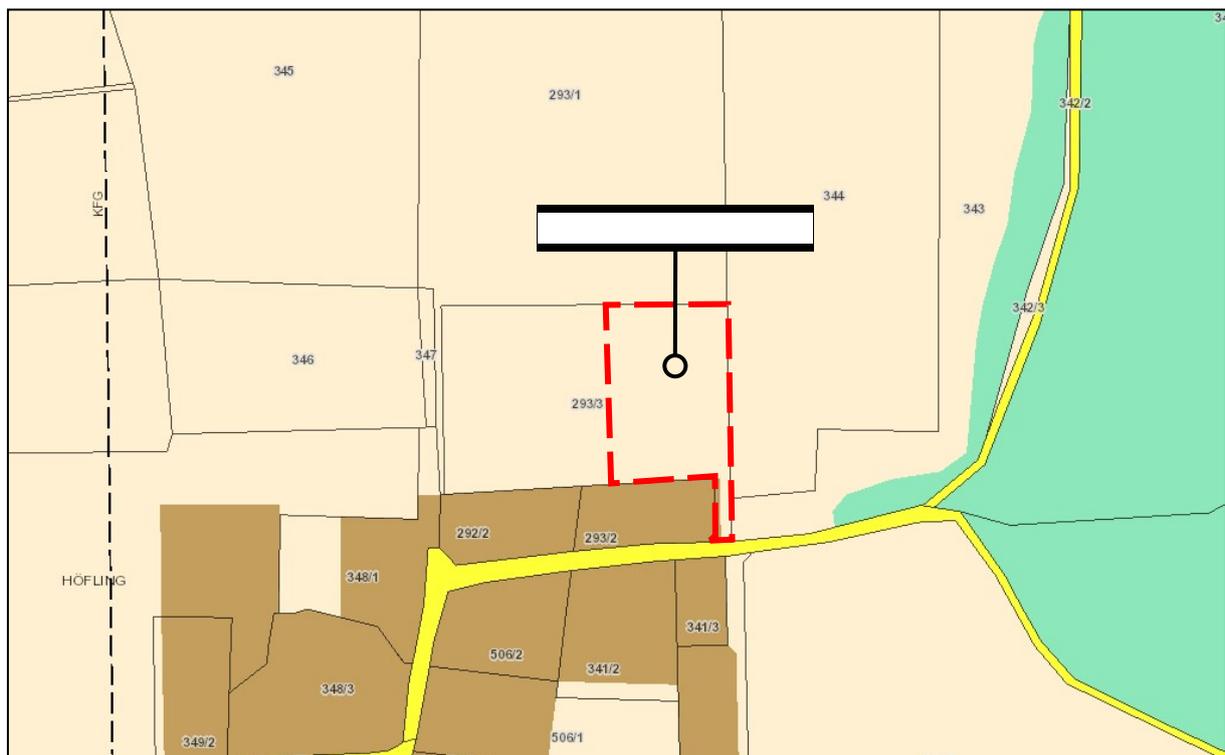


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

### 3.4.3 Oberflächenabfluss

Laut Hinweiskarten Oberflächenabfluss ist auf Grundlage der Wassertiefe und der Fließgeschwindigkeiten in Anlehnung an die Zonierung der Gefahrenzonenplanung eine **hohe Gefährdung** durch Hangwässer errechnet worden. Besonders im Verlauf der bestehenden Einfriedungen könnte es im Extremfall zum Stau und daher zu erhöhten Wassertiefen kommen. Im Rahmen der erforderlichen Oberflächenwasserverbringung ist in Abstimmung mit der Abteilung 12 – UA Wasserwirtschaft ein Entwässerungskonzept nachzuweisen.

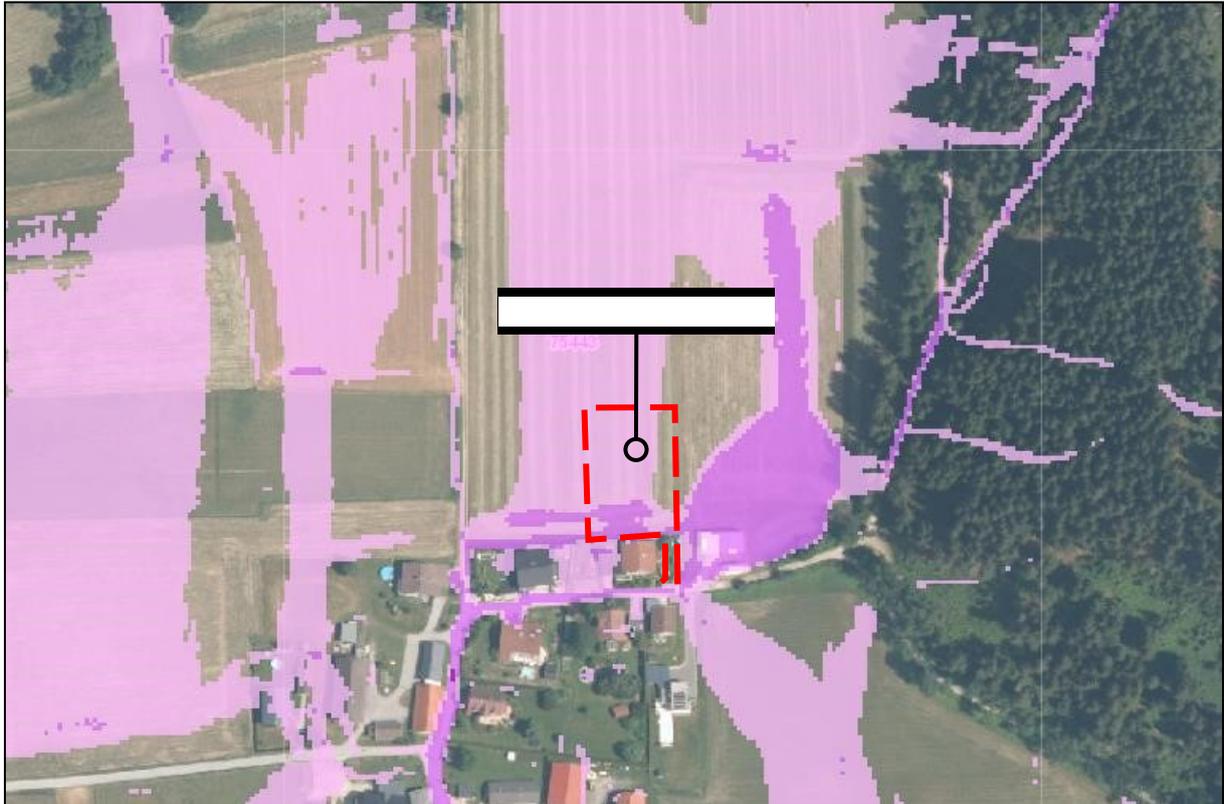


Abbildung 6: Auszug aus der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss (Quelle: KAGIS)

## 4 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

In dem an das gegenständliche Grundstück angrenzenden Ortsteil Höfling befinden sich heute ausschließlich private Wohnhäuser sowie landwirtschaftliche Kleinbetriebe. Gewerbliche, industrielle, oder sonstige zentralörtliche Einrichtungen sind keine vorhanden. Lediglich der Voltitsch Hof bietet seit Kurzem eine „Genusshütte“ mit 24h Hofautomaten zur Direktvermarktung der hofeigenen Produkte an.



Abbildung 7: Westliche Ortseinfahrt (Quelle: eigene Aufnahme)

Die heutige das Ortsbild prägende strukturelle Zusammensetzung lässt sich bereits im Franziszeischen Kataster oder später auch in den Luftbildaufnahmen der 1950er Jahre erkennen. Am westlichen Siedlungsrand ist entlang des heutigen Erlenwegs ein kleiner Weiler bestehend aus landwirtschaftlichen Wohngebäuden und Wirtschaftsgebäuden, die von großflächigen Ackerflächen umgeben sind, zu sehen. Dies zeigt sich auch am aktuellen Ortsbild, an der westlichen Ortseinfahrt relativ großvolumige Bauten prägend. Entlang der Gemeindestraße Höfling sind in den letzten Jahrzehnten Einfamilienhäuser entstanden.



Abbildung 7: Bebauungsstruktur an Gemeindestraße Höfling (Quelle: eigene Aufnahme)

Basierend auf einer vergleichenden Analyse der im KAGIS vorhandenen Orthofotos, ist ab den 1980er Jahren eine Erweiterung des Weilers Richtung Osten erkennbar. Errichtet wurden Einfamilienhäuser, die Ausweitung erfolgte somit unter Erhaltung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur.

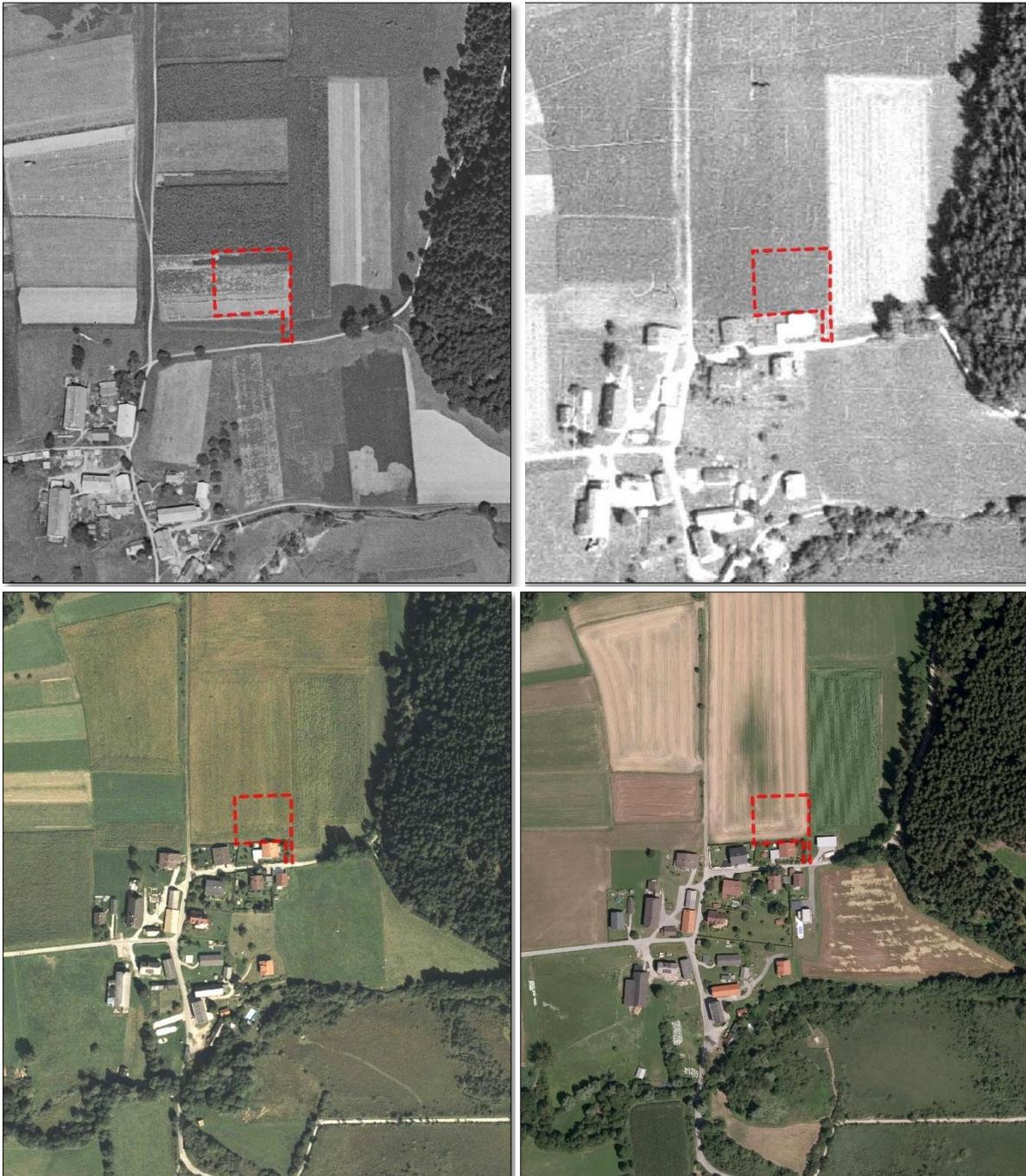


Abbildung 8: Orthofotos der Jahre 1952-1953, 1983-1999, 2002-2004, 2016-2018 (Quelle: KAGIS)

Im Schwarzplan ist somit im erweiterten Planungsraum eine lockere und offene Bebauung ersichtlich. Die Siedlungsstruktur kann als kleinteilig charakterisiert werden. Mehrgeschoßwohnbauten sind keine vorhanden. Größere Volumen bestehen im Bereich der landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude.

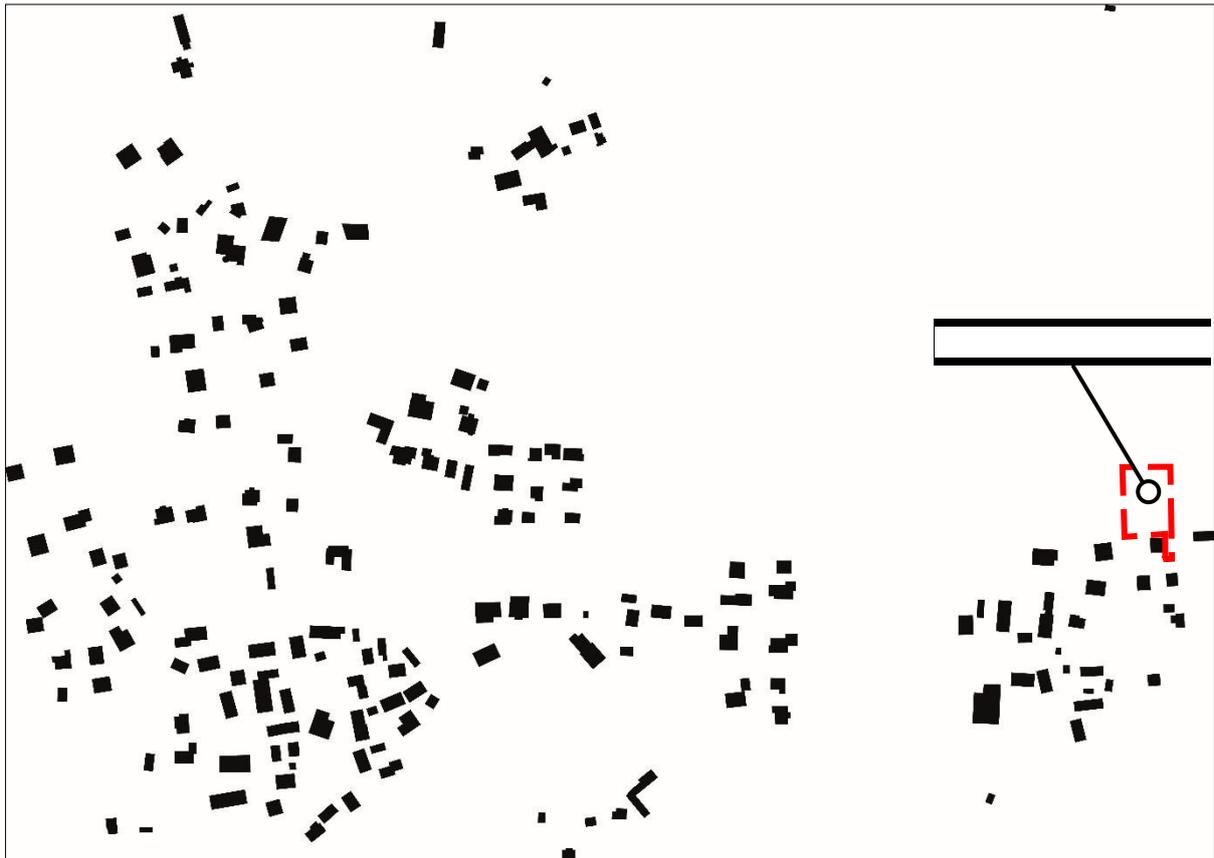


Abbildung 9: Schwarzplan mit Siedlungsstruktur (Quelle: eigene Darstellung, Grundlage OSM)

## 5 BEBAUUNGSKONZEPT

Am gegenständlichen Standort ist eine Bebauung durch Einfamilienhäuser samt Nebengebäuden geplant. Die maximale Geschoszahl ist auf 2,0 begrenzt, die Geschosflächenzahl mit max. 0,6. Diese Kennzahlen richten sich nach den Vorgaben des Generellen Bebauungsplan der Gemeinde.

Die geplante Bebauung passt sich somit an den umliegenden Bestand an und soll eine das Ortsbild beeinträchtigende unmaßstäbliche Bebauung verhindern. Zum Erhalt der traditionell gewachsenen Siedlungsstruktur hinsichtlich Baukörpervolumen und Höhe, Dachformen, Materialwahl, Durchgrünung und Sichtbeziehungen werden entsprechend Bebauungsbedingungen definiert. Die Festlegung auf die offene Bauweise soll gewährleisten, dass die aufgelockerte Siedlungsstruktur des Bestandes weiterentwickelt wird.

In der Ortschaft herrschen überwiegend Satteldächer vor. Zum Erhalt der traditionell gewachsenen Siedlungsstruktur und Gebäudeformen werden Dachformen wie etwa das Pultdach ausgeschlossen. Die Festlegung der farblichen Gestaltung soll auch eine Integration in Bezug auf die äußere Erscheinung ermöglichen.

Die Hapterschließung erfolgt über das kommunale Wegenetz. Die Innenschließung wird durch die Errichtung einer privaten Stichstraße erreicht.

Stand: 05.12.2023