



## 4 SIEDLUNGSLEITBILDER

### 4.1 ÜBERBLICK

Das Siedlungsleitbild der Marktgemeinde Finkenstein am Faaker See wird in 12 Detailkarten dargestellt:



Abbildung 18: Siedlungsleitbild der Gemeinde – Blattschnittübersicht; verkleinert, Original im Anhang

### 4.2 SIEDLUNGSLEITBILD FÜRnitz

#### 4.2.1 Situation

Fürnitz wird durch eine rege Wohnsiedlungsentwicklung im Süden und eine rasante gewerblich-industrielle Entwicklung im Norden der Ortschaft geprägt. Der flächenmäßig bedeutsamste Nutzungsanspruch wird durch die ÖBB-Flächen inklusive Verschiebebahnhof gebildet. Die Ansiedlung des Verschiebebahnhofs zog eine Reihe weiterer Handels-, Fracht- und Logistikbetriebe an den Standort. Derzeit wird unter dem Titel ALPLOG ein Alpe-Adria-Logistikzentrum errichtet, das die Lagegunst des Standortes Fürnitz und die bestehende Infrastruktur nutzen will.

#### 4.2.2 Funktion

Die Ortschaft Fürnitz ist eine der Hauptortschaften der Gemeinde mit zentralörtlicher Teilfunktion und weiters ein Gewerbe- und Logistikstandort von regionaler, für den Bereich Bahnverschiebebahnhof sogar nationaler Bedeutung.

#### 4.2.3 Zielsetzungen

- Weiterentwicklung der Ortschaft Fürnitz als Wohnstandort und Unterzentrum in der Gemeinde



- Auffüllen der Siedlungslücken, insbesondere im Ortsteil Unterrain, nach Erstellung von Bebauungskonzepten oder/und Bebauungsplänen
- Gestaltung der Ortsdurchfahrt
- Grünkeile und Freihaltezonen rund um den Friedhof, als Puffer zum Sägewerk und rund um die Kirche
- Konsequente Weiterentwicklung des Gewerbe-, Industrie- und Logistikstandortes Fürnitz
- Ergänzung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes.

#### 4.2.4 Erläuterungen zu den Fußnoten im Plan

- \*2. Im Falle einer Umstrukturierung innerhalb der bestehenden Sportanlage sind ausschließlich Nutzungen mit einem gewerblichen Bezug zulässig. In diesem Zusammenhang ist auch auf eine leistungsfähige Erschließung des Gesamtareals und eine funktionsfähige Kreuzungsanbindung an die Bundesstraße zu achten.
- \*3. Bei der räumlichen Entwicklung ist auf die Bedürfnisse der öffentlichen Nutzung (Gemeinbedarf) Bedacht zu nehmen. Mögliche Nutzungskonflikte (Verkehr, Lärm) sind im Vorfeld der Widmungsfestlegung abzuklären.
- \*4. Das Erweiterungspotenzial ist ausschließlich für den Bestandsbetrieb vorgesehen. Auf die Umweltbelastung für das nahegelegene Siedlungsgebiet sowie den Friedhof ist bei der detaillierten Nutzungsfestlegung Bedacht zu nehmen. Eventuell sind Lärm- und Sichtschutzwälle notwendig.
- \*5. Bei Inanspruchnahme des festgelegten Siedlungsentwicklungspotenzials ist im Vorfeld die Errichtung einer leistungsfähigen Erschließungsstraße (siehe Plan) sicherzustellen. Aufgrund der Randlage ist auf eine orts- und landschaftsbildgerechte Gestaltung des Siedlungsrandes zu achten.



Abb fürnitz



## **4.3 SIEDLUNGSLEITBILD KORPITSCH, SIGMONTITSCH, ST. JOB**

### 4.3.1 Situation

Die Dörfer südlich von Fürnitz am Fuße der Karawanken, Korpitsch, Sigmontitsch, St. Job und Susalitsch, sind landwirtschaftlich geprägt.

### 4.3.2 Funktion

Agrarisch geprägte Dörfer ohne zentralörtliche Einrichtungen.

### 4.3.3 Zielsetzungen

- Keine nennenswerte Siedlungsausweitung über die bestehenden Siedlungsgrenzen hinaus – Auffüllen der Reserven
- Freihalten der Ortsdominanten



Abb

Korpitsch

usw



## **4.4 SIEDLUNGSLEITBILD MÜLLNERN, GÖDERSDORF, TECHANTING, GORITSCHACH**

### 4.4.1 Situation

Die Ortschaft Müllnern ist im Kern gewerblich geprägt und aus der Nutzung der Wasserkraft am Faaker Seebach entstanden. Die Siedlungen Gödersdorf, Ober- und Untertechanting und Goritschach sind im Kern agrarisch geprägt. Mittlerweile sind die Ortschaften Müllnern, Neumüllnern, Gödersdorf sowie Ober- und Untertechanting zu einem Siedlungsgebiet zusammengewachsen und die Wohnnutzung überwiegt.

Der Golfplatz Finkenstein nimmt den gesamten Ostteil des Bereiches ein, die landwirtschaftliche Schule Stiegerhof ist eine singuläre Nutzung ohne Siedlungsanschluss.

### 4.4.2 Funktion

Der gesamte Siedlungsbereich mit Ausnahme von Goritschach ist als ein Siedlungsgebiet anzusprechen, der als Ortschaft mit zentralörtlicher Teilfunktion anzusprechen ist.

### 4.4.3 Zielsetzungen

- Weiterentwicklung der Ortschaften als Wohnstandorte und Unterzentrum in der Gemeinde
- Auffüllen der Siedlungslücken, insbesondere im Bereich Ober- und Untertechanting, nach Erstellung von Bebauungskonzepten oder/und Bebauungsplänen
- Grünkeile und Freihaltezonen entlang der Bäche
- Erweiterungspotenzial für den Golfplatz im Bereich Goritschach

### 4.4.4 Erläuterungen zu den Fußnoten im Plan

- \*6. Weiterentwicklung des Gewerbebetriebes in Stobitzen unter Rücksichtnahme auf die bestehenden punktuellen Einzelwohnhäuser. Sofern notwendig sind Lärmschutzmaßnahmen zur Erreichung der Umweltstandards vorzusehen.
- \*7. Eine punktuelle und projektbezogene touristische Entwicklung ist möglich, sofern das Projekt funktional und gestalterisch der besonderen exponierten Lage gerecht wird.
- \*8. Eine bauliche Entwicklung ist nur im Zusammenhang mit der Errichtung einer neuen Nord-Süd-Spange möglich. Auf



eine ansprechende Gestaltung des Siedlungsrandes ist in Hinblick auf die sensible Lage (Golfplatz) besonders Bedacht zu nehmen. Die Bebauung ist nach Bebauungszonen von Innen nach Außen vorzunehmen.

- \*9. Grundlage für eine Siedlungserweiterung in der Ortschaft Goritschach ist die Erstellung eines Bebauungskonzeptes oder Bebauungsplanes (über 1,0 ha) je nach Flächenausmaß der Erweiterung. Im Falle einer großflächigen Entwicklung (über 1,0 ha) ist im Bebauungsplan sicherzustellen, dass Baukubaturen, Grundstücksgröße, Grünflächenanteil und Bebauungsdichte entsprechend der dörflichen Struktur (locker bebaute Ein- und Zweifamilienhäuser) festgelegt werden. Zudem ist aufgrund der Siedlungsrandzone zum geplanten Golfplatz auf eine besondere Gestaltungsqualität Bedacht zu nehmen.



Abb Müllnern



## 4.5 SIEDLUNGSLEITBILD FINKENSTEIN

### 4.5.1 Situation

Der Gemeindehauptort Finkenstein besteht aus den Ortschaften St. Stefan im Norden und Mallestig im Süden. Beide Ortschaften entstanden rund um die Kirchen als Dörfer und sind mittlerweile entlang der Dorfstraße zusammengewachsen, wobei die Trasse der Bahnlinie nach Rosenbach und der Faaker Seebach die Ortsteile trennen. Die Ortschaft beherbergt alle zentralörtlichen Einrichtungen für den Gemeindebedarf von Gemeindeamt über Volks- und Hauptschule bis zu diversen Nahversorgern.

### 4.5.2 Funktion

Gemeindehauptort mit allen Gemeinbedarfseinrichtungen

### 4.5.3 Zielsetzungen

- Weiterentwicklung von Finkenstein als Gemeindehauptort
- Auffüllen der Siedlungslücken (im gesamten Siedlungsraum verteilt) und Erweiterung im Bereich Mallestig nach Osten bis zur maximalen Siedlungsgrenze nach Erstellung von Bebauungskonzepten oder/und Bebauungsplänen
- Weiterentwicklung des kommunalen ortsverträglichen Gewerbegebietes.

### 4.5.4 Erläuterungen zu den Fußnoten im Plan

- \*10. Das Entwicklungspotenzial ist aufgrund der zentralörtlichen Lage und Bebauungsstruktur für eine verdichtete Wohnbebauung sowie Mehrgeschosswohnbau vorgesehen. Vor Freigabe der Flächen für eine Bebauung ist ein Gesamtkonzept auszuarbeiten, auf dessen Grundlage eine neue Verkehrsaufschließung und ein Bebauungsplan mit Bau-massenverteilung und Bebauungszonen zu erarbeiten ist. Besondere Aufmerksamkeit ist auf die innere fußläufige Vernetzung zwischen den verschiedenen Einrichtungen und Wohnquartieren zu legen.
- \*11. Das Gebiet ist für eine lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorgesehen. Die Bebauung hat in Bebauungszonen auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes von Innen nach Außen zu erfolgen. Zwischen Höfling und St. Stefan ist eine ortschaftstrennende Pufferzone zu erhalten.



- \*12. Dieser Bereich dient der gewerblichen Weiterentwicklung für Betriebe des vorwiegend kommunalen und regionalen Bedarfs. Die Erweiterung der gewerblichen Nutzung ist insoweit limitiert, als die Umweltstandards für die im Umfeld befindlichen Siedlungsteile gewährleistet werden können. Für die bauliche Entwicklung ist eine Bebauungsplanung vorzusehen, damit eine landschaftsgerechte Integration des Gewerbegebietes gewährleistet wird.



Abb St Stefan



## 4.6 SIEDLUNGSLEITBILD FAAKER SEE

### 4.6.1 Situation

Der Faaker See ist in den letzten Jahrzehnten konsequent als Sommertourismuszentrum der Region forciert worden. Während am Ostufer die großen Campingplätze und Privathäuser dominieren, wird der Südteil des Sees durch große öffentliche Bäder geprägt. Die Insel im See beherbergt einen Hotelbetrieb, auf der Halbinsel existiert neben dem Bundessportheim eine Reihe von Badehäusern.

Die Ortschaft Faak am See entstand als Dorf rund um die Kirche vom See abgewandt und hat sich nach Norden (Wohnnutzung überwiegt) und nach Osten zum See hin (Tourismuskonzepte überwiegt) ausgedehnt.

### 4.6.2 Funktion

Faak am See ist eine Ortschaft mit Teilausstattung und zusätzlich mit touristischer Funktion, wobei der Schwerpunkt auf den Bereich Beherbergung liegt.

### 4.6.3 Zielsetzungen

- Auffüllen der Siedlungslücken nach Erstellung von Bebauungskonzepten oder/und Bebauungsplänen
- Schaffung eines funktionsfähigen, vergrößerten, öffentlich zugänglichen Freibades (Schaffler, Hefermann)
- Sicherung von Baulandflächen für die Errichtung eines touristischen Leitbetriebes in Seenähe.

### 4.6.4 Erläuterungen zu den Fußnoten im Plan

- \*13. Im Bereich des Bauernmarkt-Areals wird eine touristische Vorrangzone ausgewiesen. Sie soll reinen touristischen Nutzungen sowie für die Errichtung eines touristischen Leitbetriebes vorbehalten bleiben.  
Im Zuge der Entwicklung dieses Raumes sind im Bedarfsfall Grundstückssicherungen (Ankauf, Option) vorzunehmen.  
Eine räumliche funktionale Vernetzung mit dem öffentlichen Strandbad soll angestrebt werden.  
Die Freigabe der Flächen für die Bebauung ist nur auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes zulässig.



- \*14. Die bauliche Entwicklung ist nur in Verbindung mit Ausbaumaßnahmen zur Erhöhung der freiraumbezogenen Infrastruktur zulässig.  
Im Zuge der weiteren Planungsschritte ist hinsichtlich möglicher Gefährdung (Überflutungsbereich) das Amt für Wasserwirtschaft einzubinden und die zu erwartenden Auflagen sind zu berücksichtigen.



## Abb Faaker See



## **4.7 SIEDLUNGSLEITBILD POGÖRIACH, OBERAICHWALD, LATSCHACH**

### 4.7.1 Situation

Die Ortschaften Pogöriach und Latschach entstanden als landwirtschaftliche Weiler rund um die jeweiligen Kirchen. Während Pogöriach die dörfliche Struktur im Wesentlichen erhalten konnte, hat sich Latschach zu einem Tourismuszentrum mit dem Schwerpunkt Beherbergung entwickelt.

Oberaichwald ist ebenfalls eine touristisch dominierte Siedlung, die mittlerweile mit Latschach zusammengewachsen ist.

### 4.7.2 Funktion

Pogöriach und Ratnitz sind als Standorte für Wohnnutzung und landwirtschaftliche Nutzung anzusprechen. In Latschach und Oberaichwald dominiert die Tourismusfunktion.

### 4.7.3 Zielsetzungen

- Auffüllen der Siedlungslücken nach Erstellung von Bebauungskonzepten oder/und Bebauungsplänen.

### 4.7.4 Erläuterungen zu den Fußnoten im Plan

- \*17. Eine Umstrukturierung und flächenmäßige Verschiebung des Gärtnereibetriebes soll möglich sein, sofern dadurch keine Verschlechterung der Wohnumfeldsituation eintritt. Eine Umstrukturierung in Richtung Wohnnutzung ist jederzeit möglich.
- \*1. Im Zuge von Widmungsänderungen ist auf die Erhaltung der Loipenstrecke Bedacht zu nehmen.



Abb Pogöriach



## 4.8 SIEDLUNGSLEITBILD ALTFINKENSTEIN

### 4.8.1 Situation

Die Ortschaften in diesem Teilraum sind landwirtschaftliche Weiler, teilweise erweitert mit Wohnobjekten. Die Burgruine Finkenstein und die Zeltarena stellen bedeutende Freizeiteinrichtungen in der Gemeinde dar.

### 4.8.2 Funktion

Burgarena und Zeltarena sind bedeutende Tourismuseinrichtungen, die Ortschaften sind landwirtschaftliche Weiler.

### 4.8.3 Zielsetzungen

- Keine Siedlungsausweitung in peripheren Lagen
- Ausbau der touristisch-kulturellen Infrastruktur



Abb Altfinkenstein



## **4.9 SIEDLUNGSLEITBILD PETSCHNITZEN, OBERFERLACH**

### 4.9.1 Situation

Die Ortschaft Petschnitzen erstreckt sich auf den Südabhang des Tabor und wird vom Landschaftsschutzgebiet Faaker See Ost umgeben. Die Ortschaft Unterferlach erstreckt sich von der Kirche ostwärts entlang der B84 Faaker See Straße. Auch hier beschränkt das Landschaftsschutzgebiet die Siedlungsentwicklung.

### 4.9.2 Funktion

Beide Orte sind als agrarisch geprägte Weiler ohne zentralörtliche Einrichtungen anzusprechen.

### 4.9.3 Zielsetzungen

- Auffüllen der Siedlungslücken nach Erstellung von Bebauungskonzepten oder/und Bebauungsplänen



Abb Petschnitzen



## **4.10 SIEDLUNGSLEITBILD LEDENITZEN, UNTERFERLACH**

### 4.10.1 Situation

Die Ortschaft Ledenitzen ist als lokales Unterzentrum und wichtigster Wohnstandort im Ostteil der Gemeinde anzusprechen.

### 4.10.2 Funktion

Ledenitzen ist eine Ortschaft mit zentralörtlicher Teilfunktion, Unterferlach ein agrarisch geprägte Weiler ohne zentralörtliche Einrichtungen.

### 4.10.3 Zielsetzungen

- Auffüllen der Siedlungslücken nach Erstellung von Bebauungskonzepten oder/und Bebauungsplänen
- Baulandmodell für weichende Erben

### 4.10.4 Erläuterungen zu den Fußnoten im Plan

- \*15. Das Erweiterungspotenzial ist vorgesehen für die Umstrukturierung eines Hotelbetriebes in Richtung betreutes Wohnen sowie für die Umsetzung eines Baulandmodells für weichende Erben.

Die räumliche und bauliche Entwicklung hat auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes zu erfolgen.

Die Bebauung hat sich an der umgebenden Baustruktur zu orientieren. Die Bebauung hat sich nach Bebauungszonen von innen nach außen zu vollziehen.



Abb Ledenitzen



## 4.11 SIEDLUNGSLEITBILD MALLEINITZEN

### 4.11.1 Situation

Die Ortschaft Mallenitzen besteht aus einem agrarischen Kern und einigen Wohnsiedlungssplittern beidseits der B85.

### 4.11.2 Funktion

Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit als Wohnstandort und für landwirtschaftliche Nutzungen

### 4.11.3 Zielsetzungen

- Freihalten wichtiger Grünkeile und –flächen
- Auffüllen der Baulandreserven
- Entwicklung eines kommunal verträglichen Gewerbegebietes

### 4.11.4 Erläuterungen zu den Fußnoten im Plan

- \*16. Der Standort soll den kommunalen und regionalen Bedarf an Gewerbeflächen abdecken. Bei der Entwicklung des Standortes ist auf die im Nahbereich liegende dörfliche Wohnsiedlung Bedacht zu nehmen. Zum Schutz der Anrainer ist eine Lärmschutzmaßnahme vorzusehen. Vor Freigabe für die Verwertung ist ein Gesamtkonzept mit einer landschaftsplanerischen Begleitplanung auszuarbeiten.



Abb Mallenitzen



## 4.12 SIEDLUNGSLEITBILD UNTERAICHWALD

### 4.12.1 Situation

Die Ortschaft Unteraichwald liegt am gleichnamigen See, der eine bescheidene Tourismusnutzung induziert hat.

### 4.12.2 Funktion

Agrarisch geprägter Weiler

### 4.12.3 Zielsetzungen

- Auffüllen der ausgedehnten Baulandreserven

### 4.12.4 Erläuterungen zu den Fußnoten im Plan

- \*1. Im Falle einer Widmungsänderung ist auf eine vertragliche Absicherung der Erhaltung der Langlaufloipe zu achten.



Abb Unteraichwald



## 4.13 SIEDLUNGSLEITBILD KANZIANIBERG

### 4.13.1 Situation

Der Kanzianiberg ist als Kletterfelsen weit über die Grenzen der Gemeinde hinaus bekannt und erfreut sich bei Sportkletterern großer Beliebtheit. In diesem Bereich der Gemeinden liegen einige Einzelobjekte.

### 4.13.2 Funktion

Bedeutende Sport- und Freizeitanlage

### 4.13.3 Zielsetzungen

- Weiterführen der bestehenden Nutzungen, keine Siedlungsentwicklung



Abb Kanzianiberg