

Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8 | Telefon: +43 4242 23323 | E-Mail: office@l-w-k.at



GEMEINDE
FRAUENSTEIN

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG

„DOPPELSBICHLERWEG-
NEUVERORDNUNG 2025“

**GEMEINDE
FRAUENSTEIN**

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND
BEBAUUNGSPLANUNG
„DOPPELSBICHLERWEG - NEUVERORDNUNG 2025“**

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, idF. LGBl. 17/2025,
§§ 38 -39 in Verbindung mit § 52

Parz. Nr.: 562/5, 562/6, 562/7, 562/8, 562/9, 562/10, 562/11,
562/12, 562/13, 562/14, 562/15, 562/16 und 562/17
Teilflächen der Parz. Nr.: 562/1, 562/18 und 564/1,
alle KG Obermühlbach (74519)

**VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER
LWK ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH

PROJEKTLEITUNG
MAG. HELMUT WURZER
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
für Geographie

SEPTEMBER 2025

Gemeinde Frauenstein
Zahl: _____

ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Gemeinde Frauenstein vom _____, Zahl: _____,
genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom _____,
Zahl: _____ mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„DOPPELSBICHLERWEG - 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. 17/2025
wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, den Anlagen 1 und 2 sowie dem
Erläuterungsbericht.

§ 1

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 562/5, 562/6, 562/7, 562/8, 562/9, 562/10, 562/11, 562/12, 562/13, 562/14, 562/15, 562/16 und 562/17 sowie Teilflächen der Parzellen Nr.: 562/1, 562/18 und 564/1, alle KG Obermühlbach, im Gesamtausmaß von ca. 24.256 m².
- (2) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
 - a. Der schriftliche Verordnungstext vom 16.09.2025
 - b. Der Plan über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1; Blätter 1/3 bis 3/3) vom 10.04.2025
 - c. Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2; Blätter 1/2 bis 2/2), Plan-Nr. 0534-0317 vom 16.09.2025.

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

6a/2025

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 562/1 & 562/10, beide KG Obermühlbach (74519), im Ausmaß von ca. 6.323 m² von „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Wohngebiet“.

6b/2025

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 562/1, KG Obermühlbach (74519), im Ausmaß von ca. 849 m² von „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland - Park“.

Die nachfolgenden Flächenwidmungsplanänderungen aus den Verordnungen vom 30.06.2016, Zl. 610-0/2016, vom 12.03.2018, Zl. 031-2/2018 und vom 28.03.2022, Zl. 031-2/2022 bleiben in Rechtskraft:

17/2020 (Bestand)

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 562/1, 562/2, 562/7, 562/9, 562/10, 562/11, 562/13 und 1095/2, alle KG Obermühlbach (74519), im Ausmaß von ca. 6.459 m² von „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Wohngebiet“.

03/27.1/2015 (Bestand)

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 562/1, KG Obermühlbach, im Ausmaß von ca. 5.000 m² von „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Wohngebiet“.

10/27.1/2017 (Bestand)

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 562/1 und 564/1, beide KG Obermühlbach, im Ausmaß von ca. 5.745 m² von „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Wohngebiet“.

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes beträgt 700 m² und ist in der planlichen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Die Bestimmung des Abs.1 gilt nicht für Baugrundstücke, auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche öffentlichen In-

teressen dienen wie z.B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Kanalisationsanlage, der Energieversorgung und Ähnliches.

§ 4

Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschosßflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschosßflächen zur Baugrundstücksgröße, angegeben.
- (2) Die Geschosßflächenzahl wird mit mindestens 0,25, die maximale Geschosßflächenzahl mit 0,40 festgelegt.
- (3) Oberirdische Garagen, Carports, Nebengebäude sowie Flugdächer (überdachte Flächen) sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.
- (4) 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.
- (5) Geschoße, welche an einer Stelle mehr als 1,50 m aus dem Urgelände hervorragen, sind unabhängig von der Nutzung in die Berechnung der baulichen Ausnutzung mit einzubeziehen.
- (6) Nicht in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen sind Balkone, Sonnenschutzdächer, Terrassen und dgl.
- (7) Je Objekt dürfen maximal 3 Wohneinheiten untergebracht werden.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Es wird die offene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Nebengebäude udgl., welche den Bestimmungen des § 7 Abs. 4 entsprechen, sind von den einschränkenden Bestimmungen lt. § 5 Abs. 1 ausgenommen.
- (3) Die (Haupt-)Firstrichtung ist weitestgehend parallel zu den Höhenschichten auszurichten.

§ 6

Geschoßanzahl

- (1) Die Geschoßanzahl beträgt mindestens und maximal 2,0 und ist der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) zu entnehmen. Nebengebäude sind von dieser Festlegung ausgenommen.
- (2) Ein für die Geschoßanzahl anrechenbares Geschoß ist ein Geschoß, das
 - a) zur Gänze über dem verglichenen natürlichen Gelände liegt,
 - b) gemessen ab der Oberkante der Rohdecke dieses Geschoßes Richtung Fundament bei ebenem Gelände mehr als 1,50 m, bei geneigtem Gelände talseitig an einem Punkt mehr als 1,50 m über das verglichene natürliche Gelände (Urgelände) herausragt.
- (3) Liegt bei ebenem Gelände und im geneigten Gelände bergseitig die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes mehr als 0,5 m über dem Urgelände, ist bei Ausbildung von 2 Vollgeschoßen eine Kniestockaufmauerung im Dachgeschoß nicht zulässig.
- (4) Bei Gebäuden ohne die übliche Geschoßeinteilung errechnet sich die Geschoßanzahl aus der Gebäudehöhe in Metern, geteilt durch 3,5.
- (5) Ein Dachgeschoß bleibt dann unberücksichtigt, wenn die Kniestockaufmauerung unter 30 cm bleibt.

§ 7

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) festgelegt.

Ist die Einhaltung der sich daraus ergebenden Abstände nur möglich, wenn gegenüber dem ursprünglichen Geländeverlauf Anschüttungen durchgeführt werden, so ist die Tiefe der Abstandsfläche um die Hälfte der Höhe der Anschüttung, gemessen zwischen dem ursprünglichen Geländeverlauf und der Oberkante der Anschüttung, zu vergrößern.

- (2) Untergeordnete Vorbauten und Bauteile (z.B. Dachüberstände, Balkone, Loggien, Erker, Windfänge, ...) dürfen die Baulinie um maximal 1,50 m überragen.
- (3) Bauliche Anlagen für öffentliche Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Pumpstationen, Müllinsel und dgl. dürfen die Baulinie überragen.

- (4) Kleinere Nebengebäude, Garagen und Carports gemäß § 7 Abs. 1 K-BO können außerhalb der Baulinien errichtet werden und auch bis maximal 1,0 m an die Grundstücksgrenze unter Einhaltung der Bestimmungen der OIB-Richtlinie 2.2 (2011) herangerückt werden, wenn die der Nachbarseite zugewandte Verschneidungshöhe nicht mehr als 2,80 m beträgt, die Objektlängen insgesamt an der Grundstücksgrenze 8,0 m nicht übersteigen und keine öffentlichen Interessen dem entgegenstehen.
- (5) Die Baulinien für Garagen und überdachte Stellplätze, welche eine direkte Zufahrt zu einer vorbeiführenden Erschließungsstraße aufweisen, werden mit 5,00 m, gemessen von der Grundgrenze gegenüber der Erschließungsstraße, festgelegt.
- (6) Die Baulinien für überdachte Stellplätze udgl., welche keine direkte Zufahrt zu einer vorbeiführenden Erschließungsstraße aufweisen, werden mit einem Mindestabstand von 3,0 m, gemessen von der Grundgrenze gegenüber der Erschließungsstraße, festgelegt.
- (7) Die Baulinien für Einfriedungen (Zäune), welche neben Verkehrsflächen errichtet werden, können - sofern diese Verkehrsflächen die geforderte Wegbreite aufweisen - an der Straßengrundgrenze zur Gänze auf eigenem Grund und Boden des Konsenswerbers errichtet werden.

§ 8

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Die Breite von neu anzulegenden Erschließungsstraßen hat mindestens 6,00 m, zuzüglich eventuell erforderlicher Böschungen, zu betragen. Eine Verbreiterung ist fallweise zu berücksichtigen.
- (3) Am Ende von Sackstraßen sind, bei Schaffung von neuen Grundstücken Umkehrplätze (Wendehämmer) nach den Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen (RVS) vorzusehen. Die genaue Ausbildung und Größe ist im Einzelfall anhand öffentlicher Interessen (Verkehrsaufkommen, Müllbeseitigung, Schneeräumung etc.) festzulegen.

- (4) Verkehrsflächen oder Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen (z. B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.

Sofern die Verkehrsfläche eine Mindestbreite von 6,00 m aufweist und die Verkehrssicherheit es zulässt, kann das Zufahrtstor direkt an der Grundgrenze errichtet werden, wenn es sich um ein automatisches, funkferngesteuertes Tor handelt.

- (5) Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück je angefangenen 60 m² Nettowohnfläche 1,0 Pkw-Stellplatz (überdacht oder freistehend) vorzusehen.

§ 9

Dachformen, Dachfarbe, Fassadenfarben

- (1) Als Dachformen werden für Hauptgebäude das Sattel- und Walmdach festgelegt, wobei die Ausbildung der Dachkonstruktion zwischen 15° und 25° zu betragen hat.
- (2) Als Dachdeckung ist ungeachtet des Materials ein kleinstrukturierter Dachziegel zu verwenden.
- (3) Die Fassadenfarben sind in gedeckten, erdigen Farbtönen zu halten.
- (4) Die (Haupt-)Firstrichtung ist über die Längsachse des Hauptgebäudes auszurichten.

§ 10

Oberflächengestaltung

- (1) Geländekorrekturen mit Hilfe von Stützmauern aus Beton oder Zyklopensteinmauerwerk, Steingabionen oder Ähnliches sind maximal bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Soll eine größere Höhe überwunden werden, kann eine zweite Stützmauer mit maximal derselben Höhe errichten werden. Diese ist jedoch mindestens im selben Ausmaß rückversetzt zu errichten, welches der Höhe der ersten Mauer entspricht. Entlang einer Grundgrenze dürfen maximal zwei Mauern hintereinander errichtet werden.
- (2) Das durch Anschüttung entstandene Geländeniveau stellt nicht das Urgelände her.

§ 11

Bepflanzungsgebot

- (1) Das Mindestausmaß der Grünflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Auf diesen Grünflächen ist eine fachgerechte Bepflanzung mit heimischen bzw. standorttypischen Baum und Strauchpflanzen anzulegen.
- (3) Im Bereich des öffentlichen Raumes sind zusätzlich attraktive Sitzmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen und dauerhaft zu erhalten.

IV. ABSCHNITT

§ 12

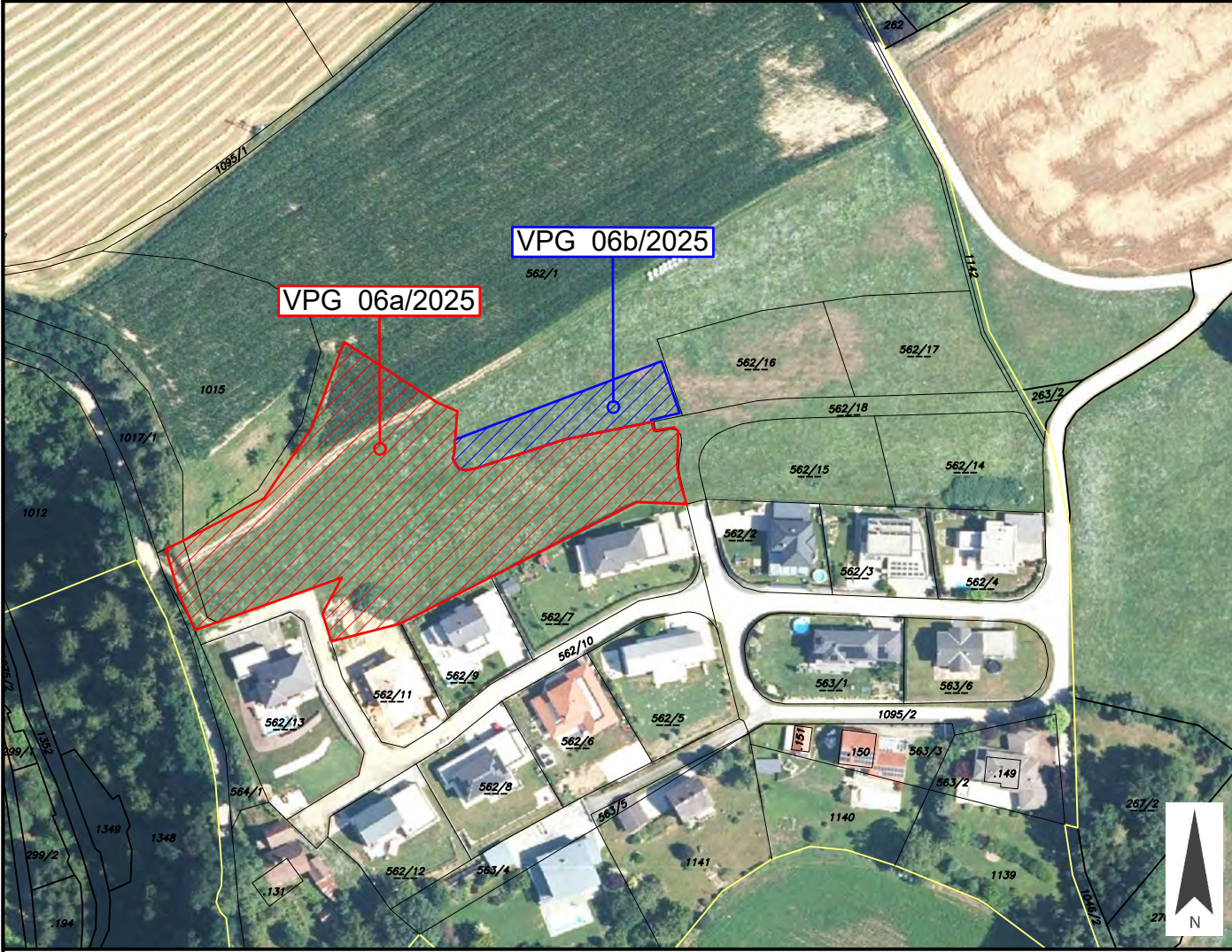
Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Frauenstein in Kraft.
- (2) Die Verordnungen vom 30.6.2016, Zl. 610-0/2016 „Doppelsbichlerweg“, vom 12.03.2018, Zahl 031-2/2018, „Doppelsbichlerweg (1. Revision)“ und vom 28.03.2022, Zl. 031-2/2022, „Doppelsbichlerweg – Neuverordnung 2022“ treten außer Kraft.

Der Bürgermeister

Harald Jannach

Stand: 16.09.2025

Anlage 1 Blatt 3/3	Gemeinde Frauenstein	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 zur Umwidmungsanregung VPG-Nummer: 06/2025			
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: _____	Katastralgemeinde: Obermühlbach (74519)		
	Maßstab: 1:2000 Stand: 10.04.2025 DKM 10/2024			
				
Widmungsänderung von: _____				
Widmungsänderung in: _____				
Flächenausmaß: _____				
Kundmachung: vom _____ bis _____				
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: Zahl:				

700 m²	o	BEBAUUNGSWEISE (o...offen)
min. 0,25 max. 0,40	2,0 2,0	MINIMALE GESCHOSSANZAHL MAXIMALE GESCHOSSANZAHL
SD, WD	15° - 25°	DACHNEIGUNG

DACHFORM
(SD...Satteldach, WD...Walmdach)

BAULICHE AUSNUTZUNG
(GFZ... Geschoßflächenzahl)

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

- ○○○

GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- · — · —

BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER
- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- STRASSE

BEGRENZUNG VON STRASSEN UND FUSSWEGEN
- VERKEHRSFLÄCHE AUSSERHALB DES PLANUNGSRAUMES
- · · · —

GEMEINDEGRENZE
- ///

GRÜNLAND-PARK
- HAUSGRENZE
- HÖHENSCHICHTENLINIE
- HÖHENBEZUGSPUNKT

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Frauenstein
vom _____, Zl.: _____

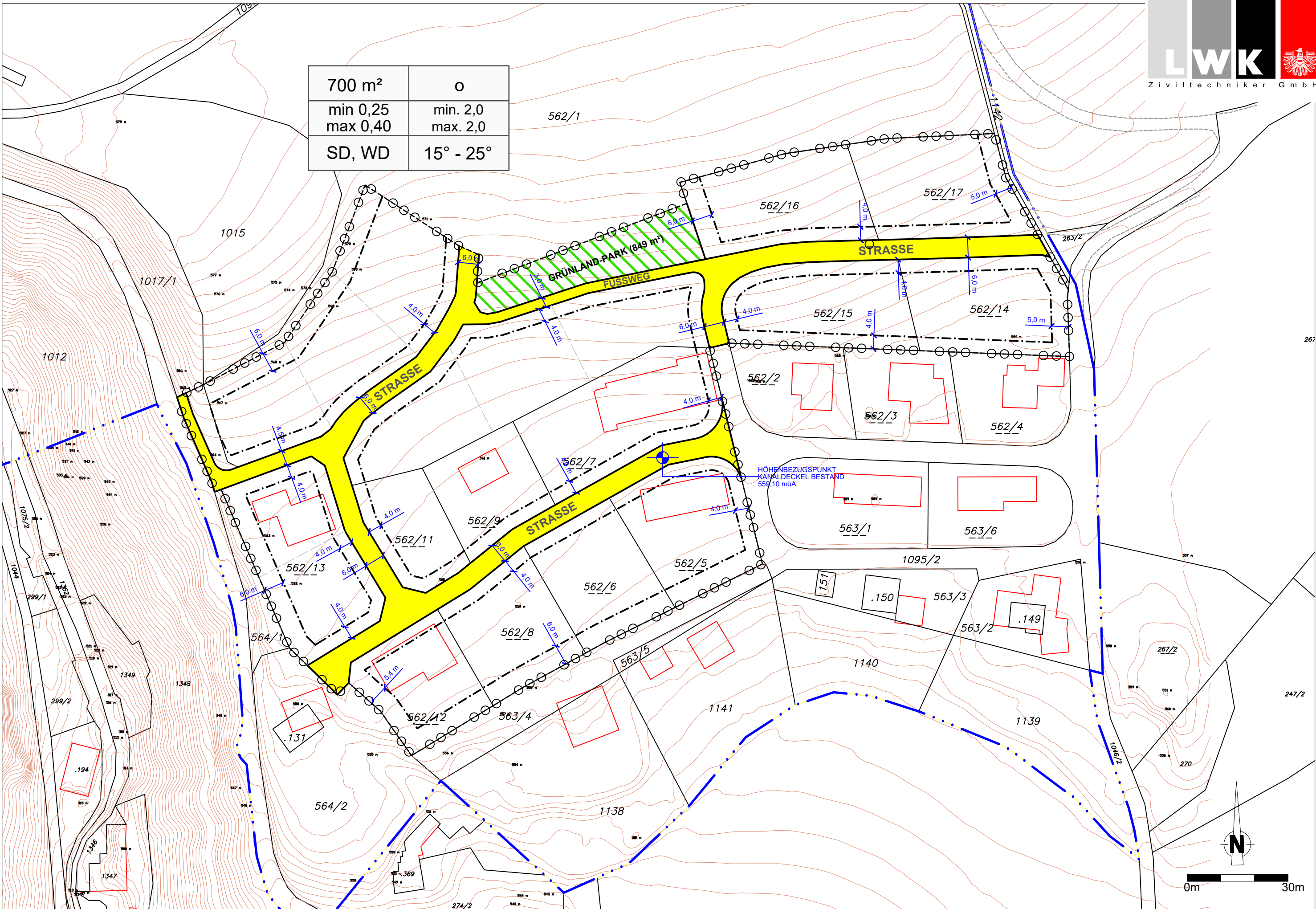
VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

LWK Ziviltechniker GmbH Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	MAG. H. WURZER DIPL.-ING. J. KNAPPINGER DIPL.-ING. A. MAITISCH
Gemeinde	Plan Nr.: 0534-0317
FRAUENSTEIN	Maßstab: 1:1000
	Gezeichnet:
Projekt	Bezeichnung: ANLAGE 2
"DOPPELSBICHLERWEG - NEUVERORDNUNG 2025"	Quelle: EIGENE ERHEBUNG
	Stand: 16.09.2025
Plan	Änderungshinweis:
RECHTSPLAN	Ø 1 2 3 4 5 6 7 8 9



700 m ²	o
min 0,25 max 0,40	min. 2,0 max. 2,0
SD, WD	15° - 25°



ERLÄUTERUNGSBERICHT

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„DOPPELSBICHLERWEG - NEUVERORDNUNG 2025“

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die gegenständliche Neuverordnung wird notwendig, um eine Weiterentwicklung des - in der Stammverordnung bzw. in dem beiliegendem Gestaltungskonzept definierten - Vorhabens (Errichtung einer Wohnsiedlung am Doppelsbichlerweg, unmittelbar nördlich anschließend der Bezirkshauptstadt St. Veit an der Glan) zu ermöglichen.

Mit der Umwidmung einer weiteren ca. 7.164 m² großen Fläche in „Bauland - Wohngebiet“ soll die kompakte Wohnsiedlung gemäß Bauphase 4 nach Nordwesten erweitert werden. Lt. § 12 „Zonierung/zeitliche Abfolge“ der Stammverordnung kann eine Bebauung der nachfolgenden Baustufe erfolgen, wenn eine widmungsgemäße Bebauung von zumindest 75 % der vorherigen Stufe erreicht wurde. Dieser Bestimmung wird zum gegebenen Zeitpunkt entsprochen.

Den Intentionen des Gestaltungskonzepts aus dem Jahr 2016 wird durch die Lage und Erschließung der Gebäude Rechnung getragen. Die Innenerschließung soll nach Abschluss aller Bauphasen als Ringerschließung fungieren, die Haupteerschließung erfolgt für die zu errichtenden Objekte weiterhin aus Osten über den Doppelsbichlerweg.

Besonders beachtet werden soll die harmonische Eingliederung der Siedlung in das bestehende, von Einfamilienhäusern geprägte Ortsbild des Siedlungskörpers, welches durch eine offene Bauweise geringer Dichte und kleinteiliger Gebäudestrukturen charakterisiert ist. Insbesondere auch, da aufgrund der leicht erhöhten Lage der Wohnsiedlung eine Einsehbarkeit von der Bezirkshauptstadt St. Veit an der Glan besteht.

Das Vorhaben soll aus - in offener Bauweise errichteten - Wohngebäuden mit 2,0 Geschoßen fortgeführt werden. Eine Abänderung der Bebauungsbedingungen findet bewusst nicht statt, da erstens keine fachliche Änderung des Vorhabens ableitbar ist und zweitens jegliche Änderung zu einer Schlechterstellung der Bestandsobjekte, welche rechtmäßig nach den Bestimmungen der Stammverordnung errichtet wurden, führen könnte. Die GFZ hat sich daher weiterhin zwischen min. 0,25 und max. 0,4 zu bewegen, die spezifisch festgelegten Bestimmungen zu Dachform und Dachneigung bleiben ebenso in Kraft.

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

allgemein: Die gegenständliche Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung stellt eine Neuverordnung der vom Gemeinderat am 28.03.2022 mit der Zahl 031-2/2022 beschlossenen und zuletzt gültigen Verordnung „Doppelsbichlerweg – Neuverordnung 2022“ (Anmerkung: 3. Bauphase) dar. Die Neuverordnung 2025 wird notwendig, da sämtliche in Phase 3 betroffenen Bauparzellen konsumiert wurden und dementsprechend gemäß § 12 der Verordnung eine Freigabe der nachfolgenden Bauphase 4 lt. Gestaltungskonzept erfolgen kann.

Die bisherigen Grundstücke wurden bereits unter Berücksichtigung der rechtskräftigen Bebauungsbedingungen bebaut. Die rechtskräftigen Bebauungsbedingungen richteten sich an die damals festgelegten Zielsetzungen für das Areal, die bis zum heutigen Zeitpunkt ihre Gültigkeit bewahren. Um eine **Schlechterstellung** und den **Vertrauensschutz** in Bezug auf die rechtmäßig errichteten Nachbarobjekte innerhalb des Planungsraumes ausschließen zu können, wird keine Notwendigkeit gesehen, die Bebauungsbedingungen abzuändern. Die Bestimmungen der Stammverordnung bleiben daher erhalten, lediglich die Ausführungen im Erläuterungsbericht wurden präzisiert.

zu § 3: Grundsätzlich wird in der zeichnerischen Darstellung ein Teilungsvorschlag für das Baugrundstück festgelegt. Die Angabe der Mindestgrundstücksgröße wird für den Fall einer abweichenden Grundstücksteilung angegeben. Eine Erhöhung auf 700 m² im Vergleich zu den Festlegungen des allgemein textlichen Bebauungsplanes (400 m² für offene Bauweise) wurde gewählt, um jedenfalls eine dem Ortsbild entsprechende Bebauung zu gewährleisten bzw. auf die Hangsituation im Nordwesten und die Abstandsflächen Rücksicht zu nehmen.

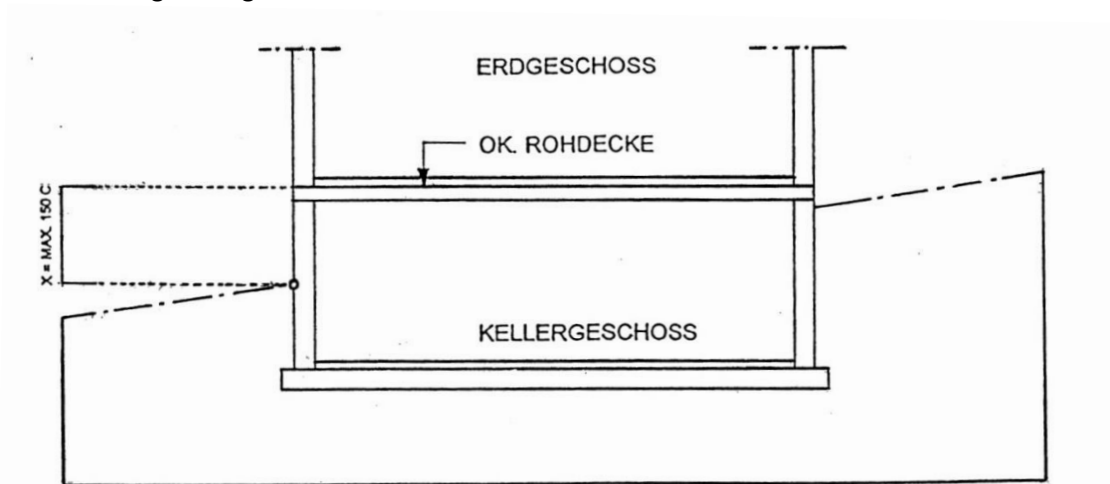
zu § 4: Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Bruttogesamt-geschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Summe der Bruttogeschoßflächen (m}^2\text{)}}{\text{Baugrundstücksfläche (m}^2\text{)}}$$

Die Summe der Bruttogeschoßflächen ergibt sich aus der Grundfläche aller Geschoße, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände.

Tiefgeschoße (das sind Geschoße, deren Rohdeckenoberkante weniger als 1,5 m über dem Terrain liegen) sind nicht zur Berechnung der Geschoßflächenzahl heranzuziehen.

Welche Teile eines Kellergeschoßes oder Dachgeschoßes bei der Ermittlung der Bruttogeschoßflächen zu berücksichtigen sind, ist in der zeichnerischen Anlage dargestellt.



ZEICHNERISCHE ANLAGE KELLERGESCHOSS

Die maximale GFZ entspricht mit 0,4 den Festlegungen des allgemein textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Frauenstein.

Der darüber hinaus festgelegte Mindestwert der GFZ ist aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes notwendig, um einen Rahmen für die Maßstäblichkeit der Bauobjekte festzulegen.

zu § 5: Die Begriffsbestimmungen für die zulässigen Bauungsweisen des § 48 Abs 6 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021) sind zu übernehmen. Um zu verhindern, dass nicht ortsbildverträgliche Baukörper entstehen, wird im Gegensatz zu den Festlegungen des allgemein textlichen Bebauungsplanes auf die Möglichkeit von halboffenen und geschlossenen Bauungsweisen im Planungsraum verzichtet.

zu § 6: Die Festlegung der zulässigen Anzahl der Vollgeschoße verhindert Maßstabsveränderungen durch fehlgeleitete Höhenentwicklung speziell in Hanglage.

Mit der Geschoßflächenzahl (GFZ) allein ist es nicht möglich, die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen. Eine bestimmte Baumasse kann bei einer festgesetzten Geschoßflächenzahl ganz unterschiedlich entwickelt und geordnet werden.

Die maximale Anzahl an Vollgeschoßen entspricht den Regelungen des allgemein textlichen Bebauungsplanes (2,0), zusätzlich wird in der gegenständlichen Verordnung eine Mindestanzahl von 2,0 Geschoßen festgelegt, um gemeinsam mit der Mindest-GFZ von 0,25 eine optische Angliederung der neuen Baukörper zur bestehenden Siedlung (kompakte Siedlungsstruktur, zweigeschossig Ausführung) zu erreichen. Dies ist

insbesondere durch die Sichtbeziehungen zur nahen Bezirksstadt St. Veit von Interesse.

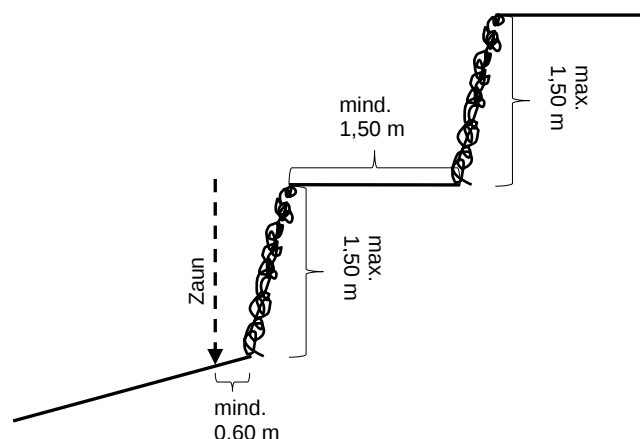
zu § 7: Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind die baulichen Anlagen im Rahmen der Freiflächengestaltung (Carports, Böschungsbefestigungen, Rampen zur Höhenüberwindung sowie Aus- und Einfahrten) sowie Müllinseln und dgl.

zu § 8: Die Mindestbreite der Erschließungsstraßen (6,0 m) wurde aus dem Generellen Bebauungsplan übernommen. Der öffentliche Raum im Zentrum des Planungsraumes wird durch einen maximal 3,0 m breiten Fußweg erschlossen.

Um Wildparkerei entlang der Verkehrsflächen des Planungsraumes zu unterbinden, wird der Stellplatzschlüssel im Gegensatz zum allgemein textlichen Bebauungsplan (2,0 pro Wohneinheit) auf 1,0 je angefangenen 60 m² Nettowohnfläche erhöht und dadurch an die Größe des Wohnraumes gekoppelt. Öffentliche PKW-Stellplätze sind nicht vorgesehen. Eine Änderung der bestehenden Regelungen würde auch für die bereits errichteten Wohneinheiten gelten und daher mögliche Widersprüche zur Neuverordnung hervorrufen.

zu § 9: Als Dachform werden das Sattel- und Walmdach festgelegt. Diese Festlegung dient dem Erhalt des Ortsbildes, denn in der näheren Umgebung des Planungsgebietes befinden sich überwiegend Gebäude mit diesen Dachformen.

zu § 10: Das Schaffen von Verebnungsflächen im geneigten Gelände soll nicht zulasten des Orts- und Landschaftsbildes geschehen. Das Abtreppen ermöglicht das Kaschieren des Mauerwerkes mit Büschen, Bäumen oder Rankpflanzen.



ZEICHNERISCHE ANLAGE ABTREPPUNG STÜTZMAUER

zu § 11: Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass der rund 800 m² große zentral gelegene öffentliche Raum als Grünfläche erhalten bleibt und gleichzeitig durch die dauerhafte Installation von Sitzmöglichkeiten eine hohe Qualität als öffentlicher Raum aufweist.

4 BESTANDSAUFNAHME

4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt in der Gemeinde Frauenstein, im direkten Anschluss zur Stadtgemeinde St. Veit an der Glan.

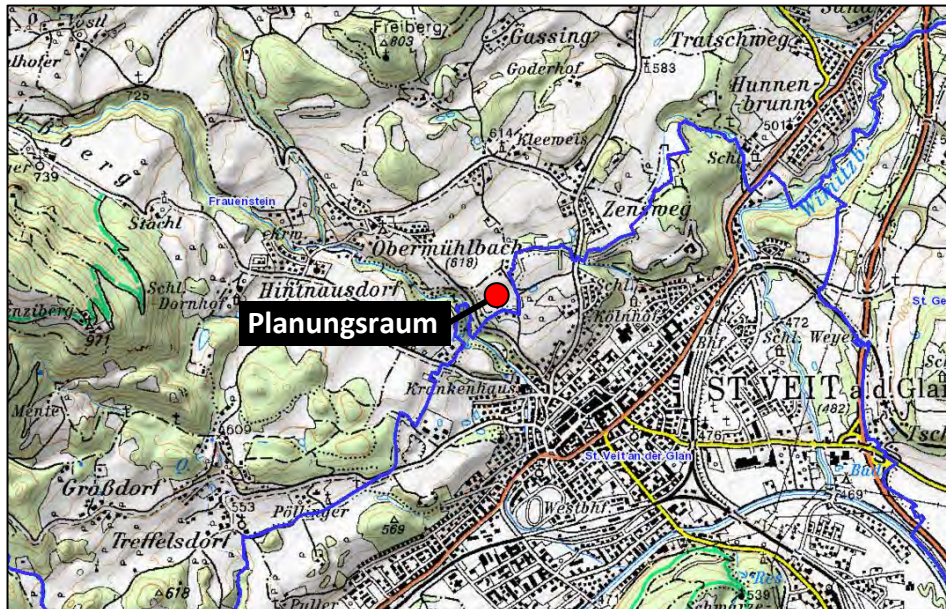


Abbildung 1: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

Die Entfernung zum Zentrum (Hauptplatz) von St. Veit/Glan beträgt ca. 1,0 km. Die gegenständlichen Parzellen sind Richtung Süden geneigt und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (Acker-Grünlandkomplexe). Im südlichen Anschluss zum Planungsraum befindet sich bereits ein Siedlungsansatz; im westlichen Verlauf, im Graben des Mühlbaches, feuchter Laubmischwald (Erlen, Eschen, Weiden, Bergahorn); im nördlichen Bereich die Hofstelle Doppelsbichler. Die sonstigen umgebenden Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

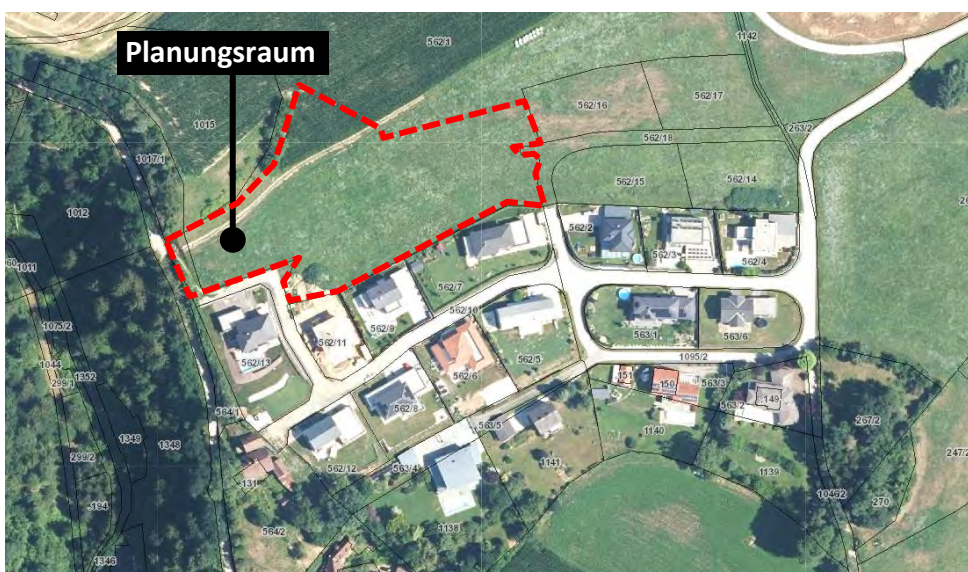


Abbildung 2: Abgrenzung des Planungsraums am Luftbild (Quelle: KAGIS)

4.2 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.2.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) von Frauenstein wurde am 16.05.2013 im Gemeinderat beschlossen.

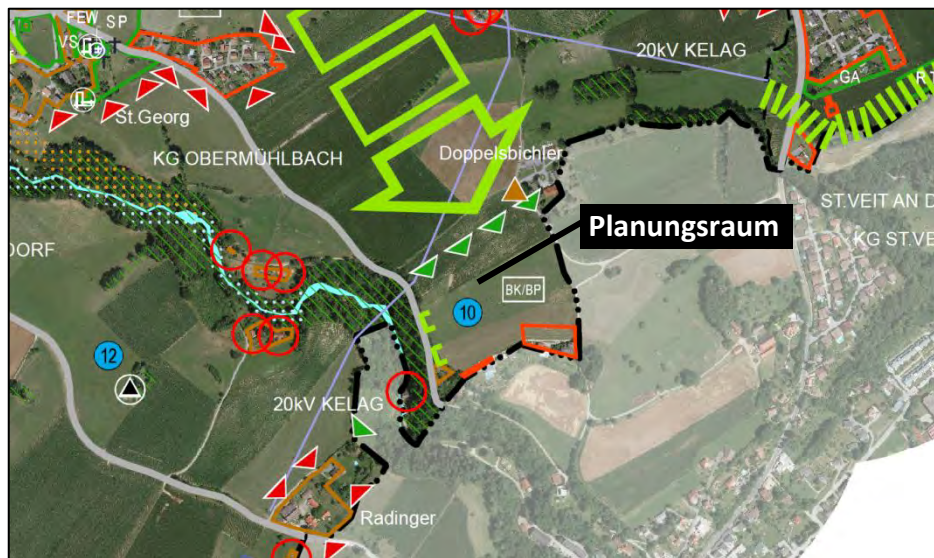


Abbildung 3:
Siedlungsleitbild
(Auszug aus dem
ÖEK 2012,
Frauenstein)

Im Siedlungsleitbild wird unter der Ziffer 10 folgendes festgelegt:

- 10 Der Siedlungssplitter am Doppeltsbichlerweg wird durch die Gemeindegrenze zwischen St. Veit/Glan und Frauenstein durchgeschnitten. Eine Änderung der Gemeindegrenze ist in Ausarbeitung, wobei der Siedlungssplitter zur Gänze in die Gemeinde Frauenstein kommt. Die Aufschließung allerdings erfolgt immer über die Stadtgemeinde St. Veit/Glan und ist derzeit nur über einen schmalen Feldweg bzw. eine steile schmale Dorfstraße erreichbar. Eine Ausdehnung der Siedlung ist demzufolge nur nach entsprechender Adaptierung der Verkehrsinfrastruktur sinnvoll.

Des Weiteren befindet sich im nördlichen Abschluss eine Siedlungsgrenze, die den Planungsraum abgrenzt. Im westlichen Anschluss zum Laubmischwald des Mühlbaches ist eine Waldrandverbauung zu vermeiden. Im Falle einer Entwicklung ist zudem die Erstellung eines Teilbebauungsplanes vorgesehen.

ÖEK- Legende:

	Siedlungsgrenze absolut: Naturraum oder Ortsbild
	Waldrandverbauung vermeiden (je nach Maßgabe der örtlichen Situation)
	Masterplan, Parzellierungs- Erschließungskonzept od. Teilbebauungsplan mit od. ohne Zonierung
	Wohnfunktion
	Gemeindegrenze
	Biotop

Ein Widerspruch zu den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist durch die geplante Bebauung somit nicht ableitbar.

4.2.2 Flächenwidmungsplan

Der Planungsraum ist derzeit als Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland gewidmet.

Im nördlichen Anschluss besteht eine Hofstelle (Doppelsbichler), im südlichen Anschluss besteht ein Siedlungsansatz jüngerer Zeit, der als „Bauland – Wohngebiet“ ausgewiesen ist. Die westlich anschließende Bewaldung des Mühlbachgrabens ist als „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ gewidmet und einer Ersichtlichmachung „Wald“ versehen. Im südlichen Anschluss besteht eine kleinflächige „Bauland-Dorfgebiet“- Widmung.

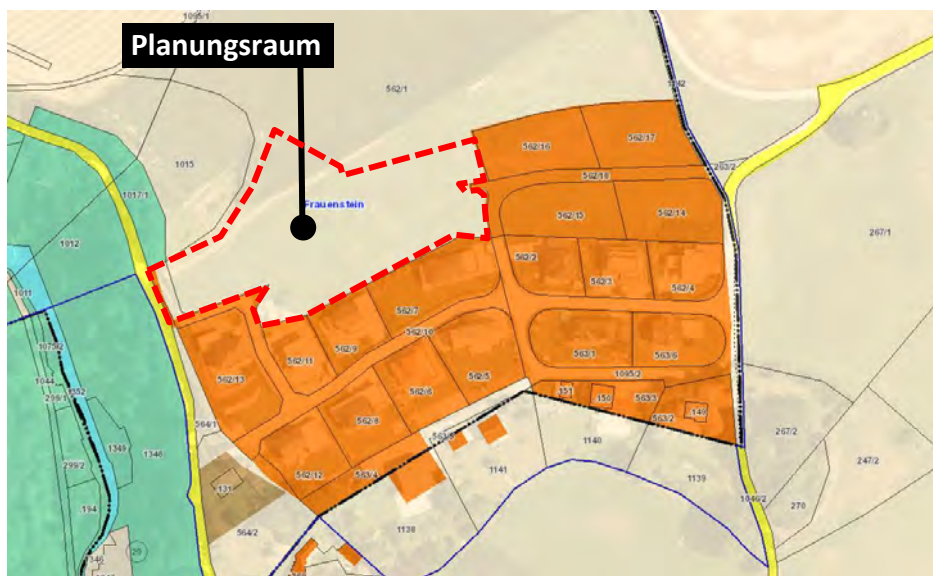


Abbildung 4:
Flächenwidmungs-
plan (Quelle:
KAGIS)

Legende:

	Bauland - Dorfgebiet
	Bauland – Wohngebiet
	Grünland – Für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
	Wald
	Gemeindegrenze

4.3 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Es gibt für die Gemeinde Frauenstein eine Biotopkartierung vom Ingenieurbüro DI Mattuschka aus dem Jahr 2000. Im Gemeindegebiet gab es ca. 730 aufgenommene Biotope. Für den Planungsraum selbst wurden keine Biotope aufgezeichnet, südwestlich davon wurden die Waldflächen des Mühlbaches (dunkelgrün) verzeichnet.

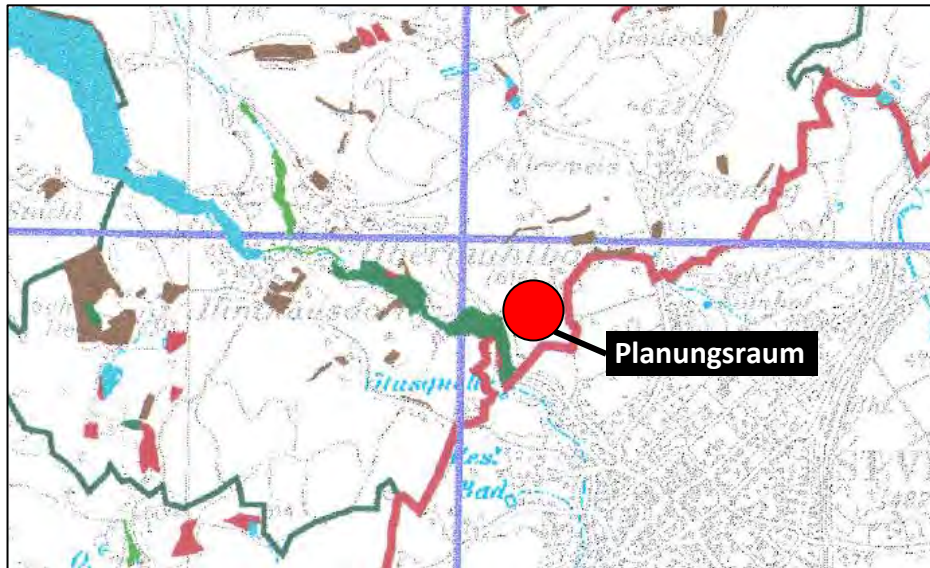


Abbildung 5:
Auszug aus der
Biotopkartierung¹

Laut Waldentwicklungsplan sind direkt am Areal keine Waldflächen betroffen. Die im Süden anschließende Waldfläche ist mit einer Wohlfahrtsfunktion verzeichnet. Schutz-Schongebiete bzw. Gefahrenzonen sind nicht betroffen.

4.4 VERKEHRSSERSCHLIESSUNG

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Obermühlbacher Straße bzw. über den Doppelsbichlerweg, der im Nahbereich in die L67 Wimitzer Straße einmündet. Die Hauptzufahrt liegt im Gemeindegebiet der Stadt St. Veit/Glan. Laut vorliegender Vereinbarung soll diese in Folge auf 6,0 m Straßenbreite ausgebaut werden.

4.5 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserver- sowie die Abwasserentsorgung ist vor Ort durch die Gemeindewasserversorgungs- sowie die Gemeindekanalisationsanlage gegeben.

5 BEBAUUNGSKONZEPT

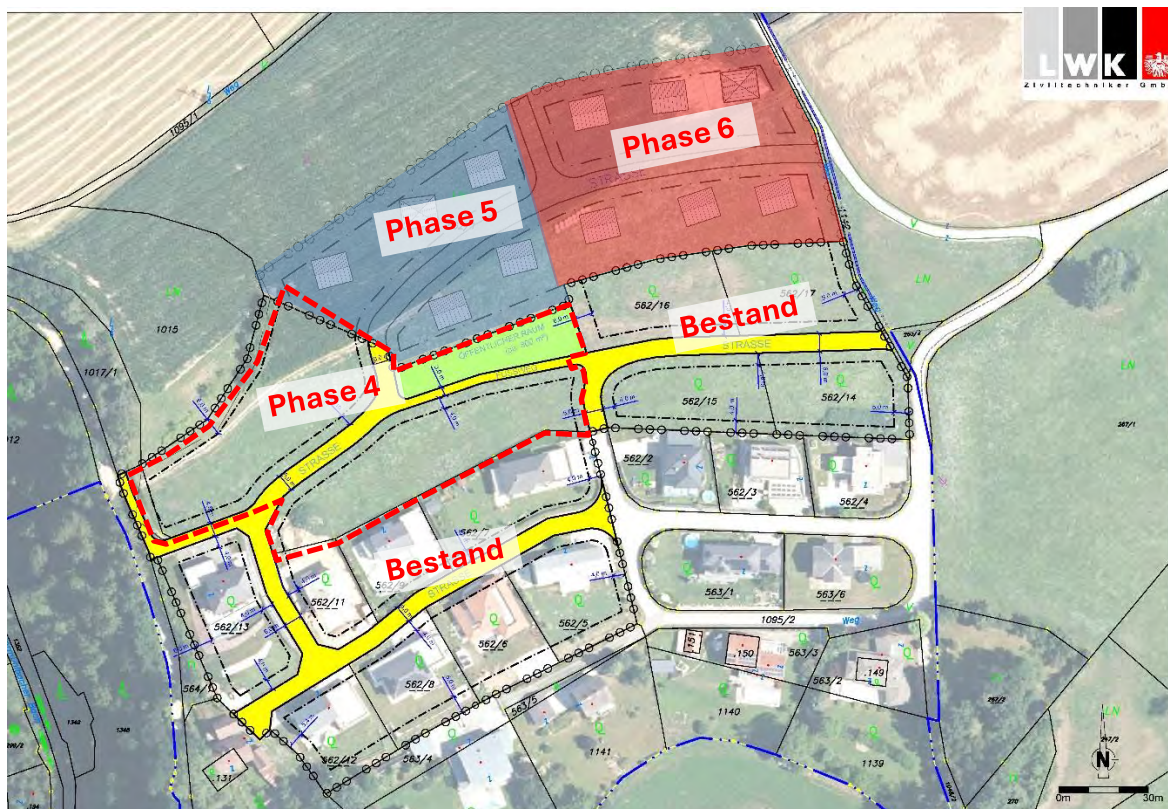
Um eine geordnete und möglichst effiziente Entwicklung zu erlauben, wurde für den gesamten großräumigen Planungsraum, der sich über mehr als 3,0 ha erstreckt, eine

¹ Quelle: DI Mattuschka

Entwicklungsperspektive erarbeitet. Diese stellt eine Richtschnur für die langfristige Entwicklung dar und sieht vor, dass die Bebauung in ca. 6 zeitlich gestaffelte Entwicklungsphasen vorstattengehen soll.

Bereits im Rahmen des ersten Teilbebauungsplanes vom 30.06.2016 wurde eine Entwicklungsperspektive für das gesamte Areal entwickelt. Die räumliche Abgrenzung des (Detail-)Planungsraums und der gesamten Entwicklungsperspektive ist in der Abbildung 6 ersichtlich.

Um eine geordnete Entwicklung gewährleisten zu können wurde diese jedoch in mehrere Baustufen unterteilt. Da die Grundstücke der Entwicklungsphasen I bis III jeweils zu mehr als 75 % widmungsgemäß bebaut sind, soll der Planungsraum nun um die vierte Baustufe im nordwestlichen Bereich des Areals erweitert werden. Die Bebauungsbedingungen selbst bleiben gänzlich gleich. Die Erschließung erfolgt über die Weiterführung der bestehenden Erschließungsstraße. Gegenüber dem ursprünglichen Gestaltungskonzept erfolgte im äußersten Nordwesten (im Grenzbereich zur Parzelle Nr. 1015, KG Obermühlbach, siehe Abbildung 6) aufgrund der Geländesituation ein Abrücken der Grenze des Planungsraumes von einigen Metern in Richtung Südosten.



Endausbau ist eine Ringerschließung vorgesehen, welche die Voraussetzung für eine beidhüftige Bebauung durch Einfamilienhäuser bildet.

Fußwegverbindungen sorgen für Abkürzungen in Richtung des Zentrums der Nachbargemeinde St. Veit/Glan, aber auch zur Volksschule und Kirche von Obermühlbach.

Im zentralen Bereich der Siedlung befindet sich ein ca. 860 m² großer öffentlicher Raum, der nur fußläufig erreichbar ist und allen Bewohnern aller Altersklassen zum Verweilen in einer verkehrsfreien Umgebung dienen soll. Der „Anger“ soll den Charakter des Wohngebietes aufwerten und mit hochstämmigen ortstypischen Laubbäumen bepflanzt sowie gärtnerisch gestaltet werden. In diesem Bereich sollen zusätzlich dauerhaft attraktive Sitzmöglichkeiten und Spielgeräte für Kinder geschaffen werden.

Die besondere Lage des Bauplatzes über den Dächern von St. Veit/Glan, südseitig exponiert, verlangt auch besondere Maßnahmen in Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild:

- eine harmonische Dachlandschaft,
- Festlegung einer Mindest- und Maximaldichte der Bebauung und
- durchgehend 2-geschoßige Objekte.

Um der „Wildparkerei“ im Planungsraum Einhalt zu gebieten ist die Anzahl der Stellplätze am Baugrund an die Größe des Wohnraumes gekoppelt. Öffentliche Pkw-Stellplätze sind nicht vorgesehen.

Die Freigabe der nachfolgenden Baustufe erfolgt erst nach mindestens 75-prozentiger, widmungsgemäßer Bebauung der vorhergehenden Bebauungszone.

Stand: 16.09.2025