

---

## Beabsichtigte Änderungen des Flächenwidmungsplans

### Erläuterungen und planliche Darstellungen

Die Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See beabsichtigt, gemäß den Bestimmungen der §§ 34 und 38 ff Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 - K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021 nachfolgenden Änderungen des Flächenwidmungsplanes durchzuführen.

Nachfolgend werden die Beweggründe für die beabsichtigten Änderungen dargelegt sowie planlich dargestellt.

#### Erläuterungen:

Eingangs wird festgehalten, dass die Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See über eine positive Bauflächenbilanz verfügt. Der prognostizierte Baulandbedarf für die nächsten zehn Jahre übersteigt den Bestand an gewidmetem Bauland.

Zu den einzelnen Umwidmungspunkten hat die Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See erwogen:

**FWP-31/21** – Umwidmung des Grundstückes 1206/10-T, KG 73218 Lieserhofen, Fläche von 2.538 m<sup>2</sup>, von Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland in Grünland – Parkplatz:

*Die zur Umwidmung beantragte Fläche befindet sich im Nordosten von Lurnbichl, südlich des Loibingweges. Das Areal selbst ist bewaldet, nördlich befindet sich das Betriebsareal der Isochore Isoliertechnik GmbH. Östlich und südlich anschließend besteht eine Wohnsiedlung. Westlich befindet sich ein Teich, dementsprechend ist die angrenzende Fratresstraße auch als Amphibienwanderstrecke dokumentiert. Im aktuellen örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) ist für das gegenständliche Areal eindeutig eine Siedlungsgrenze festgelegt, die keine Baulandwidmung zulässt. Vielmehr mehr ist als Ziel die Errichtung eines Parkplatzes dokumentiert.*

*Im Flächenwidmungsplan ist die betroffene Fläche als Wald ersichtlich gemacht. Im Osten schließt Bauland - Wohngebiet an, wobei ein 10 m Pufferstreifen als Aufschließungsgebiet festgelegt ist. Das nördliche Betriebsareal ist als Gemischtes Baugebiet verzeichnet. Nutzungseinschränkungen durch Schutz- oder Schongebiete sowie Gefahrenzonen sind nicht zu erkennen. Eine Biotopkartierung ist nicht verfügbar. Aufgrund der Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist eine Ausweitung des Gewerbegebietes nicht möglich. Es wird die Widmung eines Parkplatzes vorgeschlagen. Da es sich um keine öffentliche Verkehrsfläche handelt, wird die Widmung Grünland - Parkplatz angestrebt. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird zusätzlich zum bestehenden Schutzstreifen ein 10 m Abstand berücksichtigt, sodass hin zur Wohnnutzung ein 20 m breiter Abstand besteht.*

*Die Auslagerung der Parkplätze auf den neuen Standort ermöglicht eine Erweiterung des Betriebes am Bestandsareal, ohne dass Nutzungskonflikte hin zur Wohnbevölkerung zu erwarten wären.*

---

**FWP-32/21** – Umwidmung der Grundstücke 404/1-T, 403/1-T, 399/2-T, KG 73207 Lieseregg, Fläche von 2.673 m<sup>2</sup>, von Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland in Bauland – Dorfgebiet

*Die zur Umwidmung beantragte Fläche befindet sich im Siedlungsbereich von Unterhaus, nahe der Burg Sommereg. Im nordöstlichen Anschluss daran bestehen mehrere Einfamilienhäuser, die südlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Geplant ist die Schaffung von 2 Baugrundstücken. Die Erschließung soll von Süden her über den bestehenden Privatweg erfolgen.*

*Im Örtlichen Entwicklungskonzept ist für das gegenständliche Areal eine Siedlungsgrenze festgelegt. Die Widmungsarrondierung soll eine Bebauung im Randbereich der Siedlung ermöglichen. Die festgelegte Grünverbindung und Freihaltezone wird nicht negativ beeinflusst. Etwaige Nutzungseinschränkungen aufgrund von Gefahrenzonen oder ähnlichem sind nicht erkennbar. Aus ortsplannerischer Sicht handelt es sich dabei um eine Abrundung des bestehenden Siedlungsansatzes.*

---

**FWP-35a/21** – Umwidmung der Grundstücke, 257-T, 258-T, 259-T, KG 73207 Lieseregg, Fläche von 4.343 m<sup>2</sup>, von Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland in Grünland – Reitsport-, Pferdesportanlage

**FWP-35b/21** – Umwidmung der Grundstücke, 258-T, 259-T, KG 73207 Lieseregg, Fläche von 1.880 m<sup>2</sup>, von Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland in Bauland – Dorfgebiet

*Die zur Umwidmung beantragte Fläche befindet sich im Siedlungsbereich von Kolm. Hier besteht ein seit Jahren wachsender Reiterhof mit mehreren Außenplätzen, Reithallen und einer Führanlage. Östlich anschließend bestehen mehrere Einfamilienhäuser. Nordöstlich davon ist vor kurzem neues Bauland aufgeschlossen worden. Es ist daher auch davon auszugehen, dass hier bald neue Wohnhäuser entstehen. Um eine geordnete Basis für den Betrieb zu schaffen, ist es das Ziel der Gemeinde im Flächenwidmungsplan die Reitsportanlage entsprechend ihrer Nutzung festzulegen. Derzeit findet der gesamte Betrieb im Rahmen der Widmung Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland statt. Ziel ist die Widmung Grünland - Reitsport-, Pferdesportanlage. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird im Südosten im Übergang zur Wohnsiedlung ein Puffer als Dorfgebiet festgelegt. Am nördlichen Teil der Reitanlage wird für die Gebäude die spezifische Grünlandwidmung definiert. Bei dem betreffenden Begehren handelt es sich sohin um eine Richtigstellung im unmittelbaren bebauten Baulandanschluss von diversen Nebengebäuden, welche der Landwirtschaft zuzuordnen sind (Dorfgebiet zu Dorfgebiet).*

*Aus ortsplannerischer dient die Umwidmung der Dokumentation der Bestandsnutzung und ermöglicht eine geordnete Weiterentwicklung des Betriebes.*

---

**FWP-36a/21** – Umwidmung der Grundstücke 805/4-T, 805/6-T, KG 73212 Seeboden, Fläche von 3.346 m<sup>2</sup>, von Grünland – Park in Bauland - Kurgelbiet

**FWP-36b/21** – Umwidmung des Grundstückes 805/6-T, KG 73212 Seeboden, Fläche von 110 m<sup>2</sup>, von Grünland – Kabinenbau in Grünland - Bootshaus

**FWP-36c/21** – Umwidmung des Grundstückes 805/6-T, KG 73212 Seeboden, Fläche von 104 m<sup>2</sup>, von Grünland – Park in Grünland - Bootshaus

**FWP-36d/21** – Umwidmung des Grundstückes 805/6-T, KG 73212 Seeboden, Fläche von 25 m<sup>2</sup>, von Grünland – Park in Grünland – Kabinenbau

*Die zur Umwidmung beantragte Fläche befindet sich im Seeuferbereich des Millstätter Sees. Am Areal besteht ein Wohnhaus samt Nebengebäude, ein Bootshaus und ein Gartenhaus.*

*Der Widmungswerber plant nun die Neuerrichtung beider Wohngebäude. Das Hauptgebäude bleibt am aktuellen Standort und soll durch einen zweigeschoßigen Neubau ersetzt werden. Der im zentralen Bereich des Areals bestehende freistehende Wohntrakt soll durch einen eingeschößigen Neubau ersetzt werden.*

*Durch ein hochwertiges Architekturkonzept wird gewährleistet, dass die bestehenden Qualitäten aufgenommen werden und eine hochwertige Gestaltung im unmittelbaren Seeuferbereich realisiert wird. Der alte Baubestand bleibt trotz der umfangreichen Bautätigkeit weitestgehend erhalten. Die im Bestand vorhandene Bauflucht wird Richtung See nicht verändert, der 15 m breite Freihaltebereich wird nicht verringert.*

*Östlich an den gegenständlichen Planungsraum anschließend ist die Realisierung eines mehrgeschoßigen Hotelprojektes geplant, nördlich besteht eine mehrgeschoßige Appartementanlage. Der Klauberpark ist durch den Trefflinger Bach vom Areal getrennt und steht daher nicht im direkten räumlichen Zusammenhang. Durch die angrenzenden großen Volumen und die Gebäudestruktur gliedert sich die neue Gebäudestruktur schonend in die Umgebung ein.*

*Im örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) ist für das gegenständliche Areal keine konkrete Zielsetzung festgelegt. Die Erholungsfunktion bleibt mit der großflächigen Grünlandwidmung zum überwiegenden Teil aufrecht. Lediglich der Bereich zwischen den Baulandwidmungen wird aufgefüllt. Dies soll eine flexible Ausnutzung des Areals ermöglichen. Im Flächenwidmungsplan ist die betroffene Fläche größtenteils als Grünland - Park gewidmet. Im Osten schließt entsprechend des Hotelprojektes Reines Kurgelände an. Nördlich, südlich und westlich schließt Grünland - Park an. Die verzeichnete erdverkabelte 20-kV-Leitung Richtung See wurde nicht realisiert und ist daher nicht relevant. Der westlich angrenzende Trefflinger Bach ist als Gewässer ersichtlich gemacht. Das Areal liegt derzeit innerhalb einer Roten Gefahrenzone WLIV. Entlang des Trefflinger Baches werden bereits bauliche Maßnahmen (Errichtung eines Damms) durchgeführt, die in Zukunft bei Hochwasserereignissen ein Ausuferen auf das Areal verhindern. Die Projektplanung wurde vorab bereits mit der Gebietsbauverwaltung hinsichtlich der künftigen Zonenführung abgestimmt. Die Bauführung ist abgeschlossen. Es wird festgehalten, dass diese noch nicht in Kraft getreten ist. Die voraussichtliche Änderung der Zonenführung ermöglicht eine Adaptierung der Bruttogrundflächen.*

*Für das gesamte Seeufer des Millstätter Sees besteht der Teilbebauungsplan Seeuferzone. Darin sind auf dem Baubestand enge Baufelder festgelegt. Im Rahmen einer Revision der Bebauungsplanung werden infolge die Baulinien entsprechend der Planung adaptiert.*

*Aus ortsplannerischer Sicht wird das Vorhaben positiv beurteilt. Die vorhandene Bauflucht wird nicht verändert, durch die maximal zweigeschoßige Bauweise wird eine schonende Eingliederung in das Landschaftsbild gewährleistet.*

---

**FWP-38/21** – Umwidmung des Grundstückes 665/1-T, KG 73212, Fläche von 500 m<sup>2</sup>, von Grünland – Kinderspielplatz in Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland

*Auf der gewidmeten Fläche wurden die Außenanlagen der Kleinkinderbetreuungseinrichtung im gegenüberliegenden Kulturhaus betrieben. Da der diesbezügliche Vertrag aufgelöst wurde, soll die Fläche wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als Acker zugeführt werden.*

---

**FWP-01/22** – Umwidmung der Grundstücke 1990/2, 1988/1-T, KG 73215 Treffling, Fläche von 3.142 m<sup>2</sup>, von Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland in Bauland - Wohngebiet

*Die gegenständliche Fläche befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Treffling. Die Erschließung erfolgt über den Muskanitzenweg, der Teil des kommunalen Wegenetzes ist. Derzeit wird das Areal vom weiteren Quellenschutzgebiet der Steinangerquelle berührt. Dementsprechend wurde im Örtlichen Entwicklungskonzept auch entlang des*

*Muskanitzenweges eine absolute Siedlungsgrenze aufgrund der rechtlichen Einschränkungen festgelegt. Es ist nun geplant das Schutzgebiet einzugrenzen und entlang der 110-kV-Leitung festzulegen. Die gegenständliche Widmungsfläche stellt eine Entschädigungsfläche für den betroffenen Grundstückseigentümer dar. Die Gemeinde plant dem Eigentümer als Abtausch die Baulandflächen zur Verfügung zu stellen.*

*Im Flächenwidmungsplan ist die gegenständliche Fläche als Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland ausgewiesen. Im Norden schließt Bauland - Wohngebiet an. Entlang der östlichen Grenze verläuft eine 20-kV-Leitung, im Westen die L11 Trefflinger Landesstraße.*

*Von der Unterabteilung GGM - Geologie und Gewässermonitoring - wurde aus geologischer Sicht bereits eine positive Stellungnahme abgegeben. Aus ortsplanerischer Sicht kann dem Begehren zugestimmt werden, da die Siedlungserweiterung Richtung Süden eine sinnvolle Weiterentwicklung darstellt. Die Auflage einer Bebauungsverpflichtung soll gewährleisten, dass die Fläche zeitnah einer widmungsgemäßen Verwendung zugeführt wird. Die Überschreitung der Siedlungsgrenze ist möglich, da die rechtlichen Einschränkungen aufgrund der Veränderung des Schutzgebietes wegfallen.*

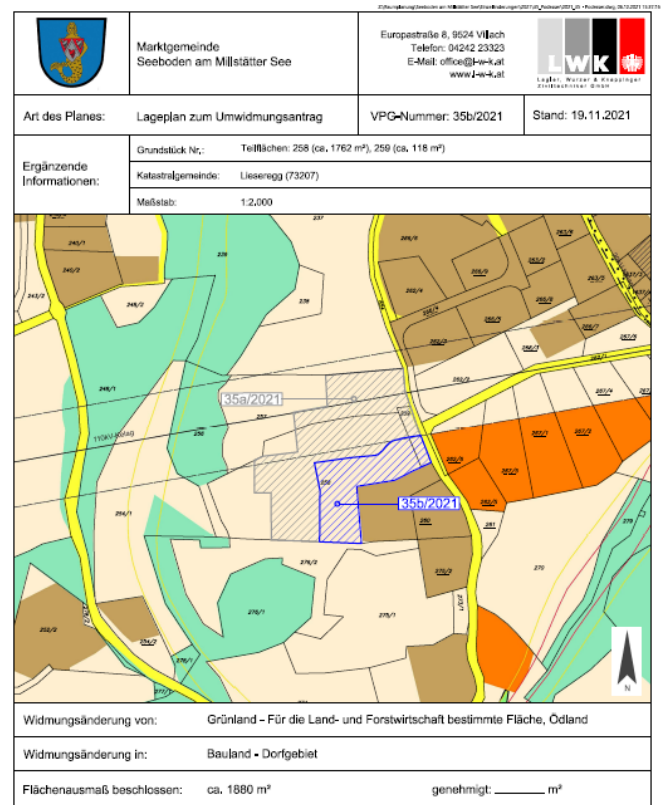
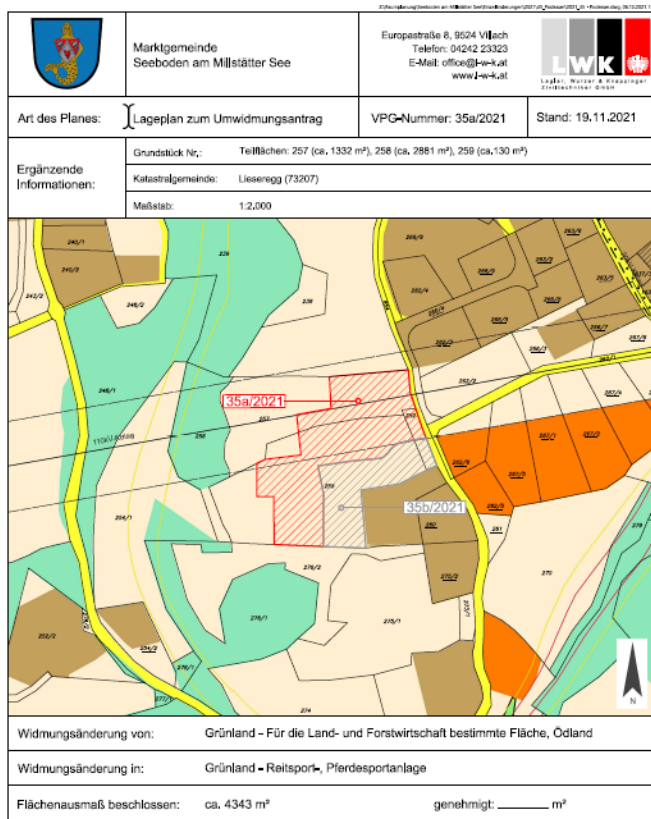
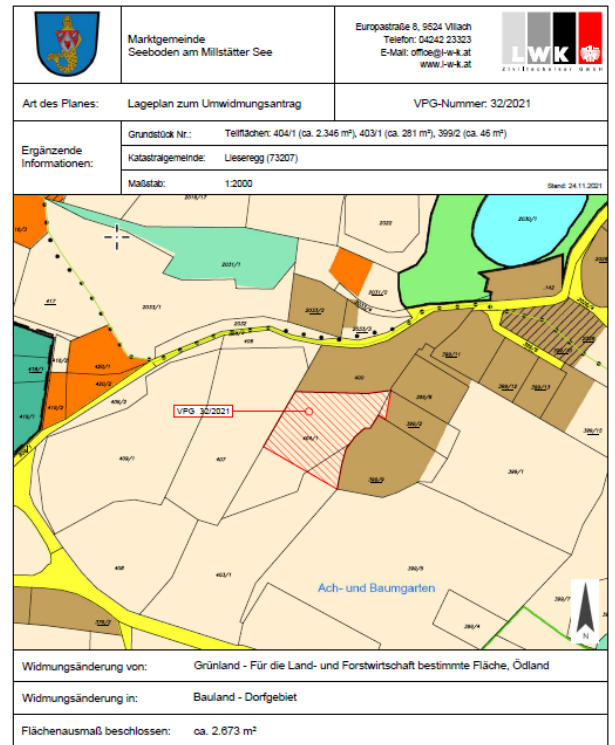
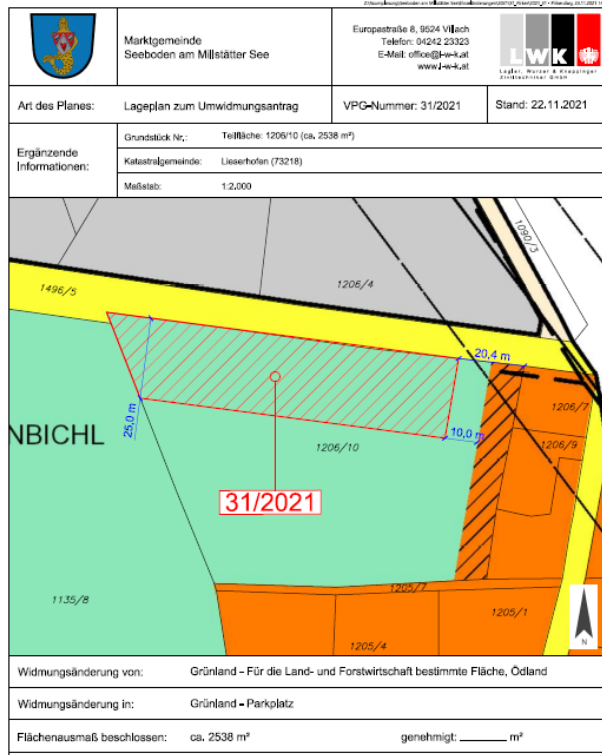
---




Jede Person ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist eine Stellungnahme zum Entwurf des Flächenwidmungsplanes zu erstatten (§ 38 Abs 1 K-ROG 2021). Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt (Magistrat) gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten und begründeten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Flächenwidmungsplan in Erwägung zu ziehen (§ 38 Abs 4 K-ROG).




Die beabsichtigten Änderungen des Flächenwidmungsplans entsprechen den durch das Kärntner Raumordnungsgesetz vorgegebenen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Auf das Örtliche Entwicklungskonzept und die Bauflächenbilanz wurde Bedacht genommen. Raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen im öffentlichen Interesse werden berücksichtigt. Die beabsichtigten Änderungen sind gesetzeskonform.



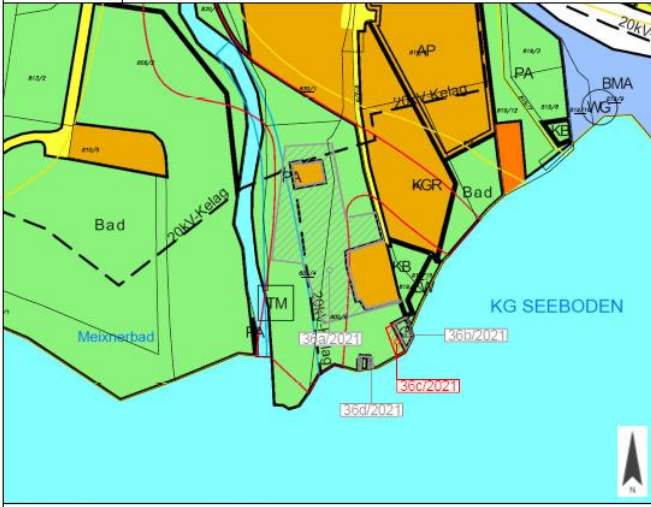
Sohin liegen alle Voraussetzungen für die Änderungen des Flächenwidmungsplanes vor.



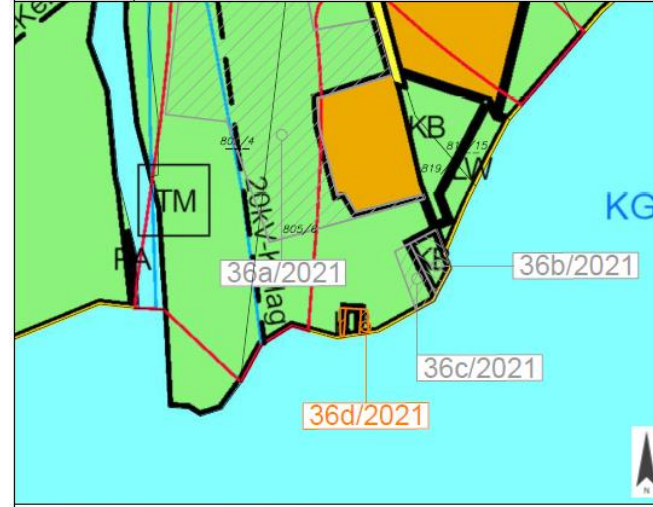
# Lagepläne zu den beabsichtigten Änderungen des Flächenwidmungsplans:



	Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@lw-k.at www.lw-k.at	
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 36a/2021	Stand: 28.07.2022
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilflächen: 830/1 (ca. 28 m²), 805/4 (ca. 1.870 m²), 805/6 (ca. 1.448 m²)		
	Katastralgemeinde: Seeboden (73212)		
	Maßstab: 1:2.000		
			
Widmungsänderung von:	Grünland - Park		
Widmungsänderung in:	Bauland - Kurgelbiet		
Flächenausmaß:	ca. 3.348 m²		

	Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@lw-k.at www.lw-k.at	
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 36b/2021	Stand: 28.07.2022
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilfläche: 805/6 (ca. 110 m²)		
	Katastralgemeinde: Seeboden (73212)		
	Maßstab: 1:2.000		
			
Widmungsänderung von:	Grünland - Kabinenbau		
Widmungsänderung in:	Grünland - Bootshaus		
Flächenausmaß:	ca. 110 m²		

	Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@lw-k.at www.lw-k.at	
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 36c/2021	Stand: 28.07.2022
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilfläche: 805/6 (ca. 104 m²)		
	Katastralgemeinde: Seeboden (73212)		
	Maßstab: 1:2.000		
			
Widmungsänderung von:	Grünland - Park		
Widmungsänderung in:	Grünland - Bootshaus		
Flächenausmaß:	ca. 104 m²		

	Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@lw-k.at www.lw-k.at	
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 36d/2021	Stand: 28.07.2022
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilfläche: 805/6 (ca. 25 m²)		
	Katastralgemeinde: Seeboden (73212)		
	Maßstab: 1:1.000		
			
Widmungsänderung von:	Grünland - Park		
Widmungsänderung in:	Grünland - Kabinenbau		
Flächenausmaß:	ca. 25 m²		

