



Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

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



MARKTGEMEINDE SEEBODEN
AM MILLSTÄTTER SEE

TEILBEBAUUNGSPLANUNG

„HAUPTSTRASSE 90“



TEILBEBAUUNGSPLAN

„HAUPTSTRASSE 90“

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,
§§ 48 - 51

Parzelle Nr.: 749/2
KG Seeboden (73212)

VERORDNUNG RECHTSPLAN ERLÄUTERUNG

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

PROJEKTLEITUNG
DI ANDREAS MAITISCH
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
für Raumplanung und Raumordnung

DEZEMBER 2023

**ENTWURF
EINER
VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See in der Sitzung vom _____, Zahl: _____, mit welcher der Teilbebauungsplan

„HAUPTSTRASSE 90“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der schriftliche Verordnungstext vom 04.12.2023
 - b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0634-0379 vom 16.11.2023
 - c) Der Erläuterungsbericht vom 04.12.2023

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzelle Nr. 749/2 der KG Seeboden (73212), mit einer Gesamtfläche von ca. 908 m².

II. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstücks wird in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung Rechtsplan (Anlage 1) ersichtlich gemacht.
- (2) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z. B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche.

§ 4

Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschosflächenzahl (GFZ) angegeben. Das ist jene Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Bruttogeschoßfläche durch die Fläche des Baugrundstückes ergibt.
- (2) Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der Flächen eines jeden Geschosses und errechnet sich wie folgt:
 - Bei oberirdischen Geschossen durch die Messung von Außenmauer (äußerste Begrenzung) zu Außenmauer (äußerste Begrenzung), wobei fünfseitig umschlossene Bereiche (z.B. Loggien) mit eingerechnet, Terrassen und Balkone sowie Sonnenschutzdächer jedoch nicht in die Berechnung einbezogen werden.
 - Bei Kellergeschoßen bzw. Geschossen in Hanglage wird jener Teil (Fläche) in die bauliche Ausnutzung mit eingerechnet, der mehr als die halbe Geschosshöhe über das angrenzend projektierte Gelände zu liegen kommt.
 - Das Dachgeschoß, ausgenommen Spitzböden, reine Dachböden udgl., wird in der GFZ-Berechnung als Bruttofläche (inkl. Mauerwerk) seiner Nutzfläche berücksichtigt.
- (3) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks beträgt 1,25 und ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) festgelegt.
- (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) Ausgenommen von der Berechnung der GFZ sind untergeordnete Zubauten, wie z.B. Wintergärten, Windfänge udgl.. Des Weiteren sind einmalig davon ausgenommen angebaute oder alleinstehende Nebengebäude bis zu einer Bruttogeschoßfläche von insgesamt 40 m², die keine Wohn- oder Aufenthaltsräume enthalten.

§ 5

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene und halboffene Bauweise festgelegt.
 - a) Als **offene** Bebauungsweise gilt, wenn Gebäude allseits freistehend, mit Abständen zu allen Grundstücksgrenzen errichtet werden oder bestehen.
 - b) Als **halboffene** Bebauungsweise gilt, wenn Gebäude zumindest an einer seitlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

§ 6

Geschoßanzahl

- (1) Ein Geschoß ist der Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume bzw. der Unterfläche des Daches, insoweit die geforderte Raumhöhe gemäß geltenden Bauvorschriften erreicht wird.
- (2) Die Geschoßhöhe ist der senkrechte Abstand zwischen der Fußbodenoberkante eines Geschoßes und der Fußbodenoberkante des darüberliegenden Geschoßes bzw. der Dachunterfläche. Der Geschoßanzahl sind Geschoße mit einer maximalen Geschoßhöhe von 3,5 m zugrunde gelegt; Mehrhöhen werden als weitere Geschoße berechnet.
- (3) Die maximale Geschoßanzahl wird mit 3 Vollgeschoßen festgelegt und ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) ersichtlich.
- (4) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Ansichtsfläche aus dem angrenzend projektierten Gelände zu liegen kommen.
- (5) Flugdächer und sonstige Überdachungen gelten nicht als Geschoß, wenn diese in einer offenen bzw. nicht raumbildenden Bauweise errichtet werden.

§ 7

Dachform und Dachneigung

- (1) Als Dachform für den nordseitigen an der Hauptstraße befindlichen Hauptbaukörper wird das Walmdach festgelegt, dessen Dachneigung zwischen 35 Grad und 40 Grad zu betragen hat.
- (2) Für untergeordnete Baukörper, Zubauten und Nebengebäude wird keine Dachform festgelegt.

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien sind die Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume dürfen max. bis zu 1,0 m zur öffentlichen Straße oder öffentlichen Fläche herangebaut werden.
- (3) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Wetterdächer, Abgasanlagen u. ä. dürfen die Baulinie bis zu einer Ausladung von 1,30 m überragen.
- (4) Die seitliche Baulinie zu öffentlichen Straßen und öffentlichen Flächen hat mindestens 5,0 m vom äußeren Gehsteig- und bzw. Fahrbahnrand – Staufläche – für Garagen und baulichen Anlagen, bei denen die Ausfahrt im rechten Winkel zur Straße erfolgt, zu betragen.
- (5) Die seitliche Baulinie zu öffentlichen Straßen und öffentlichen Flächen gemäß Abs. (5) – 5 m – kann verringert werden, wenn vor der Garage oder dem Einfahrtstor gleich verlaufend zur Grundgrenze eine Staufläche von mindestens 5,0 m x 3,0 m auf Eigengrund vorhanden ist.
- (6) Von der Einhaltung der Baulinien nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiraumgestaltung (Böschungsbefestigungen, Rampen, Stiegen, Stützmauern etc.), Überdachungen für Stiegen und Klimageräte sowie Carports und offene Parkplatzüberdachungen, wenn dabei die Abstandsregelungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) eingehalten werden.

§ 9

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.

§ 10

Grünanlagen

- (1) Alle Flächen, die nicht für Gebäude, bauliche Anlagen, Verkehrsflächen oder Stellplätze genutzt werden, sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Mindestens jedoch 35 m² der Grundfläche.

III. ABSCHNITT

§ 11

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See in Kraft.

Der Bürgermeister

Thomas Schäfauer

Stand: 04.12.2023

angeschlagen am: _____

abgenommen am: _____

LEGENDE

o... 600 m ² h... 350 m ²	o, h	BEBAUUNGSWEISE (o...offen, h...halboffen)
GFZ 1,25	3,0	MAXIMALE GESCHOSSANZAHL

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

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

○ ○ ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

— • — BAULINIE

—— GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER

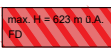
----- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKS

••••• GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

 PV... PRIVATE VERKEHRERSCHLIESSUNG, P... PARKPLATZ

 BEPLANZUNGSGEBOT (BÄUME)

 DACHFORM (WALMDACH)
(max. FH...maximale Firsthöhe)

 DACHFORM (FLACHDACH)
(max. H...maximale Gebäudehöhe)

 BESTAND
612,0 mÜA HÖHENBEZUGSPUNKT

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See vom _____, Zl.: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:



Raumplanung und -ordnung,
Geographie, Landschafts-
planung und -pflege
A-9524 Villach Europastraße 8
Telefon: +43 4242 23323
mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at

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

Marktgemeinde

SEEBODEN AM MILLSTÄTTER SEE

Projekt

"HAUPTSTRASSE 90"

Plan

RECHTSPLAN

Plan Nr.: 0634-0385

Maßstab: 1:1000

Gezeichnet: L. PUCHER, BSc

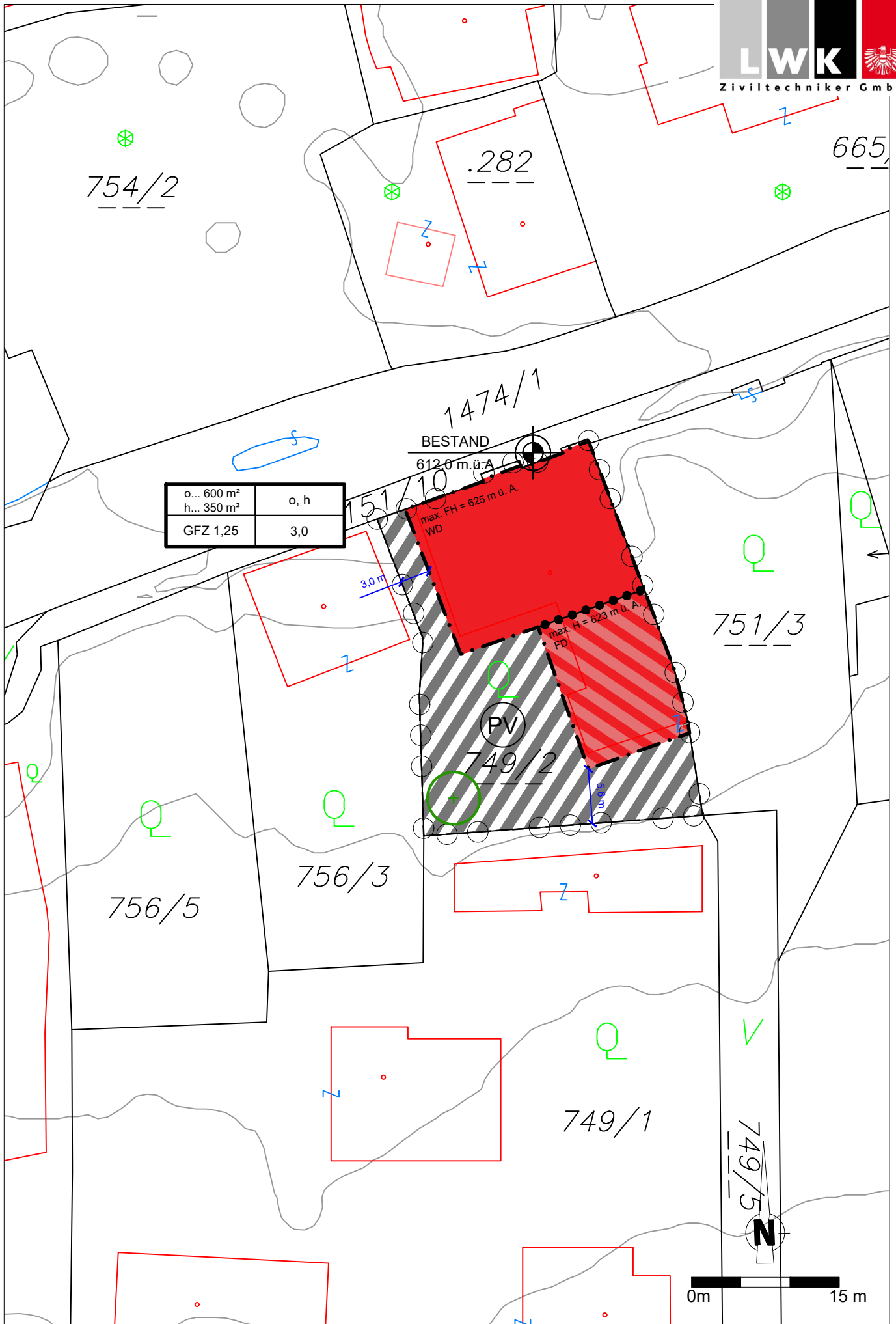
Bezeichnung: ANLAGE 1

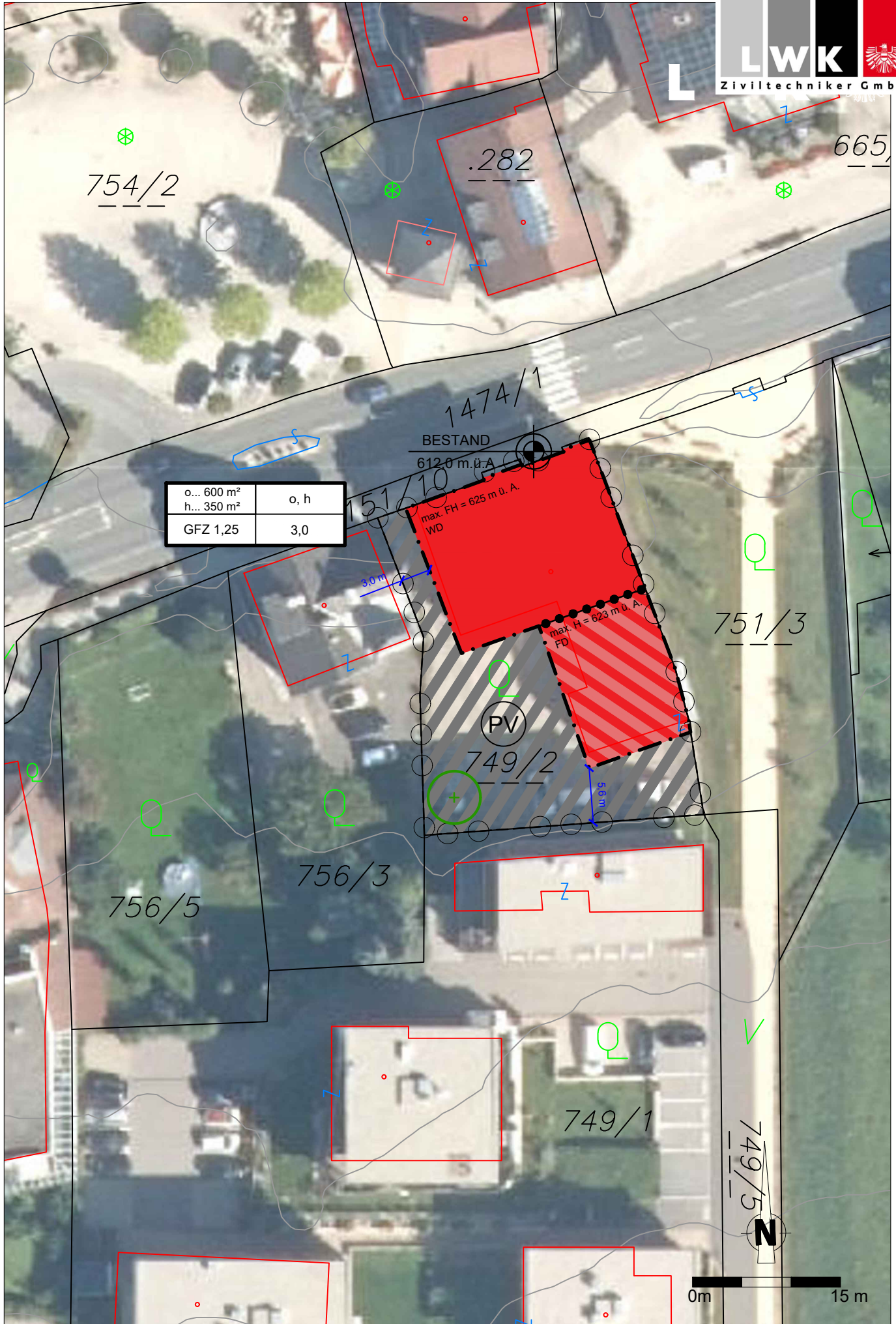
Quelle: EIGENE ERHEBUNG

Stand: 16.11.2023

Änderungshinweis:

1 2 3 4 5 6 7 8 9





ERLÄUTERUNGSBERICHT

Teilbebauungsplan

„Hauptstraße 90“

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das vorliegende Projekt geht mit der Weiterentwicklung und der **baulichen Verdichtung der Flächen entlang der B98 Millstätter Straße** einher. Laut den Zielen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2013 sind die Areale rund um die Hauptstraße von Seeboden für zentralörtliche Funktionen vorgesehen. Das bestehende Objekt Hauptstraße 90 befindet sich aus raumplanerischer Sicht in einer außerordentlichen Gunstlage in der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See an der B98, unmittelbar am Hauptplatz und der Promenade zum See. Dennoch stellt es derzeit einen Leerstand inmitten der zentralörtlichen Einrichtungen dar.

Das Objekt wurde von der „SMD Rettungsdienst und Krankentransporte GmbH“ erworben und soll nun umgebaut und erweitert werden. Beim bestehenden Hauptgebäude an der Hauptstraße 90 kommt es äußerlich zu keinen wesentlichen Änderungen, der hofseitige Zubau wird um **ein Geschoß** samt **Terrasse mit Überdachung** aufgestockt.

Der Textliche Bebauungsplan der Gemeinde Seeboden sieht für Bauland – Geschäftsgebiet eine maximal zulässige **Geschoßflächenzahl** von 0,60 vor. Die Erhöhung der GFZ auf 1,25 wird damit begründet, dass die umgebende Bebauung eine bereits erhöhte bauliche Ausnutzung besitzt. Zudem sollen so bewusst Büroflächen im Ortszentrum auf einer bereits verbauten Fläche geschaffen werden (Innenentwicklung). Außerdem weist das aus den 1950er-Jahren stammende Gebäude mit einer GFZ von 1,17 bereits eine rechtmäßig erhöhte Dichte auf, da es lange vor den Bestimmungen des Textlichen Bebauungsplanes errichtet bzw. erweitert wurde.

Durch das abfallende Relief nach Süden bleibt die Gebäudehöhe des Zubaus trotz Aufstockung unter der absoluten Gebäudehöhe der Nachbargebäude (siehe Abbildung 2). Damit wird gewährleistet, dass sich das Gebäude schonend in die Umgebung eingliedert.

1.1 ÖFFENTLICHES INTERESSE

Aufgrund des Standortes am Hauptplatz, gegenüber von Gemeindeamt und Kulturhaus und an der Promenade zum See, befindet sich der Planungsraum in einem stark frequentierten Bereich. Die Nachnutzung von Leerständen sollte, wenn möglich der Versiegelung von neuen Baulandflächen vorgezogen werden, besonders trifft dies - wie im gegenständlichen Fall - auf Ortszentren zu. Zusätzliche (Gesundheits-) Dienstleister im Siedlungsschwerpunkt sind aus öffentlicher Sicht zu begrüßen steigern die Aufenthaltsqualität des Areals.

Das Konzept des Projekts hat zur Folge, dass Gesundheitsdienstleistungen in der Marktgemeinde deutlich gestärkt werden. Mit der Betriebsansiedlung sollen vom neuen Standort in Seeboden sowohl Rettungsdienst- als auch Krankentransportleistungen bzw. mobile Krankenpflege angeboten werden, die sowohl Touristen, vor allem aber der lokalen Bevölkerung in der gesamten Region dienen sollen. Zusätzlich wird der im ÖEK vermerkten Stärkung des tertiären Sektors im Siedlungsschwerpunkt von Seeboden am Millstätter See Rechnung getragen.

Die bewusste bauliche Verdichtung innerhalb des Siedlungskernes hat ein weiteres Ziel: Wo bereits eine Ansiedelung besteht wird die Nutzung intensiviert, im Umkehrschluss werden unberührte Flächen weiterhin freigehalten. Dies soll eine achtsame Landnutzung gewährleisten und eine Konzentration der Bauentwicklung herbeiführen.

Für die Ausarbeitung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes liegt das öffentliche Interesse auch darin, dass rechtliche Verbindlichkeiten für die vorhandenen architektonischen Entwürfe mit hoher Gestaltungsqualität geschaffen werden und so eine möglichst schonende Eingliederung des Projektes in das Orts- und Landschaftsbild geschehen kann.

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

Nach § 47 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung generelle Bebauungspläne zu beschließen. Im Sinne dessen darf der Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, überörtlichen Entwicklungsprogrammen, dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Er ist den Erfordernissen des Orts- und Landschaftsbildes anzupassen. Er hat die Bebauung nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Weiteres werden in § 47 die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnützung, die Geschoßanzahl bzw. Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie die Bauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, ...), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume, ..., die Art der Nutzung von Gebäuden und der Ausschluss bestimmter Nutzungen sowie Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

Wenn es zur Schaffung eines einheitlichen Straßenbildes oder Platzraumes erforderlich ist, kann noch normiert werden, dass Gebäude an eine bestimmte Baulinie (Muss - Linie) herangerückt werden. Die alternativ aufzunehmenden Regelungen bezüglich des Verlaufes der Verkehrsflächen und der Begrenzung der Baugrundstücke sind in Planform darzustellen.

Laut § 48 Abs. 1, darf der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungsinstrumente einen Teilbebauungsplan beschließen.

Ein Teilbebauungsplan ist laut § 48 Abs. 2 u.a. zu erlassen:

- wenn für einzelne Grundflächen oder für zusammenhängende Teile des Baulandes von den im generellen Bebauungsplan festgelegten Bebauungsbedingungen abgewichen werden soll;
- für sonstige zusammenhängende Teile des Baulandes, in denen dies auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse zur Erhaltung oder Gestaltung des Orts- oder Landschaftsbildes erforderlich ist;

- wenn dies aufgrund der bestehenden natürlichen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen oder städtebaulichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes sowie der Art und des Umfangs der angestrebten Bebauung aus städtebaulicher Sicht erforderlich ist.

Neben dem Bebauungsplan können in einem gesonderten Plan (Gestaltungsplan) Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne, Bestimmungen über Dachformen, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Färbelungen geregelt werden.

Für das Verfahren betreffend den Bebauungsplan gelten die Regelungen des § 51 Abs. 1 bis 5 des K-ROG 2021. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch acht Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekannt zu geben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen.

Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- dem örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht,
- einem überörtlichen Entwicklungsprogramm des Landes widerspricht,
- überörtliche Interessen insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt oder
- sonst gesetzwidrig ist.

Die Verordnung tritt nach Beschluss des Gemeinderats mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung der Landesregierung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die Regelungen nach § 50 Abs. 1 bis 4 des K-ROG 2021.

3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

- zu § 3:** Baugrundstücke müssen eine solche Gestalt, Beschaffenheit und Größe aufweisen, dass auf ihnen auch Bauten errichtet werden können.
- zu § 4:** Die aktuelle **GFZ** wird zur Realisierbarkeit des Bebauungskonzeptes im Planungsraum auf **1,25** angehoben. Die Erhöhung der GFZ wird mit der raumplanerischen Zielsetzung, im zentralen Siedlungsbereich bewusst eine verdichtete Siedlungsstruktur zu schaffen, argumentiert.
- zu § 5:** Für den Planungsraum wurde die **offene** und **halboffene** Bauweise festgelegt. Auf die geschlossene Bauweise wurde bewusst verzichtet, da die Baulinien so angeordnet wurde, dass eine Verbindung mit einem Nachbargebäude nicht möglich ist und eine **geschlossene** Bauform nicht erreicht werden kann.
- zu § 6:** Die **Geschoßanzahl** wird mit **3,0** Geschoßen festgelegt und entspricht den Vorgaben des Textlichen Bebauungsplanes.
- zu § 7:** Die Festlegung der Dachform und Dachneigung entlang der Hauptstraße soll zum **einheitlichen Erscheinungsbild** des Straßenbildes beitragen und eine verhältnismäßige unpassende Gestaltung ausschließen. Zudem wird so gewährleistet, dass die Erscheinung des Bestandes nicht geändert werden kann.
- zu § 8:** Die Festlegung der Baulinien ermöglicht in Abstimmung mit der Geschoßanzahl für den gesamten Planungsraum eine ausgewogene, verdichtete Bebauung unter Berücksichtigung der notwendigen Belichtungsverhältnisse.
- zu § 9:** Durch die Dichte der bestehenden Bebauung können die **Stellplätze** nur zum Teil auf dem Areal nachgewiesen werden. Daher müssen Parkplätze außerhalb des Planungsraumes in fußläufiger Umgebung, auf öffentlichem Gut, in Anspruch genommen und abgelöst werden. Für das Projekt wird davon abgesehen kein erhöhter Stellplatzbedarf erwartet.
- zu § 10:** Aufgrund der beengten Platzverhältnisse, der hohen baulichen Dichte im Bestand und gleichzeitigen der Notwendigkeit der Parkplätze für das Projekt wird der Grünflächenfaktor im Vergleich zum Textlichen Bebauungsplan reduziert. Der Bestand weist derzeit keine Grünflächen auf.

4 BESTANDSERHEBUNG

4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt an der B98 Millstätter Straße, im Hauptort von Seeboden am Millstätter See gegenüber des Hauptplatzes und des Gemeindeamtes.

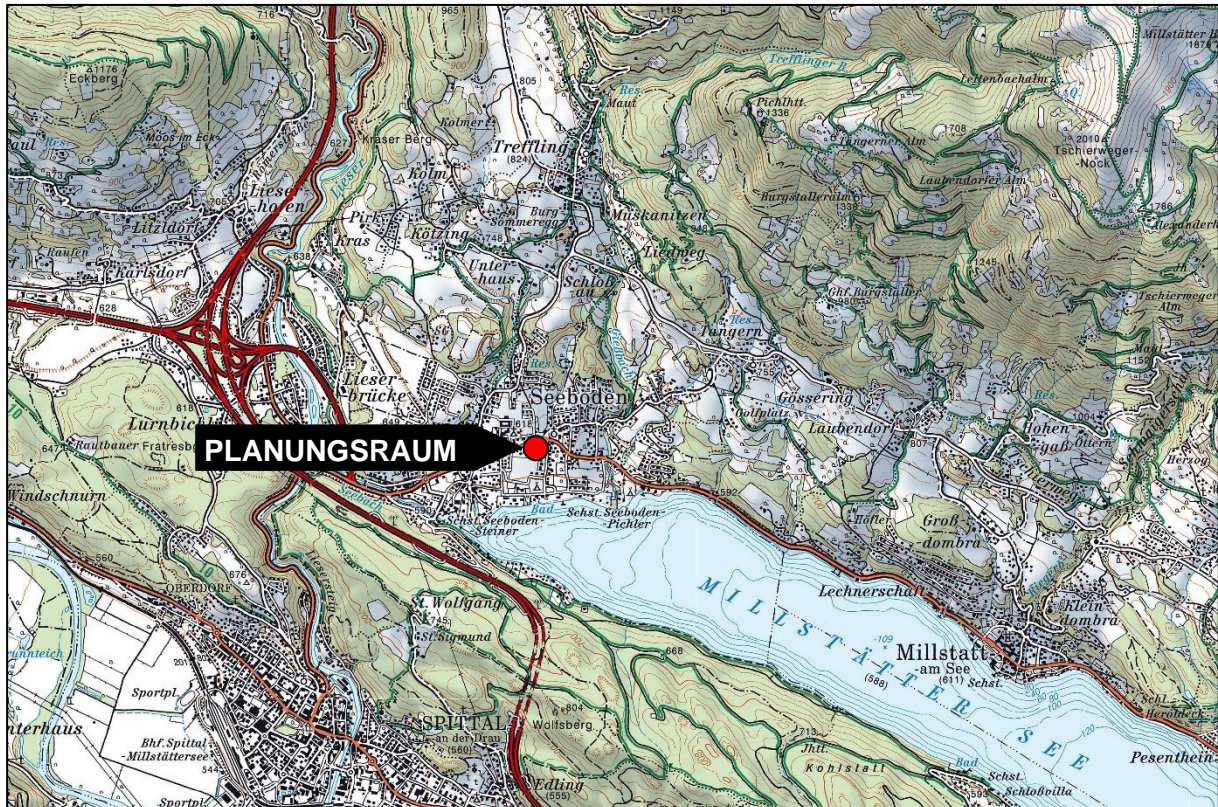


Abbildung 1: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

Auf dem Planungsgrundstück (Parzelle Nr. 749/2, KG Seeboden) befindet sich derzeit ein straßenseitig 2-geschoßiger Altbau samt zweigeschoßigem Zubau. Der Baukörper, welcher bereits seit den 1950er-Jahren besteht, stellt derzeit einen Leerstand in sehr hochwertige Lage im Ortszentrum der Tourismusgemeinde Seeboden dar.

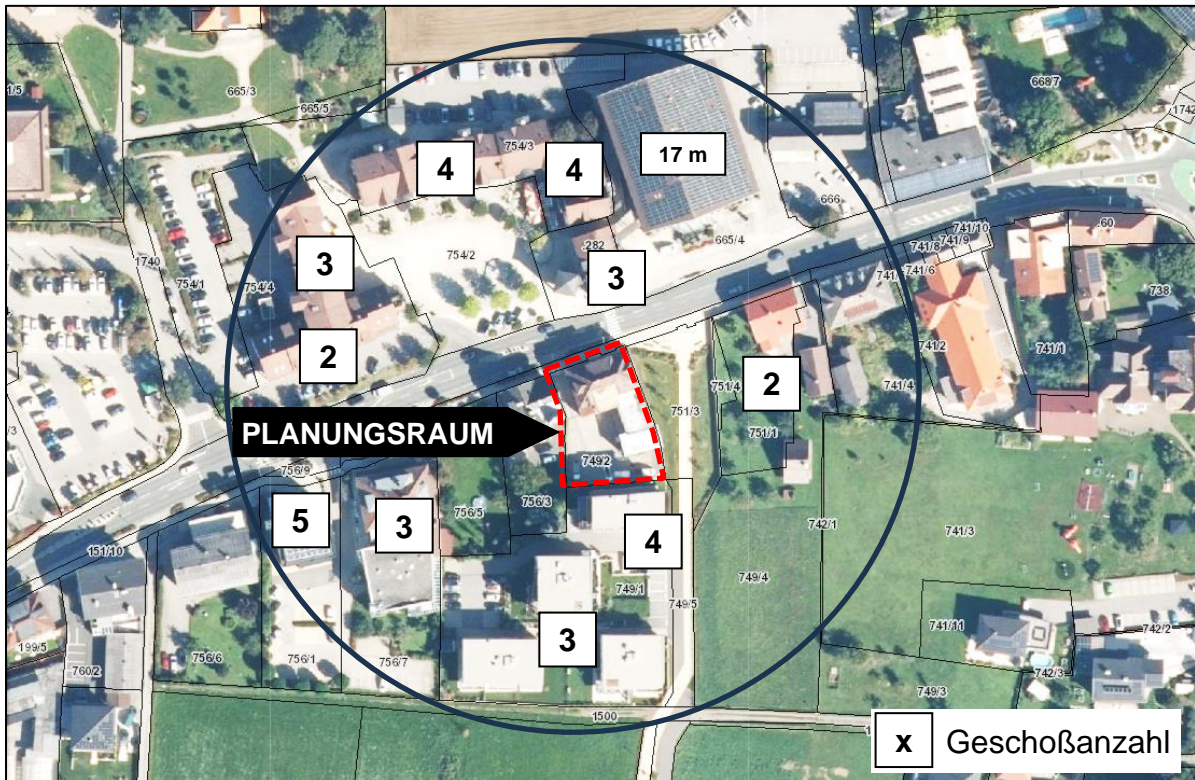


Abbildung 2: Planungsraum am Orthofoto samt Geschößanzahl in Umkreis von ca. 100 m (Quelle: KAGIS)

Im Umkreis von ca. 100 m rund um den Planungsraum sind die Nachbargebäude in einer annähernd gleichen bzw. teilweise höheren Geschößigkeit und Dichte ausgeführt. Im Norden grenzt das Areal an die B98 Millstätter Straße darüber hinaus befindet sich das Gemeindeamt, welches drei geschößig ist. Im Westen und Süden schließen weitere bis zu vier geschößige Baukörper an, welche Wohnnutzungen oder Dienstleistungsbetriebe beherbergen (Zahnarzt).



Abbildung 3: Umliegende Bebauung – Richtung Westen (Quelle: Google)

Im Osten bestand bis vor einigen Jahren noch ein Einfamilienwohnhaus, welches aber abgetragen wurde und nun einer Promenade zum See gewichen ist. Weiter Südöstlich des Planungsraumes gelegen befinden sich derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

4.2 SIEDLUNGSSTRUKTUR

Die Gemeinde war bis in die 1950er- und 1960er-Jahren landwirtschaftlich geprägt, bis der Fremdenverkehr zum wesentlichen Faktor für die Bürger der Gemeinde und zum Motor der Wirtschaft wurde. In den letzten Jahrzehnten hat die Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See, trotz sinkender Nächtigungszahlen, einen enormen wirtschaftlichen Aufschwung erfahren.

In der Umgebung des Planungsraumes (Ortszentrum von Seeboden) ist eine, um die B98 verdichtete, offene bis halboffene Bebauung ersichtlich. Die Baukörper weisen teilweise auch mittelgroße bis große Kubaturen auf. Die größten Gebäudekubaturen werden hierbei von den öffentlichen Betrieben (Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Seniorenzentrum, Kulturhaus) sowie einem ADEG-Supermarkt und Dienstleistungsbetrieben gebildet. Südlich des Planungsraumes befinden sich zurzeit - mit Ausnahme einiger kürzlich errichteter Geschößwohnbauten - nur wenige Gebäude. Hier sind daher noch großflächige Baulandreserven mit Verdichtungspotential vorhanden.



Abbildung 6: Schwarzplan mit Siedlungsstruktur Bestand (Quelle: LWK auf Basis OpenStreetMap)

Die Kubatur des Hauptgebäudes soll unverändert bleiben, lediglich eine Aufstockung des zweigeschößigen Zubaus um ein Geschöß ist angedacht. Aufgrund des tieferen Urgeländes wird die relative Bauhöhe jene des nördlich situierten Bestandsgebäudes dennoch nicht überschreiten. Das südlich anschließende Wohngebäude auf dem Nachbargrundstück weist sogar vier Geschöß auf.

4.3 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Seeboden am Millstätter See wird regional durch die B98 Millstätter Straße erschlossen. Diese führt Richtung Westen zur A10 Tauernautobahn und nach Spittal an der Drau, Richtung Osten nach Millstatt. Die Hauptstraße verläuft direkt durch das Zentrum Seebodens, wo sich die zentralörtlichen Einrichtungen der Marktgemeinde, wie Gemeindeamt, Tourismusinformation, Kulturhaus und Pfarramt befinden. Ebenso verläuft sie nördlich am Planungsraum vorbei und stellt dessen Verkehrserschließung sicher. Die Garagen für die Rettungstransportfahrzeuge sollen im südlichen Zubau untergebracht werden und diesen über die Zufahrt an der westlichen Grenze des Planungsraumes von der B98 erreichen. Eine Zufahrt von Osten, über die Promenade ist ausgeschlossen.

4.4 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Der Hauptort Seeboden wird von mehreren nach Süden in Richtung Millstätter See verlaufenden Wildbächen durchflossen. Rund 180 Meter östlich befindet sich der Techendorferbach, eine Gefahrenzone ist im gegenständlichen Fall aufgrund der Entfernung nicht gegeben. Auch andere Nutzungseinschränkungen durch Schutz-, Schongebiete oder Biotope und dgl. sind nicht zu erkennen.

4.5 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.5.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See stammt aus dem Jahr 2013. Die Gemeinde gilt als Tourismusgemeinde, wobei der Handel der Wirtschaftszweig mit den meisten Beschäftigten ist. Die Gemeinde hat das Gebiet nahe dem Ufer des Millstätter Sees als touristische Kernzone ausgewiesen. Die wirtschaftliche Entwicklung innerhalb dieses Bereichs soll primär der Förderung der touristischen Entwicklung dienen.

In puncto Wirtschaft ist die Zielsetzung die Schaffung neuer Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Wirtschaftssektor. Derzeit ist das Arbeitsplatzangebot wesentlich geringer als die Arbeitsplatznachfrage – es gibt also mehr Erwerbstätige als Arbeitsplätze in Seeboden am Millstätter See.

Das Orts- und Landschaftsbild der Marktgemeinde wird „allgemein durch eine in die freie Landschaft hinausfressende bzw. ausfließende Siedlungsentwicklung gekennzeichnet. Es gibt im Gemeindegebiet keine Ortschaft, in der keine Zersiedelungstendenzen erkennbar sind.“

Daher wurde sich durch Revitalisierung der Bausubstanz bzw. Nutzung des noch nicht bebauten Baulandes eine weitere Zersiedelung zu verhindern als Ziel gesetzt.

Das vorliegende Projekt steht damit im Einklang der allgemeinen Zielsetzungen der Marktgemeinde Seeboden.

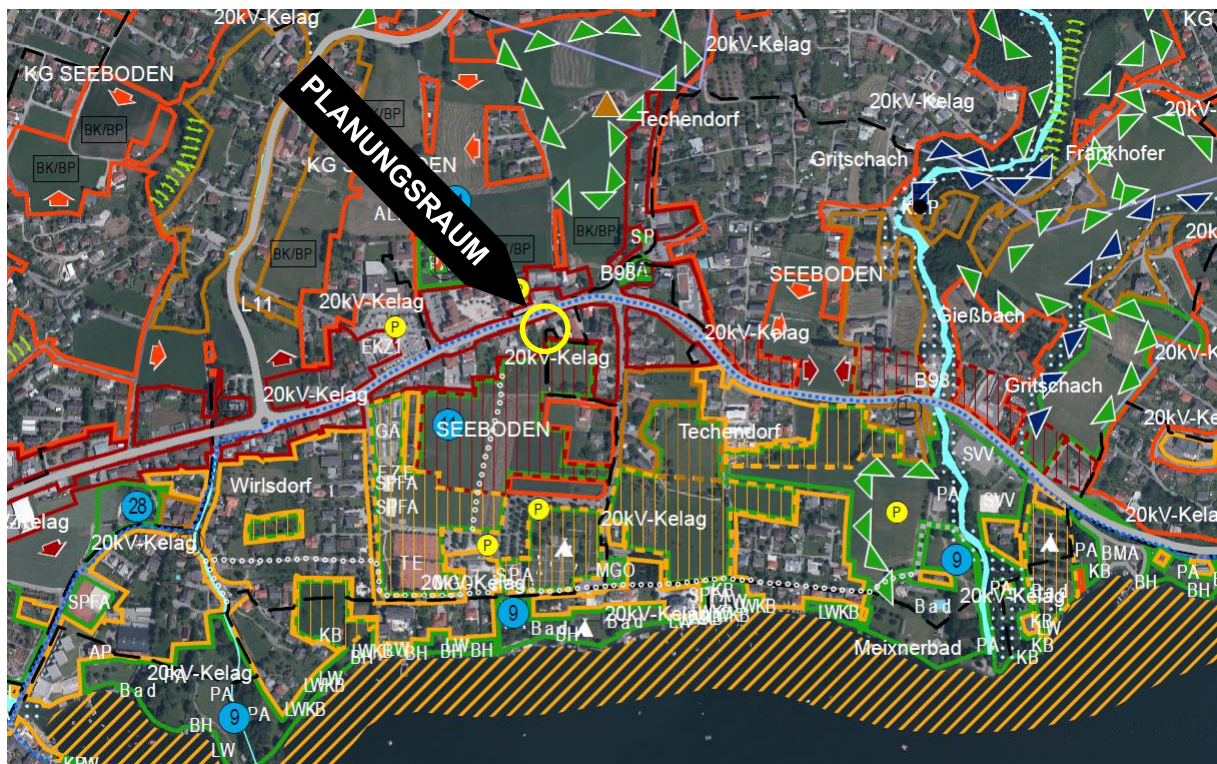


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2013

Für den Planungsraum und die im Norden, Westen und Osten anschließenden Bereiche wird im Örtlichen Entwicklungskonzept eine Zentralörtliche Funktion (Geschäftsgebiet) ausgewiesen. Südlich anschließend finden sich als Sport- und Erholungsfunktion festgelegte Flächen, als Planungsziel wird aber ebenso eine Zentralörtliche Funktion angestrebt, um das Ortszentrum an der B98 zu stärken. Hier soll gemäß Positionsnummer 11 auf Grundlage eines Bebauungskonzeptes verdichteter, mehrgeschossiger Wohnraum entstehen, wobei Pufferzonen zu unterschiedlichen Nutzungen beibehalten werden sollen.

4.5.2 Flächenwidmungsplan

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist das Areal mit der Widmung „Bauland - Geschäftsgebiet“ versehen. Die nördlich ans Planungsgebiet anschließende und als Verkehrsfläche gewidmete Fläche geht auf die ehemalige Straßentrasse der B98 zurück. Die B98 selbst ist als Landesstraße ersichtlich gemacht. Sämtliche umgebende Grundstücke sind ebenfalls als Geschäftsgebiet festgelegt. Südlich, in Richtung des Millstätter Sees, findet sich außerdem Bauland - Wohngebiet sowie Grünland - Erholungsfläche im Bereich der noch bestehenden Baulandreserven.

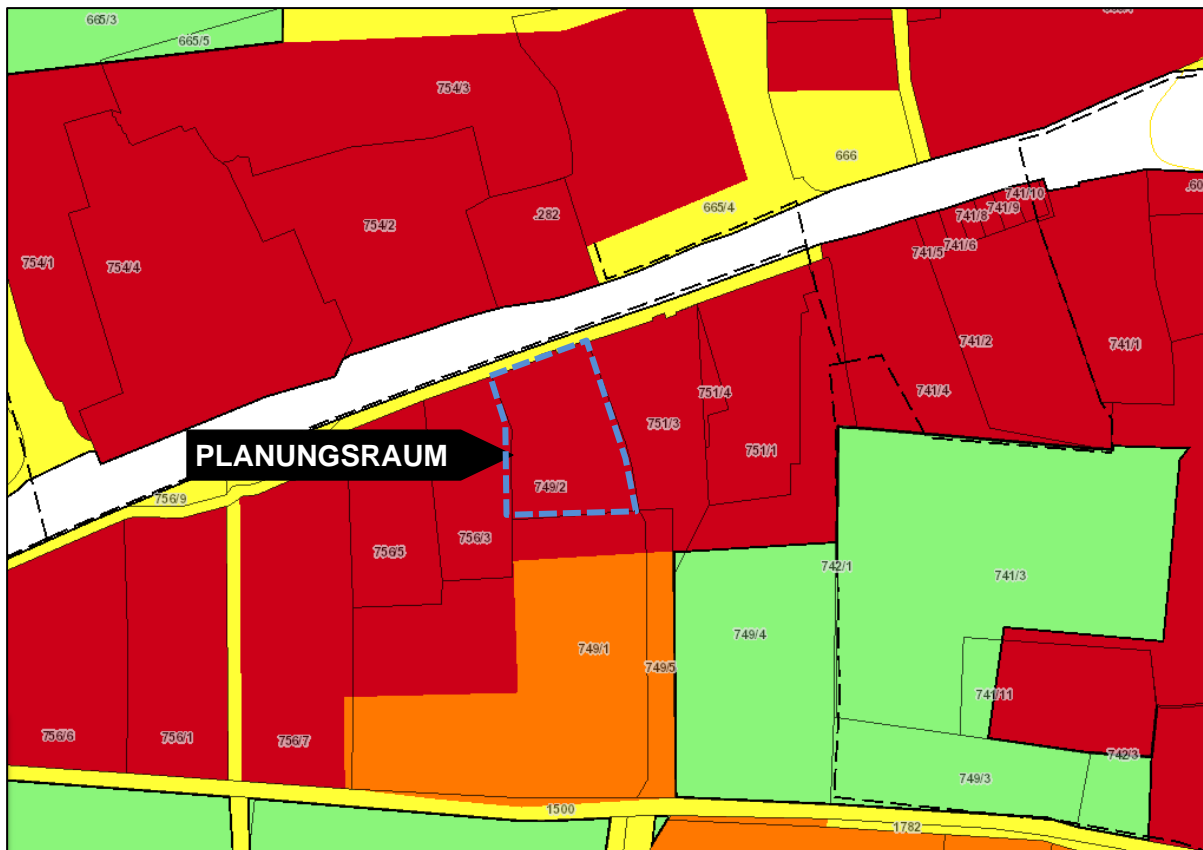


Abbildung 5: Flächenwidmungsplaninformation mit Planungsraum (Quelle: KAGIS)

5 BEBAUUNGSKONZEPT

Es ist geplant den derzeit leerstehenden zweigeschoßigen Baukörper zu einem Schulungs- und Seminarzentrum für den Gesundheitsbereich umzubauen. Der bestehende Zubau im Süden soll ebenfalls umgebaut werden, zukünftig werden zwei Garagen für Rettungstransportfahrzeuge im Erdgeschoß untergebracht und, um Platz für weitere Schulungsräume zu schaffen, das Gebäude dementsprechend um ein Geschoß aufgestockt. Zusätzlich wird eine teilweise überdachte Dachterrasse geschaffen.

Im Verlauf der östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenze ist zudem angedacht eine Lärm- und Sichtschutzwand mit Toranlage zu errichten um Nutzungskonflikte zu verringern. Der dafür notwendige Baubescheid und Rechtsmittelverzicht wurde bereits erteilt bzw. eingebracht.



Abbildung 7: Bebauungskonzept (Quelle: Rochus Kahr Architektur)

6 STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ - K-UPG 2004 IDGF. LGBL. NR. 24/2016 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG FÜR DEN GEGENSTÄNDLICHEN TEILBEBAUUNGSPLAN

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004 in der Fassung des Gesetzes LGBL Nr. 24/2016 - unterliegen Teilbebauungspläne, soweit die §§ 4 bis 6 des gleichnamigen Gesetzes nichts anderes bestimmen, einer Strategischen Umweltverträglichkeitsprüfung.

Ein Umweltprüfungsverfahren gemäß 2. Abschnitt des K-UPG 2004 ist nicht anzuwenden, wenn:

- der Teilbebauungsplan keine Grundlage für ein UVP-pflichtiges Projekt ist oder
- der Teilbebauungsplan keine voraussichtlichen Auswirkungen auf ein Natura 2000-Gebiet hat oder
- durch die Festlegung der zulässigen Nutzungen keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen zu erwarten sind.

Durch den Teilbebauungsplan auf der Widmungsfläche ist die Errichtung eines UVP-pflichtigen Vorhabens aufgrund der restriktiven Festlegungen in der Verordnung nicht zu erwarten. Ebenso ist von der Festlegung des Teilbebauungsplanes kein Natura 2000-Gebiet von Umweltauswirkungen betroffen. Die Planungsfläche weist daneben keine Merkmale auf, die aufgrund anderer Gesetzesmaterien als schutzwürdig angesehen werden können.

Insofern sind bei der Festlegung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten. Daher ist aus raumordnungsfachlicher Sicht für das Teilbebauungsplanungsverfahren keine Umweltprüfung bzw. Umwelterheblichkeitsprüfung gemäß § 4 Abs. 1 lit. c Ziff 1 des K-UPG 2004 erforderlich.

Stand: 04.12.2023