

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

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG

„KATSCHBERGSTRASSE -
GEWERBEPARK“



INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

„KATSCHBERGSTRASSE - GEWERBEPARK“

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

Teilflächen der Parzellen Nr.: 1262/1, 1262/38, 1262/39, 1556/2
KG Lieserhofen (73218)

VERORDNUNG RECHTSPLAN ERLÄUTERUNGEN

VERFASSER
LWK ZIVILTECHNIKER GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH

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

DEZEMBER 2023

Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See
Zahl: _____

ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See vom _____, Zahl _____, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„KATSCHBERGSTRASSE - GEWERBEPARK“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der schriftliche Verordnungstext vom 12.12.2023
 - b) Der Plan über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1; Blatt 1) vom 12.12.2023
 - c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0634-0383 vom 12.12.2023
 - d) Der Erläuterungsbericht vom 12.12.2023

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Teilflächen der Parzellen Nr. 1262/1, 1262/38, 1262/39 und 1556/2, alle KG Lieserhofen (73218), im Ausmaß von ca. 52.341 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See wird folgend geändert:

15a/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1262/1, 1262/38 und 1262/39, KG Lieserhofen (73218), von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Gewerbegebiet – Vorbehaltsfläche – nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“, im Ausmaß von ca. 13.979 m².

15b/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1262/1, KG Lieserhofen (73218), von bisher „Bauland – Gewerbegebiet – Vorbehaltsfläche – nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“ in „Grünland – Schutzstreifen als Immissionsschutz“, im Ausmaß von ca. 361 m².

15c/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1262/1, KG Lieserhofen (73218), von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland – Photovoltaikanlage“, im Ausmaß von ca. 5.261 m².

15d/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1262/1, KG Lieserhofen (73218), von bisher „Bauland – Gewerbegebiet – Vorbehaltsfläche – nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“ in „Grünland – Photovoltaikanlage“, im Ausmaß von ca. 14.687 m².

15e/2023

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1262/1, KG Lieserhofen (73218), von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland – Schutzstreifen als Immissionsschutz“, im Ausmaß von ca. 5.207 m².

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 1.500 m².
- (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.

§ 5

Bauliche Ausnutzung der Grundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Baumassenzahl (BMZ) angegeben.
- (2) Die Baumassenzahl (BMZ) ist das Verhältnis der Baumasse zur Baugrundstücksgröße. Sie wird mit 6,0 festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (3) Als Baumasse gilt der oberirdische umbaute Raum mit seinen Außenmaßen als anrechenbar. Als oberirdisch gelten alle über dem projektierten Gelände liegenden Gebäudeteile bis zur Gebäudeoberkante (Attikaoberkante bzw. Firsthöhe).
- (4) Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der BMZ einzubeziehen.
- (5) Anlagen von Versorgungsunternehmen (z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen), sowie betriebsspezifisch unbedingt erforderliche Anlagen (z. B. Klimaanlage), Carports, Flugdächer (überdachte Flächen) Werbetafel, Werbeschilder oder technische Dachaufbauten udgl., sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§ 6

Bauweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.

§ 7

Bauhöhe und Geschoßanzahl

- (1) Die maximale Bauhöhe wird mit der relativen Höhe der Gebäudeoberkante (Attikaoberkante, Firsthöhe usw.), ausgehend vom projektierten Gelände, festgelegt und beträgt 12 m. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Bauhöhe liegt auf 631,6 m ü. A.

- (2) Die maximale Bauhöhe kann für betriebsspezifisch erforderliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m, wie z. B. Klimageräte, Belichtungselemente usw. erhöht werden, sofern deren Situierung mindestens 3,0 m vom äußersten Rand der Attika bzw. von der Traufe in Richtung Gebäudemitte erfolgt.
- (3) Die Geschoßanzahl ist mit max. 3,0 Geschoßen festgelegt und in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) ersichtlich gemacht.
- (4) Das Niveau der fertigen Erdgeschoß-Fußbodenoberkante darf maximal 1,0 m über dem Niveau des angrenzenden projektierten Geländes liegen.
- (5) Als Tiefgeschoße oder Kellergeschoße gelten Geschoße, deren Rohdeckenoberkante max. 1,0 m über dem projektierten Gelände liegt.

§ 8

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) festgelegt.
- (2) Sind auf einem Baugrundstück nicht auf allen Seiten Baulinien festgelegt, so gelten für die Anordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen die Bestimmungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften - K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung.
- (3) Flugdächer für Carports dürfen auch außerhalb der Baulinie errichtet werden, wenn dadurch andere gesetzliche Bestimmungen nicht verletzt werden.
- (4) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiraumgestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen, Stützmauern, Lärmschutzwände usw.) oder untergeordnete Baulichkeiten, wie z. B. Trafos und Überdachungen. Für diese baulichen Anlagen gelten die Regelungen der Kärntner Bauvorschriften - K-BV LGBl Nr. 56/1985, idgF.
- (5) Die Anordnung der einzelnen Betriebsgebäude ist so vorzunehmen, dass eine schallabschirmende Wirkung möglicher lärmintensiver Freiflächenaktivitäten gegenüber den Wohngebäuden in der Nachbarschaft gewährleistet werden kann.

§ 9

Art der Nutzung

- (1) Die Nutzung wird mit gewerblichen Klein- und Mittelbetrieben festgelegt (inklusive dazugehöriger Ausstellungs- und Verwaltungsgebäude).
- (2) Die Ansiedlung von reinen Handelsbetrieben ist nicht zulässig. Verkaufsflächen sind nur dann gestattet, wenn sie in einem räumlichen Zusammenhang mit einer Produktionsstätte am Standort stehen.

- (3) Die Errichtung von UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß § 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 - UVP-G 2000 in der geltenden Fassung sind dezidiert ausgeschlossen.

§ 10

Ausmaß und Verlauf von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) ersichtlich.
- (2) Schranken oder Toranlagen im Bereich der Zufahrten müssen derart situiert werden, dass davor haltende Kraftfahrzeuge nicht den übrigen fließenden Verkehr des Gewerbegebietes beeinträchtigen.
- (3) Die Anzahl der PKW- Abstellflächen wird wie folgt festgelegt:
- | | |
|------------------|-------------------------------------|
| Personal..... | 0,8 pro Arbeitsplatz |
| Besucher..... | 0,1 pro Arbeitsplatz |
| Lagerhalle | 1 pro 100 m ² Nutzfläche |
- (4) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z. B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.

§ 11

Baugestaltung

- (1) Intensive Färbelungen von Fassadenteilen mit Bezug zur Corporate Identity der einzelnen Unternehmen sind in einem Ausmaß von 20 % der gesamten Gebäudeummantelung einschließlich Glasflächen erlaubt.

§ 12

Grüngestaltung

- (1) Innerhalb des Baugrundstücks müssen Grünanlagen mindestens 10 % der verbleibenden Grundstücksfläche einnehmen, wobei eine ansprechende räumliche Verteilung erforderlich ist.
- (2) Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist (nach entsprechender Reinigung) nicht der Kanalisation zuzuführen, sondern auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen oder zur Brauchwassernutzung in Zisternen zu sammeln.
- (3) In kreuzungsnahen Bereichen dürfen nur hochstämmige, heimische Laubbäume (Beginn der Baumkrone ab 3,0 m) oder niedere Staudengewächse gepflanzt werden (Sichtbeziehungen sind zu berücksichtigen).

- (4) Entlang der Grenzen der gewidmeten Fläche des Gewerbegebietes im südwestlichen und nordöstlichen Bereich ist ein durchgängiger Grünbereich sicherzustellen. Bei Neupflanzungen sind standortgerechte Gehölze in einem Abstand von ca. 10,0 m (ortstypische Baumart mit großkronigem Wuchs und einem Stammumfang von mind. 20,0 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen. Der Verlauf des Bepflanzungsgebots ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) ersichtlich.

§ 13

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Der Bürgermeister

Thomas Schäfauer

Angeschlagen am: _____

Abgenommen am: _____

Stand: 12.12.2023

Anlage 1
Blatt 2/5

Marktgemeinde
Seeboden am Millstätter See

Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at



Art des Planes:

Lageplan zum Umwidmungsantrag

VPG-Nummer: 15b/2023

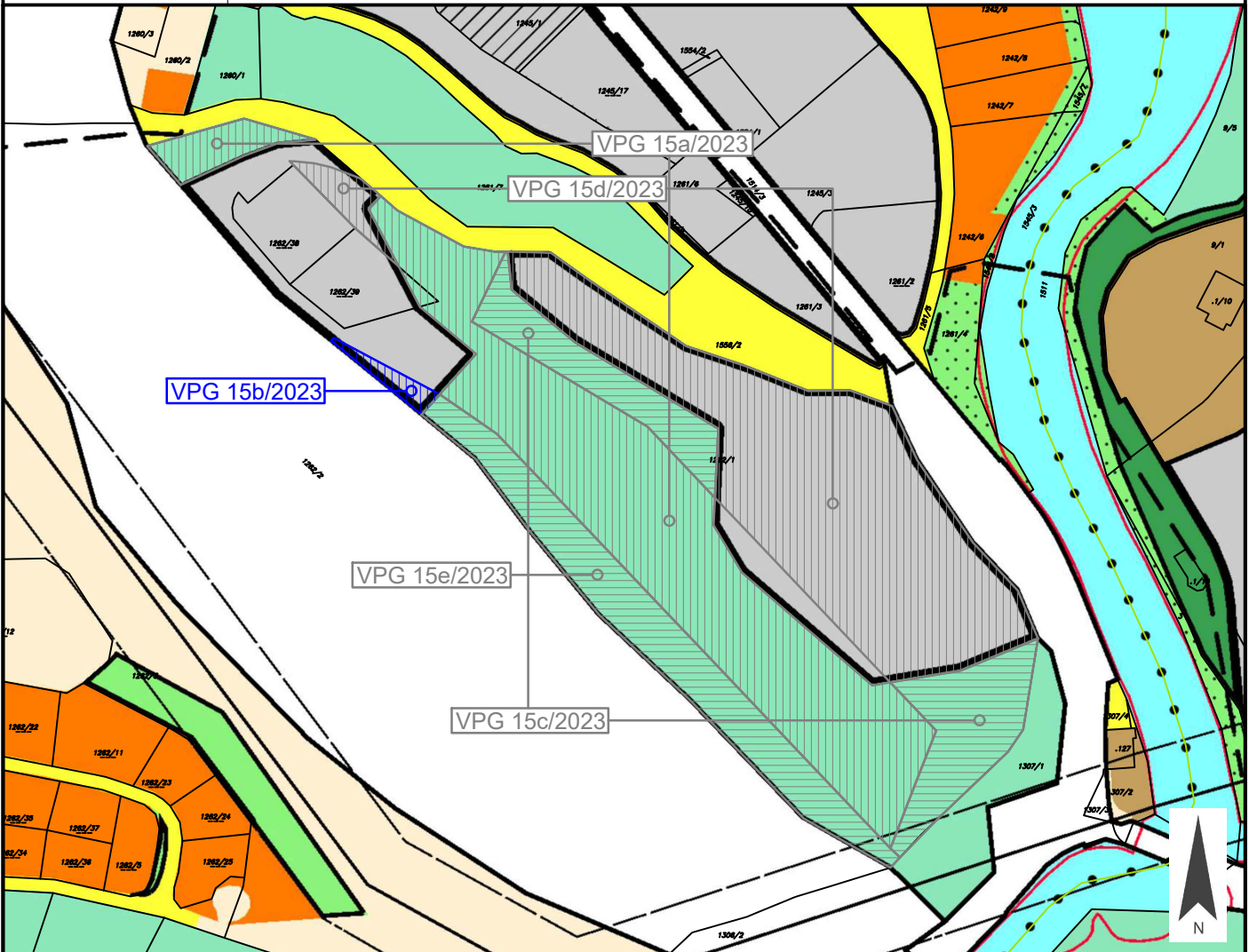
Stand: 12.12.2023

Ergänzende
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche: 1262/1 (ca. 361 m²)

Katastralgemeinde: Lieserhofen (73218)

Maßstab: 1:3.000



Widmungsänderung von:

Bauland - Gewerbegebiet - Vorbehaltsfläche -
nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG

Widmungsänderung in:

Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz

Flächenausmaß beschlossen:

ca. 361 m²

Kundmachung:

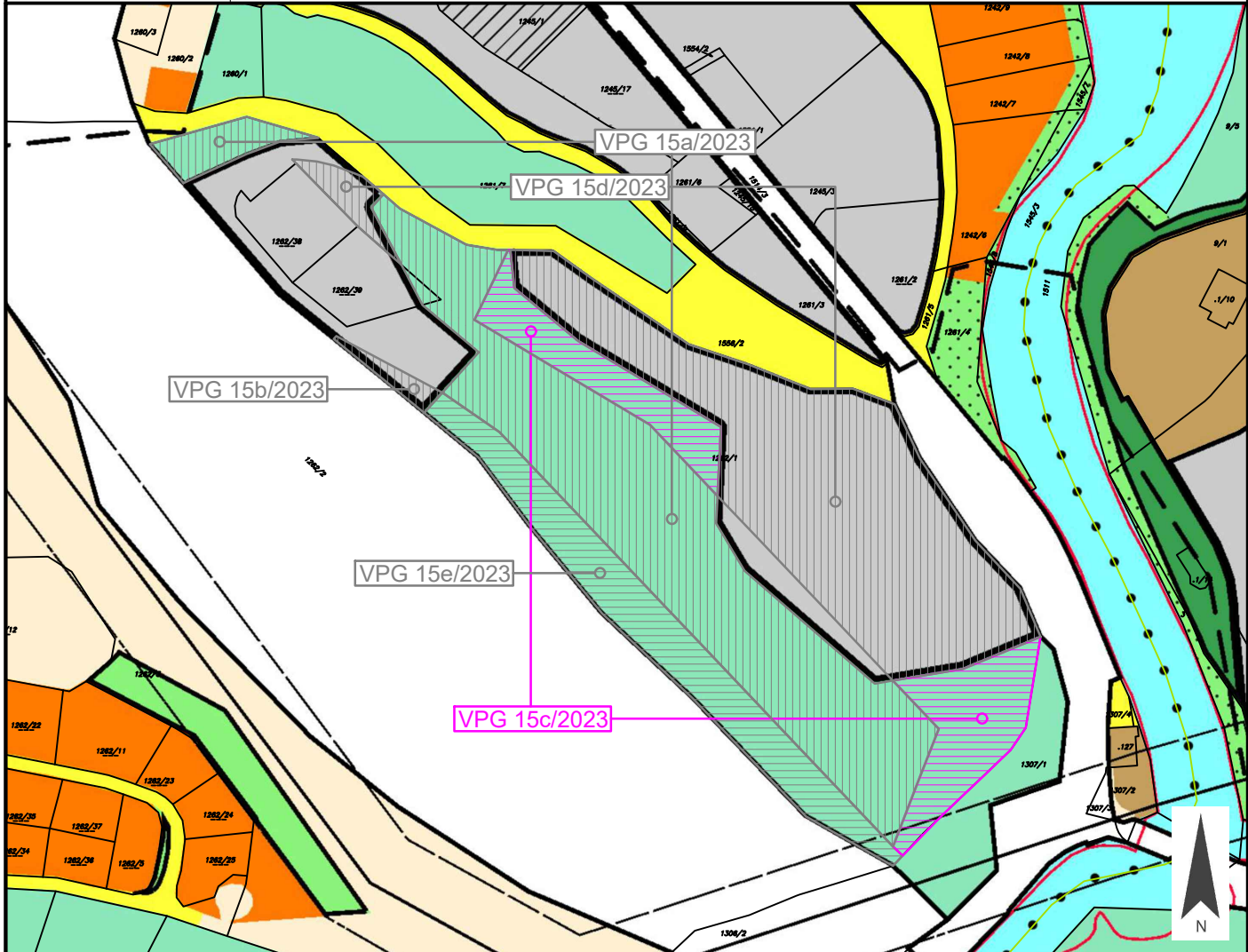
vom _____ bis _____

Gemeinderatsbeschluss in der
Sitzung vom: _____
Zahl: _____

Genehmigt mit Bescheid vom:


Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 15c/2023	Stand: 12.12.2023
-----------------	-------------------------------	----------------------	-------------------

Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilfläche: 1262/1 (ca. 5.261 m ²)
	Katastralgemeinde: Lieserhofen (73218)
	Maßstab: 1:3.000



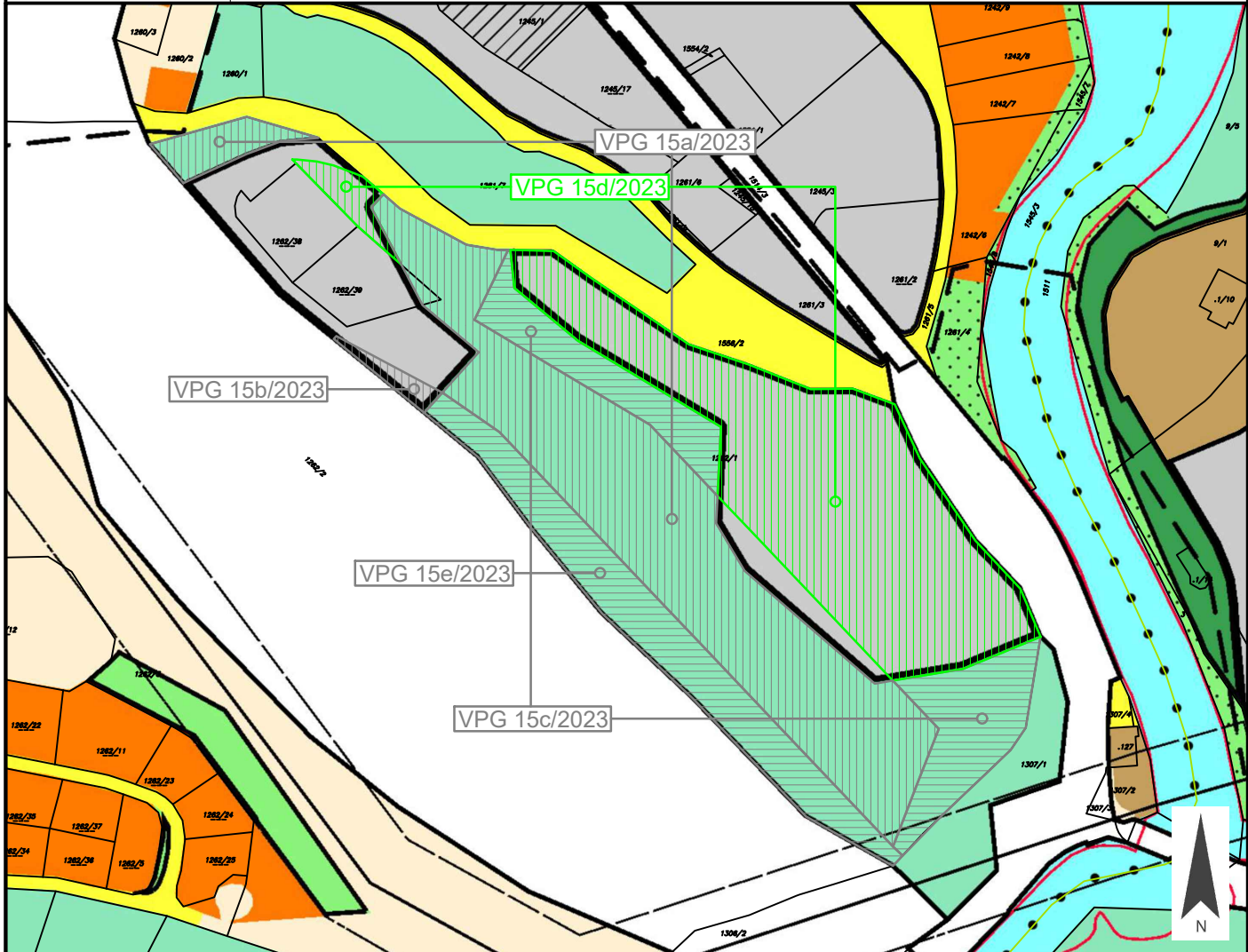
Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
Widmungsänderung in:	Grünland - Photovoltaikanlage
Flächenausmaß beschlossen:	ca. 5.261 m ²
Kundmachung:	vom _____ bis _____

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: _____ Zahl: _____	Genehmigt mit Bescheid vom: _____
-------------------------------------------------------------------	-----------------------------------

Anlage 1 Blatt 4/5	Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	 Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
-----------------------	----------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 15d/2023	Stand: 12.12.2023
-----------------	-------------------------------	----------------------	-------------------

Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilfläche: 1262/1 (ca. 14.687 m ²)
	Katastralgemeinde: Lieserhofen (73218)
	Maßstab: 1:3.000



Widmungsänderung von:	Bauland - Gewerbegebiet - Vorbehaltsfläche - nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG
Widmungsänderung in:	Grünland - Photovoltaikanlage
Flächenausmaß beschlossen:	ca. 14.687 m ²
Kundmachung:	vom _____ bis _____

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: _____ Zahl: _____	Genehmigt mit Bescheid vom: _____ Amt der Kärntner Landesregierung
-------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------

Marktgemeinde
Seeboden am Millstätter See

Europastraße 8, 9524 Villach
Telefon: 04242 23323
E-Mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at



Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag

VPG-Nummer: 15/2022

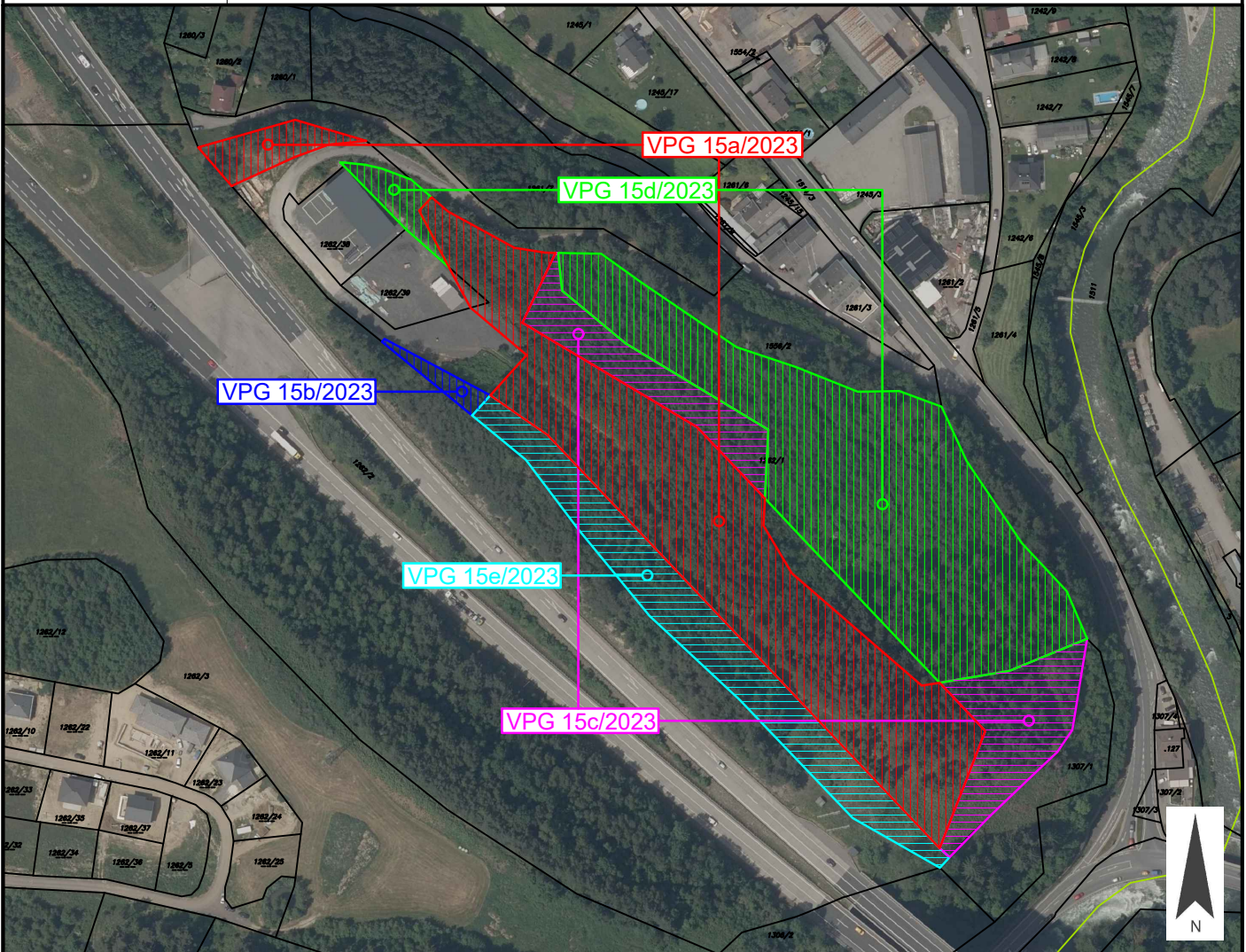
Stand: 12.12.2023

Ergänzende
Informationen:

Grundstück Nr.: _____

Katastralgemeinde: Lieserhofen (73218)

Maßstab: 1:2.000



Widmungsänderung von: _____

Widmungsänderung in: _____

Flächenausmaß beschlossen: _____

Kundmachung: vom _____ bis _____

Gemeinderatsbeschluss in der
Sitzung vom: _____
Zahl: _____

Genehmigt mit Bescheid vom:

TEILBEBAUUNGSPLAN

1500 m ²	o	BEBAUUNGSWEISE (o...offen, h...halboffen)
BMZ 6,0	3,0	MAXIMALE GESCHOSSANZAHL
hmax = 12,0m	—	MAXIMALE BAUHÖHE (gemessen vom Urgelände)

MAXIMALE BAULICHE AUSNUTZUNG
(BMZ...Baumassenzahl)

MINDESTGRÖSSE DES
BAUGRUNDSTÜCKES

- BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- o o o o GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- (PV) PRIVATE VERKEHRSERSCHLIESSUNG
- STRASSE BEGRENZUNG DER STRASSE
- BEPFLANZUNGSGEBOT
- POTENZIALFLÄCHE FÜR PHOTOVOLTAIK
- + BÄUME
- BESTAND 631,6 m ü. A. HÖHENBEZUGSPUNKT

VERMERK DES GEMEINDERATES:

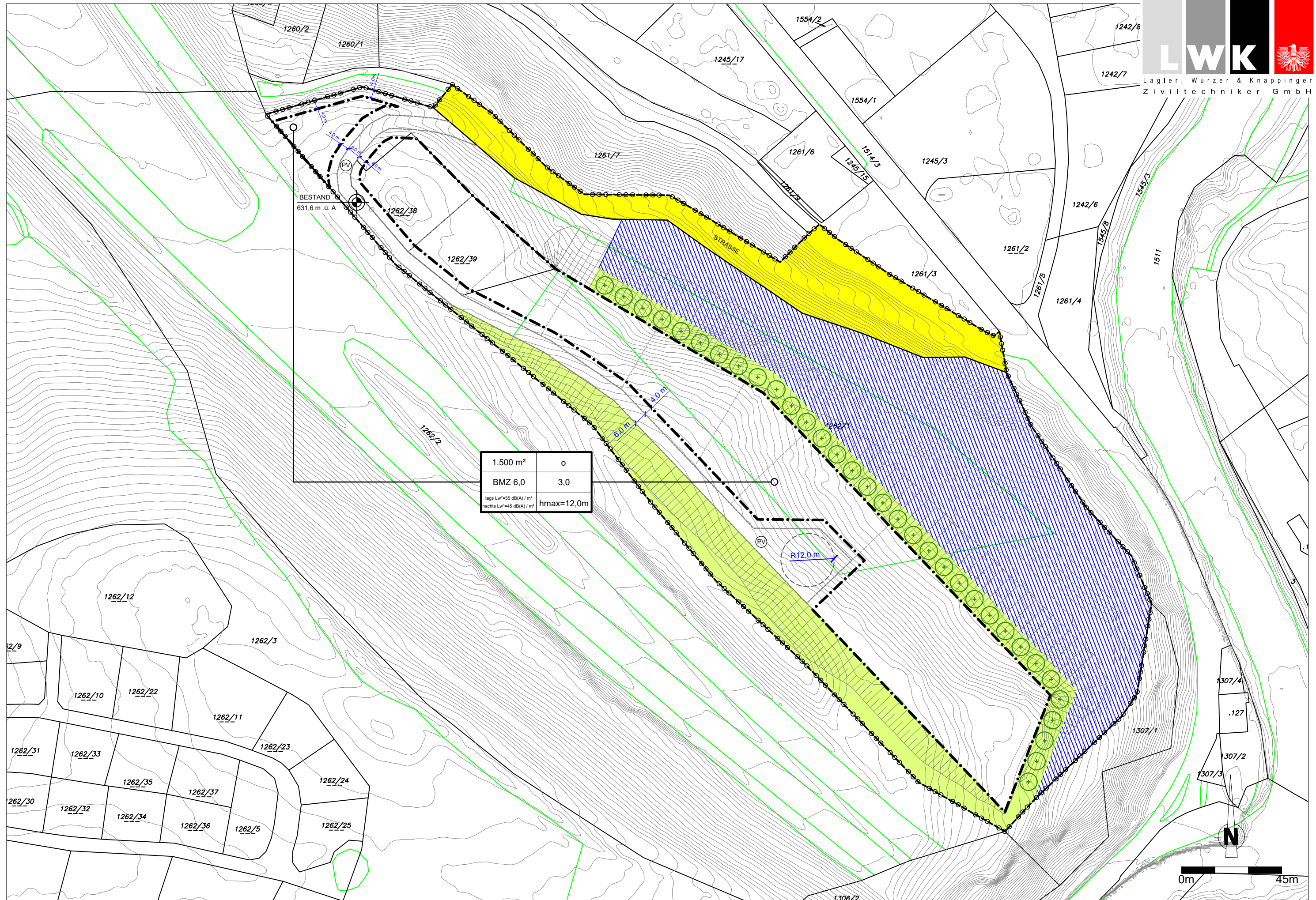
Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See vom _____, Zl.: _____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

 LWK Lagler, Wurzer & Knappinger 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 L. PUCHER, BSc B. GRITZNER
	Marktgemeinde SEEBODEN AM MILLSTÄTTER SEE	

Projekt	Plan Nr.: 0634-0380										
"KATSCHBERGSTRASSE - GEWERBEPARK"	Maßstab: 1:1000										
Plan	Gezeichnet: MAITISCH										
RECHTSPLAN	Bezeichnung: BEILAGE 2										
	Quelle: EIGENE ERHEBUNG										
	Stand: 12.12.2023										
	Änderungshinweis:										
	<table border="1"> <tr> <td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td> </tr> </table>	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9		



ERLÄUTERUNGSBERICHT GEWERBEPARK LIESERBRÜCKE 2024

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich im § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021.

§ 52 (1)

Wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient, darf der Gemeinderat mit Verordnung einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschließen.

§ 52 (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.

1.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im 2. bis 5. Abschnitt des Ktn. Raumordnungsgesetzes 2021 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind.

In Anlage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

1.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 werden die Bebauungsbedingungen normiert. Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bauungsweise, 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 Bauungsstruktur 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).

1.3 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 Kundmachung über die Auflage hat auch im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde zu erfolgen. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

3 BESTANDSERHEBUNG

3.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt in der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See, im westlichen Teil des Gemeindegebietes. Das Areal besteht aus Teilflächen der Parzellen Nr. 1262/1, 1262/38 und 1262/39, beide KG Lieserhofen.

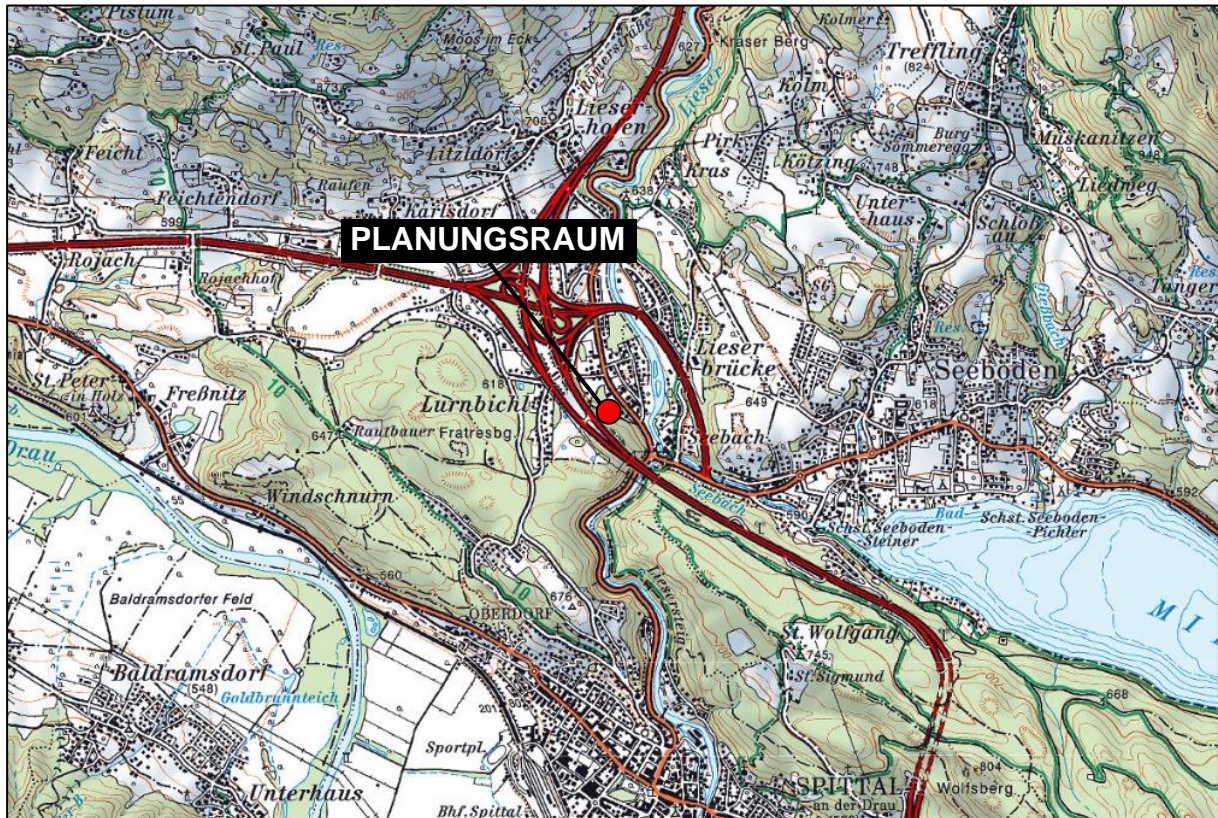


Abbildung 2: Lage des Planungsraumes (Quelle: KAGIS)

Derzeit ist das Areal mit Wald bedeckt, ein kleiner Bereich ist mit gewerblich genutzten Hallen bebaut. Der Planungsraum wird südwestlich durch die A10 Tauernautobahn begrenzt, im Norden und Osten schließen bewaldete Parzellen an. Im Norden verläuft die Katschbergstraße, jenseits davon liegt ein größeres Gebiet mit Widmung gemischtes Baugebiet.

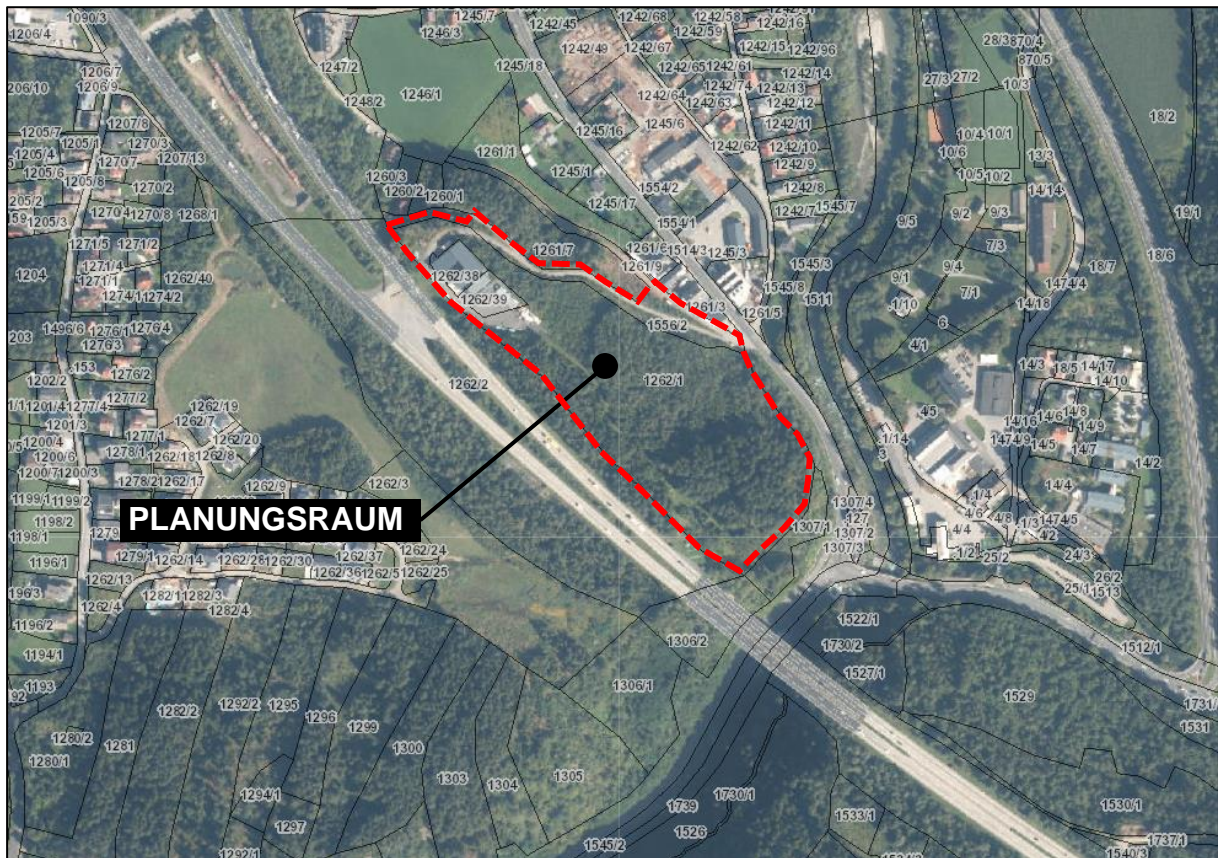


Abbildung 3: Planungsraum am Luftbild (Quelle: KAGIS)

3.2 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Grundstücke sind durch die nördlich verlaufende Katschbergstraße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die Zufahrt erfolgt von Norden, über die Parzelle Nr. 1262/1 und verläuft parallel zur A10. Über die Katschbergstraße und anschließend der L98 Millstätter Straße wird der ca. 3,0 km östlich gelegene Hauptort Seeboden erreicht, die Autobahnzufahrt Knoten Spittal – Millstätter See und damit der Anschluss ab das überregionale Verkehrsnetz befindet sich in 900 m südöstlich. Öffentlich ist der Bereich über die Buslinie 5138 und die Haltestelle „Seebach Gasthaus zur Brücke“ 250 m südlich angeschlossen.

3.4 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.4.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) aus dem Jahr 2013 der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See sind die gegenständlichen Parzellen derzeit mit einer einer gewerblichen Funktion belegt und wird durch eine Geländestufe/Steilhang Signatur geteilt. Durch eine Neugestaltung der Geländeoberfläche ist diese Signatur nicht mehr für den gekennzeichneten Bereich relevant, da sich diese Geländestufe nach Norden verlagert hat. Der Bereich auf dem sich das neue Gewerbegebiet entwickeln soll wurde in dem Zug begradigt.

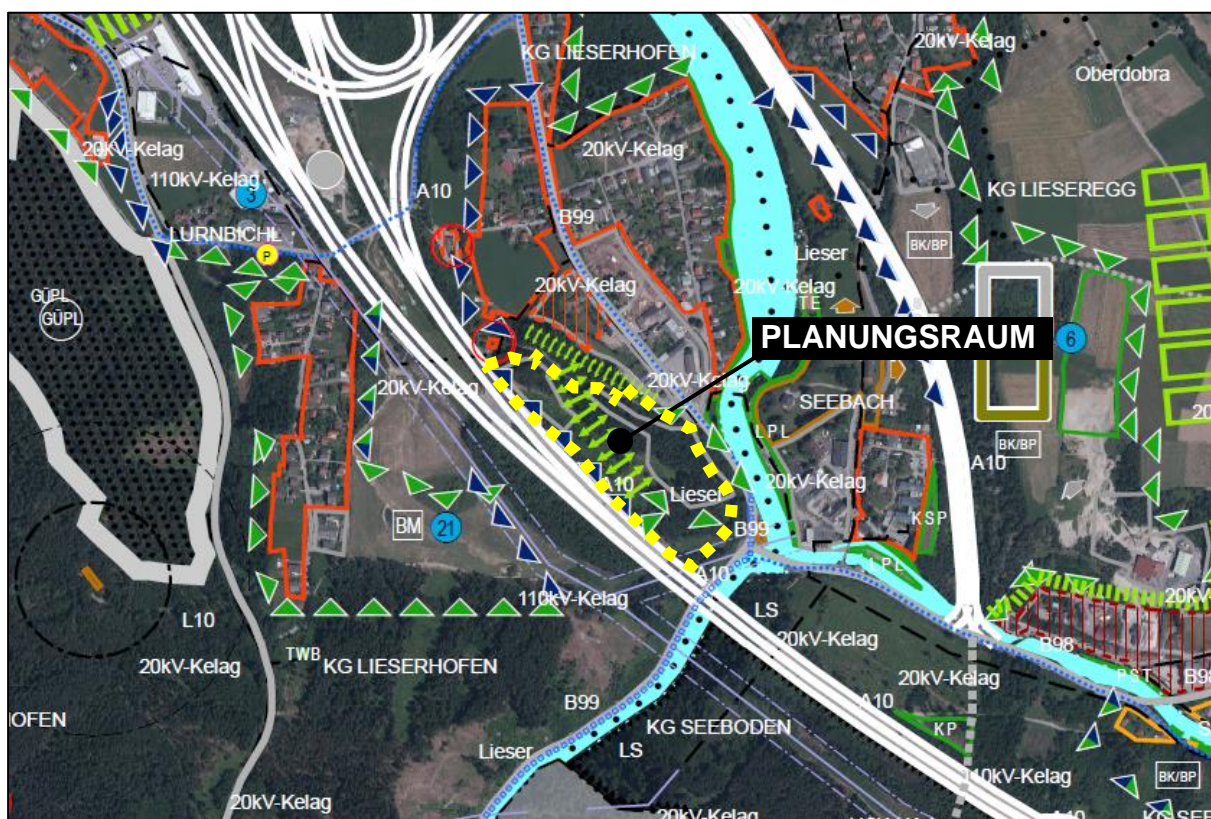


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2013 (Quelle: LWK)

Die zentralörtliche Funktion von Seeboden wird im ÖEK als „Ortschaft mit zentralörtlicher Teilfunktion: Vorrangstandort für öffentliche und Gemeindebedarfseinrichtungen, Handels-, Kleingewerbe-, und Wohnfunktion“ beschrieben. Sämtliche Dienstleistungseinrichtungen (Supermarkt, Restaurants, Tankstellen, Gesundheitseinrichtungen etc.) finden sich im Gemeindehauptort in einer Entfernung von 2,5 bis 3,5 km.

Der Planungsraum befindet sich vollständig innerhalb der Siedlungsgrenzen und stellt dadurch eine Erweiterung und Verdichtung des Siedlungsgebietes von Seeboden dar.

4 PLANUNGSABSICHT

Der vorliegende Standort weist durch die Lage unmittelbar an der A10 Tauernautobahn bzw. dem Knoten Spittal – Millstätter See eine hohe Standortqualität für einen Gewerbepark auf. Die derzeitig gewidmeten Flächen des Gewerbegebietes sind aufgrund der Geländesituation nicht für eine Bebauung mit Gewerbeobjekten geeignet. Durch eine Neuprojektierung der Urgeländes wurde eine Ebene parallel zur Autobahn geschaffen. Diese Fläche würde sich im weiteren Schritt für eine Bebauung mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben in offener Bauweise eignen. Verkaufsflächen sind nur dann gestattet, wenn sie in einem räumlichen Zusammenhang mit einer Produktionsstätte am Standort stehen.

Die Baumassenzahl wird mit 6,0 beschränkt und die Gebäude dürfen eine relative Höhe von 12,0 m nicht überschreiten. Damit die Bauwerke eine einheitliche Gestaltungsqualität aufweisen, werden Vorgaben für die Baugestaltung getroffen. Die Kennzahlen wurden von Bebauungsplänen mit ähnlichen Kubaturen aus anderen Gemeinden übernommen.

Zudem wird die Nutzung auf ortsverträgliches Gewerbe beschränkt und auch ein Bepflanzungsgebot im nordöstlichen Bereich festgelegt. Um das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes mit seiner doch sehr exponierten Lage zum Hauptort zu dämpfen. Ziel ist die Herstellung von natürlich wirksamen Strukturelementen, welche vor allem die räumliche Abgrenzung des Gebietes optisch hervorheben und eine schonende Eingliederung in das Landschaftsbild zulassen.

In nördlicher Richtung soll auch eine Photovoltaikanlage errichtet werden, mit dem Ziel einen Teil des Strombedarfes für das neu geschaffene Gewerbegebiet zu decken. Die Gemeinde plant abgesehen davon eine Energiegemeinschaft zu gründen, um auch einen Beitrag für den kommunalen Energiebedarf bereitstellen zu können.

Die Erschließung erfolgt über eine Gewerbeaufschließungsstraße, abzweigend von der Katschbergstraße in südwestlicher Richtung des Planungsraumes verläuft. Das Erschließungskonzept sieht vor, dass für die Gewerbebetriebe eine leistungsfähige Straße mit einer Breite von 6,0m für eine flexible Anbindung bereitgestellt wird.

Um für kurz- bis mittelfristige Betriebsansiedelungen die nötigen Gewerbeflächen parat zu haben, setzt sich die Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See das Ziel, die gegenständlichen Flächen raumordnungstechnisch aufzubereiten und bei den Bauausführungen hat die Gemeinde darauf zu achten, dass die Vorgaben bzw. Grenzen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Da es zudem in der Gemeinde zu wenig freie Gewerbeflächen bzw. auch keine Eignungsstandorte gibt. Da sich zudem um ein Areal direkt neben der Autobahn handelt kommt es zu keinen Nutzungskonflikten.

5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 4: Grundsätzlich ist in der zeichnerischen Darstellung die bestehende Grundstücksteilung festgelegt. Die Angabe der Mindestgrundstücksgröße wird nur für den Fall einer abweichenden Grundstücksteilung angegeben.

zu § 5: Im Allgemeinen Bebauungsplan der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See wird die bauliche Ausnutzung lediglich über eine Geschoßflächenzahl (GFZ).

Im vorliegenden Teilbebauungsplan, der aufgrund der gewerblichen Nutzung eine Bebauung vorrangig mit großmaßstäblichen Hallen und untypischen Raumhöhen erwarten lässt, erfolgt daher die Festlegung der baulichen Ausnutzung abweichend zur Stammverordnung durch eine Baumassenzahl (BMZ), da diese in Gewerbegebieten die Bebauungsdichte wesentlich besser abbildet und steuert.

Als Vergleichswerte wurden die Bestimmungen von anderen Gemeinden herangezogen, die die BMZ in ihrem Textlichen Bebauungsplan regeln:

Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See:

Bauland – Gewerbegebiet:

bei offener, halboffener Bauweise	BMZ 8,0
bei geschlossener Bauweise	BMZ 10,0

Marktgemeinde Maria Saal:

Bauland – Gewerbegebiet:

bei offener Bauweise	BMZ 8,0
bei halboffener Bauweise	BMZ 9,0
bei geschlossener Bauweise	BMZ 10,0

Für das Gewerbegebiet im Westen von Seeboden, welches sich direkt an der Autobahn A10 Tauernautobahn befindet, wird eine BMZ von 6,0 für verträglich erachtet.

zu § 6: Die Festlegungen für die Bauweise wurden aus der Stammverordnung übernommen und wurde aus dem Allgemeinen Bebauungsplan der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See übernommen. Diese beinhalten ausschließlich die offene Bauweise.

Die Begriffsbestimmungen für die zulässigen Bauweisen des § 48 Abs 6 des Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) sind zu übernehmen.

zu § 7: Mit der Höhe der Gebäudeoberkante wurde eine maximale Gebäudehöhe angegeben, innerhalb der eine den betrieblichen Erfordernissen entsprechende Bebauung möglich sein soll. Überschreitungen der Gebäude-

höhen für betrieblich unbedingt erforderliche Anlagen sollten nach Einzelbegutachtung grundsätzlich möglich sein. Im Gefährdungsbereich der 110-kV-Bahnstromleitung sind die Bauhöhen mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Im Textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See wird die Gebäudehöhe lediglich über eine Geschoßanzahl definiert. Für Hallenbauten wurde zusätzlich die maximale Bauhöhe definiert. Bei Bürobauten ist die maximale Geschossanzahl heranzuziehen.

- zu § 9:** Wesentlich für die Nutzung der künftigen Gewerbegebietsflächen ist, dass diese nicht in Konkurrenz zu den innerörtlichen Geschäftsflächen stehen, die reine Handelsnutzung wird daher ausgeschlossen.
- zu § 10:** Für das Projekt wird kein erhöhter Stellplatzbedarf erwartet.
- zu § 12:** Der Waldbestand im südlichen Verlauf entlang der Autobahn ist zu erhalten.

6 STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ - K-UPG 2004, LGBL. NR. 24/2016 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELT-PRÜFUNG

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004, in der Fassung des Gesetzes LGBL. Nr. 24/2016, unterliegen Teilbebauungspläne, soweit die §§ 4 bis 6 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 möglich.

Ebenso ist von der Festlegung des Teilbebauungsplanes kein Natura 2000-Gebiet 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: 12.12.2023