



Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

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



eingel. per mail
22.05.2025

Kundmachung

GZ: 031-3/KU-01/2025

22.05. - 17.07.2025

MARKTGEMEINDE SEEBODEN
AM MILLSTÄTTER SEE

TEILBEBAUUNGSPLAN

„RÖMERWEG“



**MARKTGEMEINDE
SEEBODEN AM
MILLSTÄTTER SEE**

TEILBEBAUUNGSPLAN

„RÖMERWEG“

gemäß K-ROG 2021, LGBL. Nr. 59/2021,
in der Fassung des Gesetzes LGBL. Nr. 17/2025,
§§ 48 - 51

Parzelle Nr.: 93/2
sowie Teilflächen der Parzellen Nr.: 93/1, 94
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

MAI 2025



ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See in der Sitzung vom _____, Zahl: _____, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom _____, Zahl: _____, mit welcher der Teilbebauungsplan

„RÖMERWEG“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBL. Nr. 59/2021, in der Fassung des Gesetzes LGBL. Nr. 17/2025, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der schriftliche Verordnungstext vom 22.05.2025
 - b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0634-0391 vom 20.05.2025

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzelle Nr. 93/2 sowie der Teilflächen der Parzellen Nr. 93/1 und 94, alle der KG Seeboden (73212), mit einer Gesamtfläche von ca. 3.181 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) Für die Errichtung von Garagen wird keine Mindestgröße eines Baugrundstückes festgelegt.
- (3) 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 Geschoßflächenzahl (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 projizierte 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 Baugrundstückes beträgt 0,95 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.

§ 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. des höchsten Punktes der Dachunterfläche. Der Geschoßanzahl sind Geschoße mit einer maximalen Geschoßhöhe von 3,50 m zugrunde gelegt, Mehrhöhen werden als weitere Geschoße berechnet.
- (3) Die maximale Geschoßanzahl wird mit 4 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.

§ 7

Dachform

- (1) Als Hauptdachform wird das Satteldach festgelegt.
- (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) 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) Die erforderlichen Flächen für Feuerwehzufahrten sowie Aufstellflächen sind gemäß der „Technischen Richtlinie Vorbeugender Brandschutz“ (TRVB) 134/17 (F), nachzuweisen. Die in der Anlage 1 – Rechtsplan festgelegte Durchfahrt kann entfallen, wenn der Nachweis anderwärtig erbracht wird. Die Erschließung der oberen Ebene (Hofseite) ist jedenfalls auch bei Verzicht auf die Ausführung der vorgesehenen Feuerwehdurchfahrt sicherzustellen.
- (3) Die Anzahl der Stellplätze und Garagen wird wie folgt festgelegt:
 - a) Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück 2,0 PKW-Stellplätze vorzusehen und auf diesem oder angrenzenden/benachbarten Grundstücken 25 % an Besucherparkplätzen von der Gesamtstellplatzvorschreibung nachzuweisen. Ab einer Gesamtstellplatzvorschreibung von 15 Parkplätzen (= 6 Wohneinheiten) ist eine Tiefgarage oder ein Parkdeck zu errichten.
- (4) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z. B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.
- (5) Abstellplätze sind in versickerungsoffener Bauweise auszuführen und sind mit dem Grünraumkonzept abzustimmen.

§ 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 20 % der Grundfläche.

- (2) Im Rahmen des Bauverfahrens ist ein qualifiziertes Grünraumkonzept beizubringen.

§ 11

Zäune und Einfriedungen

- (1) Stützmauern, Steinschichtungen u. ä. dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten und sind zu begrünen. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind jedoch bereits bestehende und baurechtlich genehmigte Stützmauern.
- (2) Für Einfriedungen, lebende Einfriedungen, Hecken, Zäune und Stützmauern können die Baulinien im Anschluss an die Straßengrundgrenze bzw. Grundstücksgrenze festgelegt werden, sofern die Straßenanlage die geforderte Breite aufweist.

§ 12

Baugestaltung

- (1) Die Ausführung der Fassadengestaltung ist hinsichtlich der Materialien und Farbgebung im Zuge des Genehmigungsverfahrens (Baubewilligung) mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

§ 13

Inkrafttreten

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

Der Bürgermeister

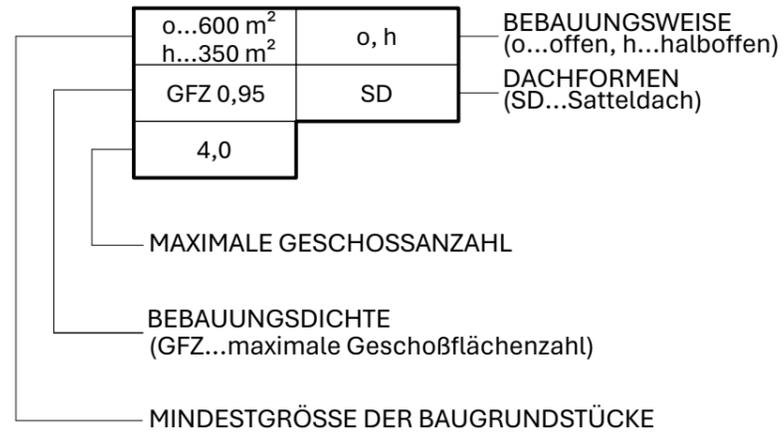
Thomas Schäfauer

Stand: 22.05.2025

angeschlagen am: _____

abgenommen am: _____

LEGENDE



○ ○ ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

— • — BAULINIE

— GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER

— HÖHENSCHICHTLINIE

--- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKS

 DURCHFART (laut §9 Abs. 2)

 P... PARKPLATZ

 PV... PRIVATE VERKEHRSERSCHLIESSUNG

 TG... TIEFGARAGE

 BEPFLANZUNGSGEBOT

 BESTAND
599,4 mÜA HÖHENBEZUGSPUNKT

VERMERK DES GEMEINDERATES:

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

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:



ZIVILTECHNIKER

**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

Plan Nr.: 0634-0391

SEEBODEN AM MILLSTÄTTER SEE

Maßstab: 1:500

Projekt

Gezeichnet: PUCHER, BSc

"RÖMERWEG"

Bezeichnung: ANLAGE 1

Quelle: EIGENE ERHEBUNG

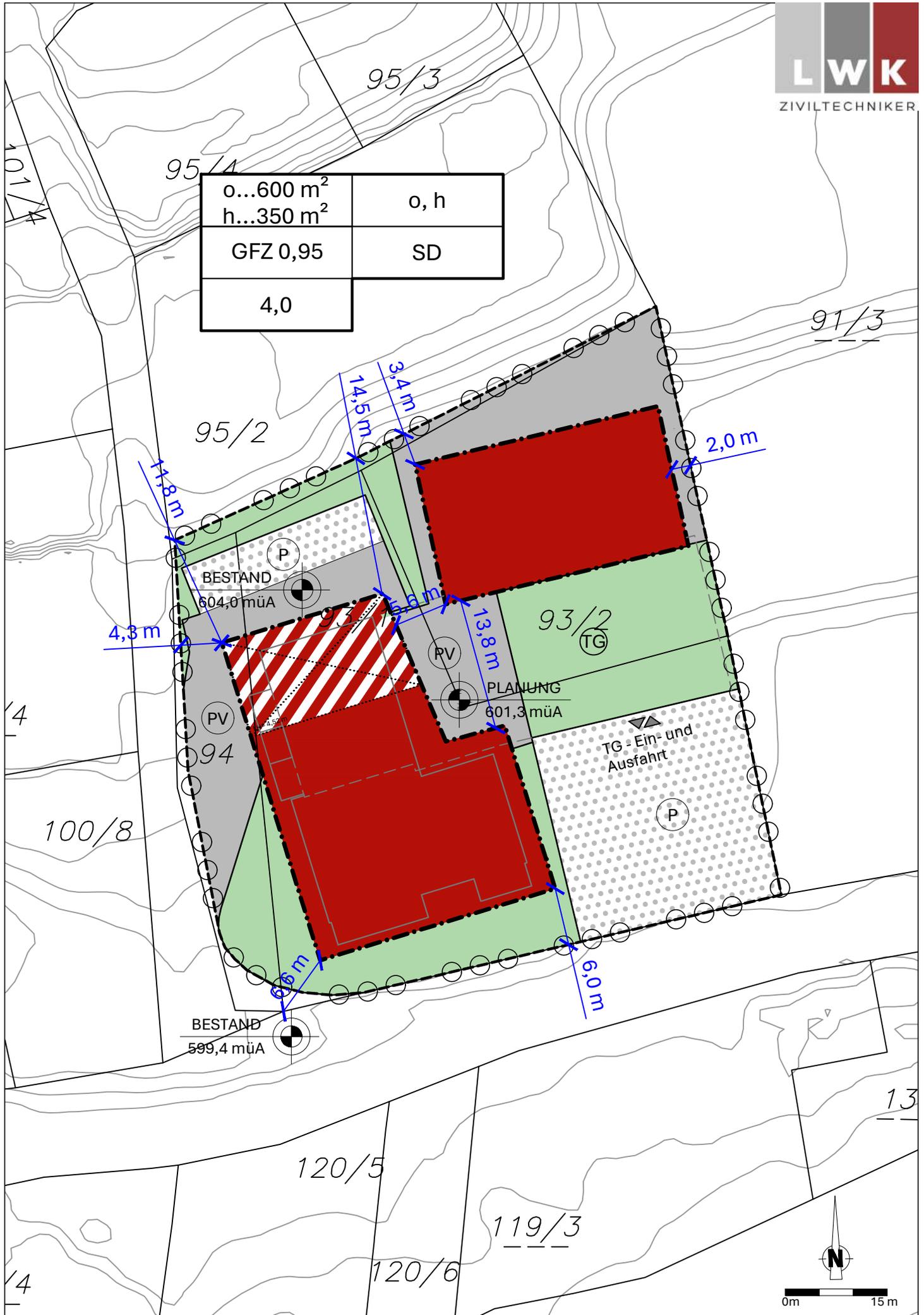
Plan

Stand: 20.05.2025

RECHTSPLAN

Änderungshinweis:

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9



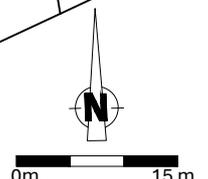
o...600 m ² h...350 m ²	o, h
GFZ 0,95	SD
4,0	

BESTAND
604,0 müA

PLANUNG
601,3 müA

BESTAND
599,4 müA

TG - Ein- und
Ausfahrt



ERLÄUTERUNGSBERICHT

Teilbebauungsplan „Römerweg“

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. Das bestehende Objekt Römerweg befindet sich aus raumplanerischer Sicht in einer guten Lage in der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See unweit der B98, unmittelbar am Ortseingang.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept 2013 wurde sich das Leitziel gesetzt, **durch Revitalisierung der schon vorhandenen Bausubstanz** bzw. Nutzung des noch nicht bebauten Baulandes eine weitere Zersiedelung zu verhindern. Die darauf abzielenden Maßnahmen wie attraktiven Wohnraum in bestehender Substanz schaffen, bzw. Revitalisierung bestehender Bausubstanz als flächensparende Bauform durch **Förderung der Sanierung von Altgebäuden**, steht damit besonders im Einklang mit dem vorliegenden Projekt.

Das auf dem Grundstück der Marktgemeinde Seeboden befindliche 2-geschoßige Altbaugebäude soll der Landeswohnbau Kärnten im Zuge eines Umbaus saniert, mit Terrassen ausgestattet und um eine Etage aufgestockt werden. Des Weiteren soll in Richtung Norden ein ebenfalls dreistöckiger Zubau mit Tiefgarage entstehen. In Summe sollen somit 14 geförderte Wohnungen mit Wohnflächen zwischen rd. 50 - 80 m² entstehen.

Der Textliche Bebauungsplan der Gemeinde Seeboden sieht für Bauland – Wohngebiet eine maximal zulässige **Geschoßflächenzahl (GFZ)** von 0,5 vor. Die Erhöhung der GFZ im vorliegenden Fall wird im nachfolgenden Kapitel „Öffentliches Interesse“ begründet.

1.1 ÖFFENTLICHES INTERESSE

Die Nachnutzung von Leerständen bzw. die Revitalisierung von Bestandsgebäuden sollte wenn möglich der Versiegelung von neuen Flächen vorgezogen werden, besonders trifft dies - wie im gegenständlichen Fall - auf Ortszentren zu, Stichwort Innenentwicklung. Die bewusste bauliche Verdichtung 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.

Aufgrund der ähnlichen Gebäudehöhe und Geschossigkeit der umliegenden Nachbarbebauung fügt sich das geplante Bauvorhaben stimmig in die bestehende Umgebung ein und stört nicht dem Ortsbild. Eine Erhöhung der GFZ ist daher ortsbildverträglich und erscheint nicht problematisch.

Zusätzlicher mehrgeschoßiger Wohnbau im Siedlungsschwerpunkt ist aus öffentlicher Sicht zu begrüßen und steigert die Wohnungsquantität und -qualität der Gemeinde. Besonders trifft dies auf geförderte Projekte zu, die **leistbares Wohnen** für alle Generationen und passenden Wohnraum in jeder Lebenssituation zur Verfügung stellen. Leistbarkeit ist eine Grundvoraussetzung dafür, dass möglichst viele Bürger das Angebot in ihrer Gemeinde nutzen und am öffentlichen Leben teilhaben können. Dieser Leitgedanke findet sich vermeintlich in der politischen Zielsetzung jeder Gemeinde, umso mehr gilt es also den tatsächlich umsetzenden Gemeinden dies auch planerisch und rechtlich zu ermöglichen.

Besonders in Gemeinden wie Seeboden, wo aufgrund der Lage am See und der daraus resultierenden starken touristischen Nachfrage die Immobilienpreise bzw. Wohnkosten deutlich höher sind als in ländlichen Gemeinden, wird die Frage des leistbaren Wohnens aktuell und in Zukunft wohl immer mehr an Bedeutung gewinnen. Auch wenn noch mehrere Faktoren wie Bau-, Wohn-, Miet- und Steuerrecht die Thematik des leistbaren Wohnens prägen, sollte besonders die Raumordnung mit deren Instrumenten die Zurverfügungstellung von Flächen für leistbaren Wohnraum positiv beeinflussen.

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBL. Nr. 59/2021, in der Fassung des Gesetzes LGBL. Nr. 17/2025.

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.

Weiters werden in den §§ 47 und 48 die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß § 47 Abs 6 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Generellen Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnützung, die Geschoßanzahl bzw. Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Laut § 48 Abs 5 sind zusätzlich dazu in den Teilbebauungsplänen die Bauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke und die Baulinien verpflichtend.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie 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 9 des K-ROG 2021. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch acht Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. 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, wenn diese in ihrer Stellungnahme im Auflagenverfahren gemäß § 51 Abs. 2 mitgeteilt hat, dass Versagungsgründe gemäß § 51 Abs. 7 bestehen:

Versagungsgründe liegen dann vor, wenn der Teilbebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- dem örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht,
- einem überörtlichen Entwicklungsprogramm des Landes widerspricht,
- in sonstiger Weise 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 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 **0,95** angehoben. Die Erhöhung der GFZ wird mit der raumplanerischen Zielsetzung, im zentralen Siedlungsbereich bewusst eine verdichtete Siedlungsstruktur sowie leistbaren Wohnraum zu schaffen, argumentiert. Weiters fügt sich die Bebauung aufgrund ähnlicher Höhe und Geschosshöhe in die Umgebung harmonisch ein.
- zu § 5:** Für den Planungsraum wurde die **offene** und **halboffene** Bauweise festgelegt. Auf die geschlossene Bauweise wurde bewusst verzichtet, da die Baulinien so angeordnet wurden, dass eine Verbindung mit einem Nachbargebäude nicht möglich ist und eine geschlossene Bauform nicht erreicht werden kann.
- zu § 6:** Die max. **Geschoßanzahl** wird mit **4** Geschoßen festgelegt und entspricht dem Ziel der baulichen Verdichtung innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches. Zudem befinden sich im näheren Umfeld bereits mehrere 4-geschoßige Gebäude im Bestand.
- zu § 7:** Die Festlegung der Dachform als Satteldach im Bereich der Hauptstraße soll zum **einheitlichen Erscheinungsbild** (umgebende Bebauung weist Satteldächer auf) des Ortsbildes 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:** Für das Projekt wird kein erhöhter Stellplatzbedarf erwartet.
- zu § 10:** Mit dem festgelegten Grünflächenfaktor wird eine gärtnerische/grünräumliche Gestaltung vorgegeben und dem textlichen Bebauungsplan entsprochen.
- zu § 11:** Errichtung von Einfriedungen im ortsüblichen Ausmaß zur Risikominimierung (spielende Kinder, Haustiere) bzw. zur optischen Trennung sind zulässig. Nichtsdestotrotz haben Einfriedungen ins Ortsbild zu passen.

4 BESTANDSERHEBUNG

4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt am Ortseingang von Seeboden am Millstätter See im Römerweg, unweit der B98 Millstätter Straße.

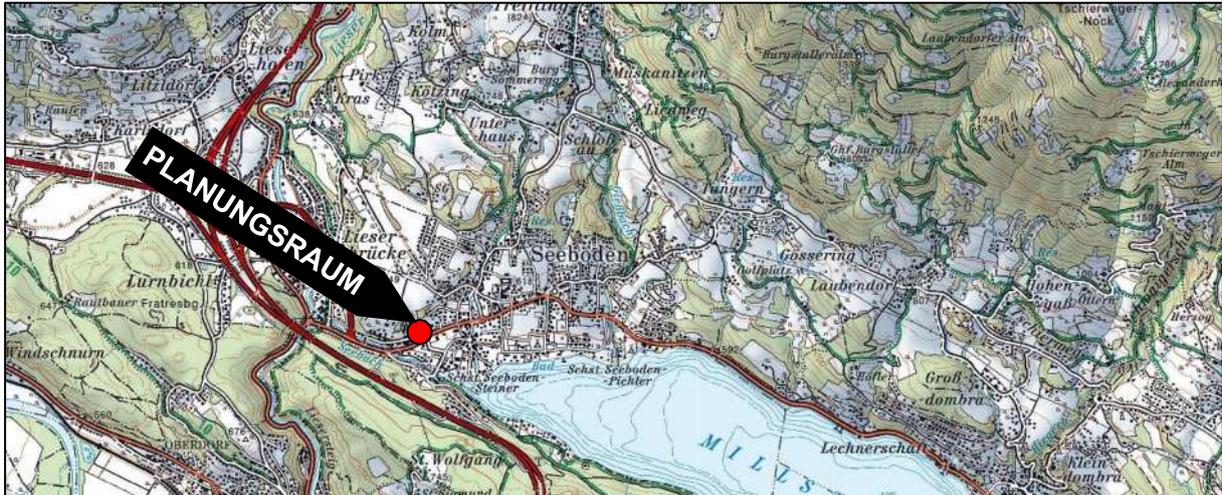


Abbildung 1: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

Auf dem Planungsgrundstück befindet sich derzeit ein 2-geschoßiger Altbau. Das auf Gemeindegrund situierte geförderte Wohnhaus des Landeswohnbau Kärnten soll im Zuge eines Umbaus aufgestockt werden und Richtung Norden einen Zubau erhalten. Außerdem ist auf der Parzelle Nr. 93/2 noch ein bereits renoviertes vier geschossiges Wohnhaus situiert.

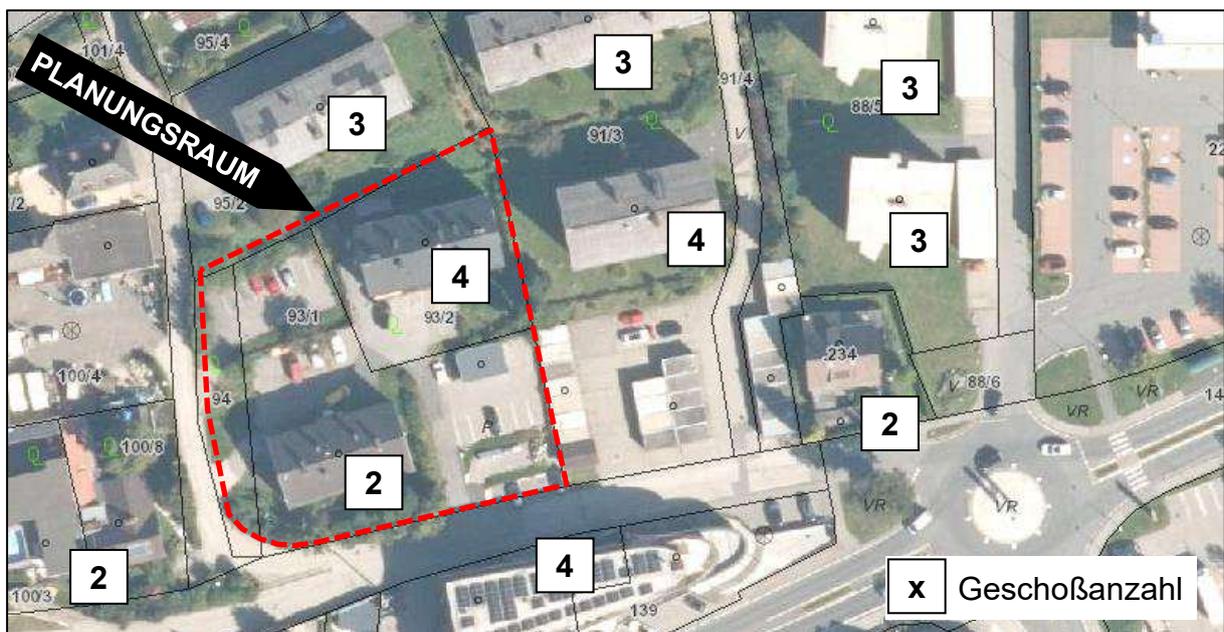


Abbildung 2: Planungsraum am Orthofoto samt Geschoßanzahl im Umkreis (Quelle: KAGIS)

Im näheren Umkreis rund um den Planungsraum sind die Nachbargebäude größtenteils in einer höheren Geschoßigkeit und Dichte ausgeführt. Im Norden und Osten grenzt das Areal, abgesehen von Verkehrsflächen und Parkplätzen, an mehrgeschoßige Mehrparteienhäuser (3-4 Stockwerke), im Süden an das Bürogebäude „Thomas Morgenstern Center“ mit verschiedenen Dienstleistungs- und Handelsflächen. Des Weiteren liegen im Römerweg westlich gegenüber Wohnhäuser und ein Handels-/Gewerbebetrieb.



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

4.2 VERKEHRSERSCHLISSUNG

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 südlich am Planungsraum vorbei und stellt in Verbindung mit der Alte Straße dessen Verkehrserschließung sicher.

4.3 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Für den gegenständlichen Planungsraum sind keine Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) kartiert. Die Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss weist im Bereich der Parkplätze eine mäßige Gefährdung aus. Im Nahbereich des Römerweges verläuft eine 20 kV Kelag-Leitung über die Parzelle Nr. 94. Andere Nutzungseinschränkungen durch Schutz-, Schongebiete oder Biotop und dgl. sind nicht zu erkennen.

4.4 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.4.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See stammt aus dem Jahr 2013.

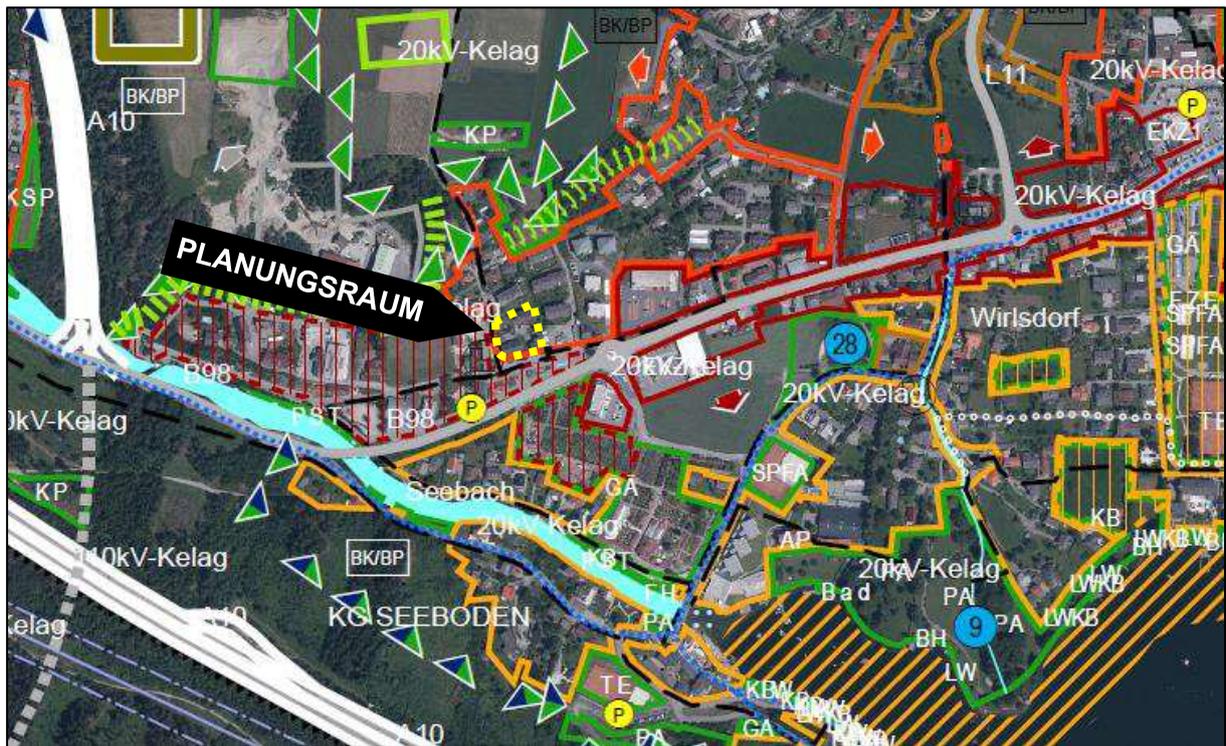


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2013

Für den Planungsraum wird im Örtlichen Entwicklungskonzept eine Wohnfunktion ausgewiesen. Südlich und westlich anschließend finden sich als Gewerbefunktion festgelegte Flächen, als Planungsziel wird aber eine Zentralörtliche Funktion (z.B. Geschäftsgebiet) angestrebt. Westlich und südlich ist zudem die 20 kV Kelag Leitung ersichtlich gemacht, gegenüber im Römerweg noch ein denkmalgeschütztes Gebäude.

4.4.2 Flächenwidmungsplan

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist das Areal sowie die im Norden und Osten angrenzenden Flächen mit der Widmung „Bauland - Wohngebiet“ versehen. Südlich und westlich schließen zunächst die Verkehrsflächen vom Römerweg und Alte Straße an, in weiter Folge Bauland – Gemischtes Baugebiet.

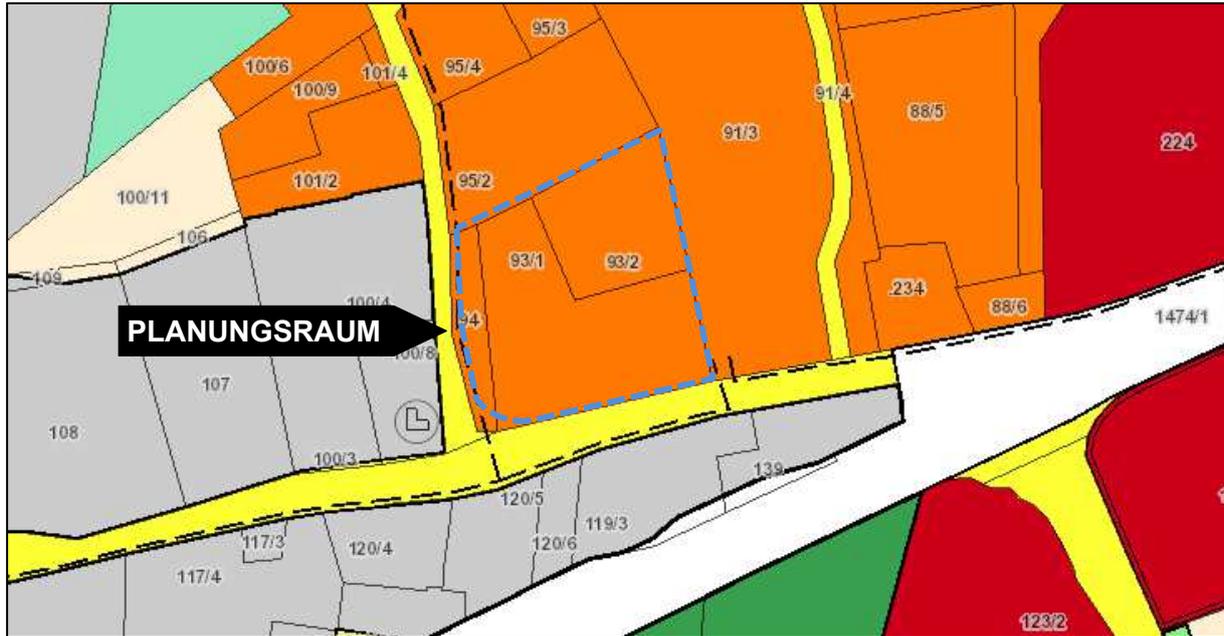


Abbildung 5: Flächenwidmungsplaninformation mit Planungsraum (Quelle: KAGIS)

5 BEBAUUNGSKONZEPT

Es ist geplant den derzeit zweigeschoßigen Bestandsbaukörper zu kernsanieren, große Terrassen zu errichten und ihn um ein Stockwerk zu erhöhen. Zudem soll nördlich ein ebenfalls dreigeschoßiger Zubau angeschlossen werden, wobei diesem im EG eine (Feuerwehr-) Durchfahrt ausgespart wird. Es soll auch ein Kellergeschoss sowie eine darunter liegende Tiefgarage mit 27 Stellplätzen errichtet werden. In Summe sollen somit 14 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen rd. 50 m² - 80 m² entstehen.



Abbildung 6: Bebauungskonzept (Quelle: Katzianka Architektur ZT GmbH)

6 STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ - K-UPG 2004 IDGF. LGBL. NR. 76/2022 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELT-PRÜFUNG FÜR DEN GEGENSTÄNDLICHEN TEILBEBAUUNGSPLAN

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004 in der Fassung des Gesetzes LGBL Nr. 76/2022 - 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: 22.05.2025