

Im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde  
Seeboden am M. S. veröffentlicht am 20.01.2026  
unter ID Nr. 296 (VO) + 297 (Beilage)



In Rechtskraft seit 21.01.2026

GZ 031-3/VO-02/2025

GR 05/2025\_18.12. TOP 17)

MARKTGEMEINDE SEEBODEN AM MILLSTÄTTER SEE  
**TEILBEBAUUNGSPLAN**  
**„THOMAS MORGENSTERN CENTER (1. REVISION)“**



staatlich befugte und beeidete  
Ziviltechniker  
Steiermark und Kärnten

eingel. per mail  
20.01.2026



# Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See Teilbebauungsplan

## „Hauptstraße/MET“

gemäß K-ROG 2021, LGBI. Nr. 17/2025  
§§ 48 - 51

Parzellen Nr.: 119/3, 139  
sowie die Teilfläche der Parzelle Nr.: 120/6

KG Seeboden (73212)

## Verordnung Erläuterungsbericht



Dipl.-Ing. Andreas Maitisch  
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für  
Raumplanung und Raumordnung

Stand: August 2025, INDEX A

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See in der Sitzung 05/2025 vom 18.12.2025, Zahl: 031-3/VO-02/2025, mit welcher der Teilbebauungsplan

### „THOMAS MORGESTERN CENTER“

geändert wird.

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

## ARTIKEL I

Die Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See vom 24.04.2014, Zl. 031-1/2014, wird wie folgt geändert (**1. Revision**):

### 1. § 7 (Baulinien) lautet:

- ”
- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.
  - (3) Carports sowie sonstige Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer maximalen Bauhöhe von 3,5 m dürfen bis zu einer summierten Länge von max. 21,0 m an Nachbargrundstück(e) herangebaut werden. Entlang der B98 Millstätter Straße darf die Entfernung von einem Meter zum Straßenrand (§ 7 Abs. 3 K-StrG 2017) nicht unterschritten werden.“

## ARTIKEL II

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

Der Bürgermeister  
Thomas Schäfauer



# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## Teilbebauungsplan

### „Thomas Morgenstern Center (1. Revision)“

#### I. PRÄAMBEL

Im Jahr 2010 erließ der Gemeinderat der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See einen Teilbebauungsplan für die Parzellen Nr. 139 und 119/3, beide KG Seeboden, welcher im Jahr 2014 einer Änderung unterzogen wurde. Als Anlass und Ziel der Planung wurde damals Folgendes definiert (Raumordnungsfachliche Begründung der Festlegungen):

„Die besondere zentralörtliche Lage des Standortes in unmittelbarer Nähe zum Kreisverkehr der Millstätter Straße und den umliegenden Geschäftslokalen sowie dem Dienstleistungszentrum ermöglicht die Konzeption eines gemischt genutzten Geschäfts-, Dienstleistungs- und Wohnprojektes. Städtebaulich soll gemeinsam mit dem Dienstleistungszentrum „Impuls“ im Eingangsbereich der Ortschaft Seeboden eine Torsituation geschaffen werden.“

Zum Schutz der Autos plant der Eigentümer nun die Errichtung von Carports.



Abbildung 1: Luftbildaufnahme 2025 (Quelle: LWK ZT GmbH)



Abbildung 2: Verortung des Planungsraumes (Quelle: KAGIS)

Aufgrund der Bestimmungen im rechtskräftigen Teilbebauungsplan ist die Errichtung von baulichen Anlagen jedoch nur innerhalb der Baulinien erlaubt (§ 7 Abs 1). Die Baulinien wiederum sind entsprechend der Gebäudehöhe um einige Meter von der Grundstücksgrenze zurückversetzt. Ziel ist es die Carports, analog zu den bereits bestehenden Parkplätzen, an der Grundstücksgrenze zu errichten. Nur so wäre eine effiziente Ausnutzung der Grundstücksfläche möglich.

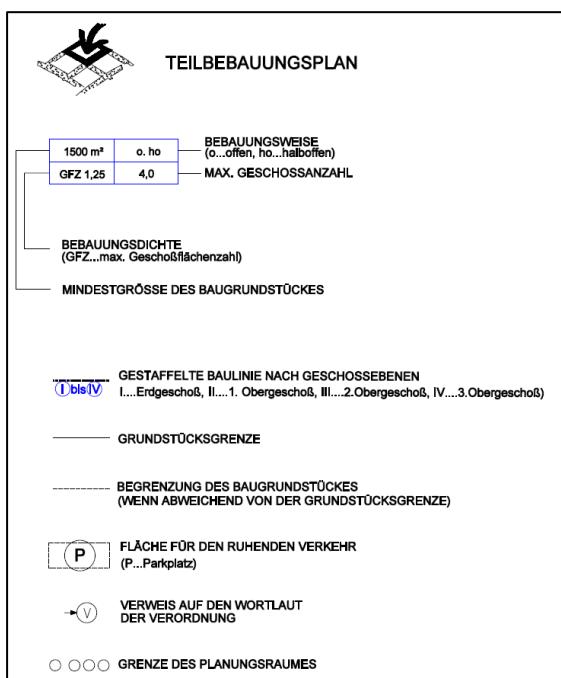


Abbildung 3: Legende zum Rechtsplan 2010 (Quelle: Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See)

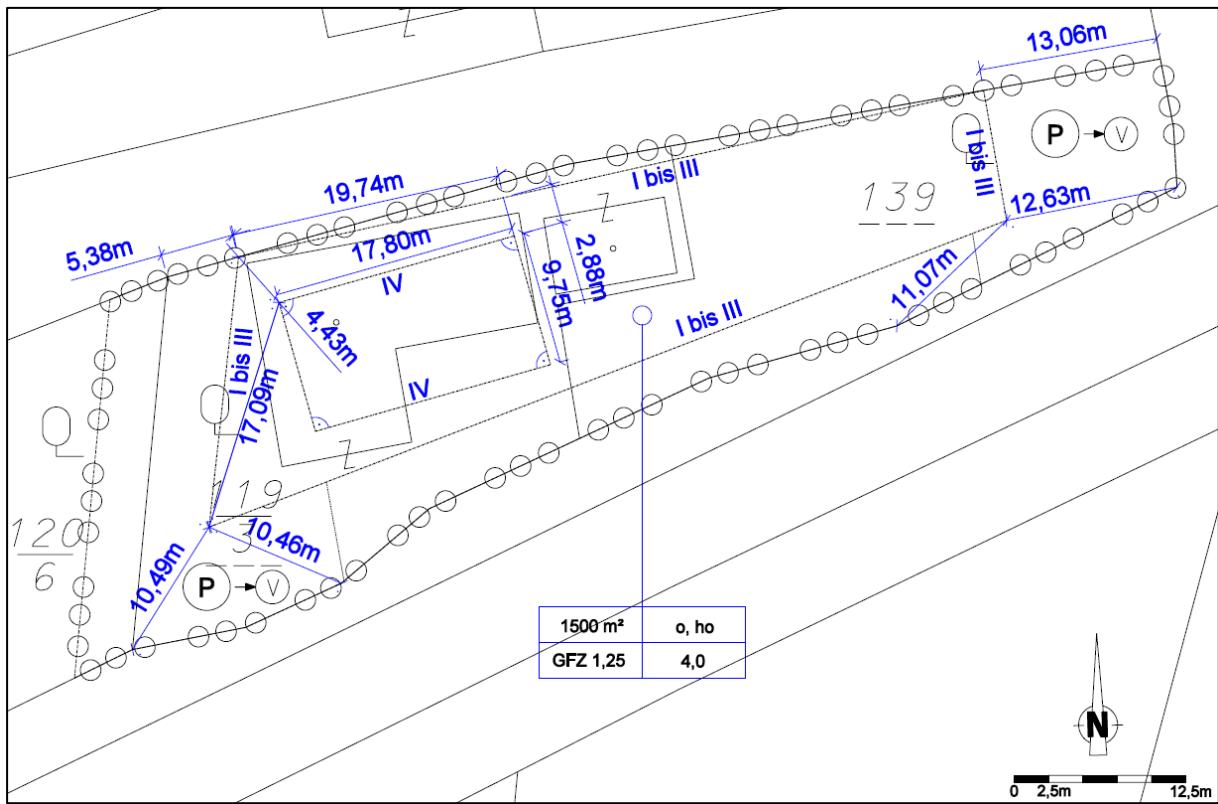


Abbildung 4: Auszug aus dem Rechtsplan 2010 (Quelle: Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See)

Bauliche Anlagen wie Überdachungen für Stellplätze sollen daher auch außerhalb der Baulinien errichtet werden dürfen. Ziel ist es daher den § 7 abzuändern. Der Absatz 1 wird an die Bestimmungen des K-ROG 2021 angepasst und die Wortfolge „und bauliche Anlagen“ entfernt. Neu eingefügt wird der Absatz 3. Dieser entspricht im Wesentlichen der Bestimmung laut § 6 Abs 2 K-BV. Allerdings wird die Flächenbegrenzung von 25 m<sup>2</sup> aufgehoben und durch eine längenmäßige Festlegung ersetzt.

Die Carports sollen entlang der Grundgrenze zur Parzelle Nr. 120/6, KG Seeboden, errichtet werden. Derzeit bestehen hier 7 Steplätze, wenn alle überdacht werden, würde dies einer Lauflänge von 21 m entsprechen (7 Stellplätze x 3 m Breite). Entlang der Grundgrenze besteht bereits eine rund 2,5 m hoher Zaun. Auf die Anrainer sind daher keine negativen Auswirkungen durch die Carports zu erwarten. Der Nachweis über den Brandschutz gemäß OIB-Richtlinie ist im Bauverfahren nachzuweisen.



Abbildung 5: Bestandsituation

Die restlichen Bebauungsbedingungen sowie der Rechtsplan bleiben von der Revision unberührt. Eine generelle Anpassung an die Bestimmungen des K-ROG 2021 wird aktuell nicht durchgeführt.