

# Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

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



Im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde  
Seeboden am M. S. veröffentlicht am 20.03.2024  
unter ID Nr. 206 (VO) + 207 (Beilage)

In Rechtskraft seit 21.03.2024

GZ 031-3/VO-01/2024

GR 01/2024\_14.03. TOP 13)



MARKTGEMEINDE SEEBODEN  
AM MILLSTÄTTER SEE

TEILBEBAUUNGSPLAN

„HAUPTSTRASSE 37  
(NEUVERORDNUNG 2024)“



---

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See in der Sitzung 01/2024 vom 14.03.2024, Zahl: 031-3/VO-01/2024, mit welcher der Teilbebauungsplan

### „HAUPTSTRASSE 37 (NEUVERORDNUNG 2024)“

geändert 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 11.03.2024
  - b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0634-0360 vom 15.01.2024
  - c) Der Erläuterungsbericht vom 15.01.2024

##### § 2

##### Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 219/9 und 219/13, beide KG Seeboden (73212), im Ausmaß von ca. 2.059 m<sup>2</sup>.

#### 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.
- (3) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen, nicht trennbaren Bauvorhaben zugrunde liegen und wenn deren Grundstücksgrenzen überbaut werden.

#### **§ 4**

##### **Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschosßflächenzahl (GFZ) angegeben. Das ist jene Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Bruttogeschosßfläche durch die Fläche des Baugrundstückes ergibt.
- (2) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks beträgt 1,00 und ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) festgelegt.
- (3) Die Bruttogeschosßfläche ist die Summe der Flächen eines jeden Geschosßes und errechnet sich wie folgt:
  - Bei oberirdischen Geschosßen 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 Kellergeschosßen wird jener Teil (Fläche) in die bauliche Ausnutzung mit eingerechnet, der mehr als die halbe Geschosßhöhe über das angrenzend projektierte Gelände zu liegen kommt.
- (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) Betriebsspezifisch erforderliche Anlagen wie z.B. Klimageräte, Geländer, Brüstungen, Lifttürme usw. können auch das Dach des obersten Geschosßes überragen, wenn dadurch die Belichtungsverhältnisse bei einem angenommenen freien Lichteinfall von 45° für die Nachbargrundstücke nicht verschlechtert werden.

## **§ 5**

### **Bebauungsweise**

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

## **§ 6**

### **Geschoßanzahl**

- (1) Die maximale Geschoßanzahl wird mit 3 Vollgeschoßen festgelegt und ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) ersichtlich.
- (2) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Ansichtsfläche aus dem angrenzend projektierten Gelände zu liegen kommen.
- (3) Das Erdgeschoss wird auf max. 4,50 m und die Obergeschosse werden auf max. 4,00 m festgelegt.

## **§ 7**

### **Dachform**

- (1) Als Hauptdachform wird das Flachdach festgelegt.
- (2) Untergeordnete Baukörper, Nebengebäude usw. sind auch mit anderen dazu passenden Dachformen möglich.

## **§ 8**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1) festgelegt.
- (2) Baulinien mit Anbaupflicht sind Baulinien, an die das Gebäude herangebaut werden muss.
- (3) 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.
- (4) Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume dürfen max. bis zu 1,0 m zur öffentlichen Straße oder öffentlichen Fläche herangebaut werden.

- (5) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Wetterdächer, Abgasanlagen u. ä. dürfen die Baulinie bis zu einer Ausladung von 1,30 m überragen.
- (6) Im Einfahrtsbereich von Garagen und Einfriedungen (z. B. Toranlage) ist immer eine entsprechende Staufläche auf Eigengrund vorzusehen.
- (7) Das in der Anlage 1 dargestellte Carport darf mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,5 m bis zur Grundstücksgrenze herangebaut werden.

## **§ 9**

### **Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen**

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) 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.
  - b) Für Gaststättenbetriebe und dergleichen (z.B. Cafes) wird je 10 m<sup>2</sup> oder fünf Sitzplätzen ein PKW-Stellplatz vorgeschrieben.
  - c) Bei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden (jeweils ohne Lagerräume) ist je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
  - d) Bei Geschäften des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittel, Drogeriemarkt, Bäckerei etc.) wird je 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche (jeweils ohne Lagerräume) ein PKW-Stellplatz vorgeschrieben.
  - e) Für Büro- und Verwaltungsgebäude ist je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
  - f) Bei Industrie- und Gewerbebetrieben wird je 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder drei Beschäftigten ein PKW-Stellplatz vorgeschrieben.
  - g) Für Lagerhäuser ist je 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
  - h) Bei Fremdenverkehrsbetrieben (z.B. Hotels, Pensionen etc.) werden pro Gäste- und Personalbett mindestens 0,5 PKW-Abstellplätze vorgeschrieben.

- i) Für Veranstaltungsstätten ist je 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder 10 Plätzen ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
  - j) Bei Freibädern wird je 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder 10 Personen ein PKW-Stellplatz vorgeschrieben.
  - k) Für Sportanlagen ist je 20 Sitz- oder Stehplätzen ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
  - l) Bei Badeanstalten und Hallenbädern wird je 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder fünf Personen ein PKW-Stellplatz vorgeschrieben.
  - m) Für Tennisplätze sind je Platz vier PKW-Stellplätze vorzusehen.
  - n) Bei Schulstätten wird je Klasse mindestens ein PKW-Stellplatz vorgeschrieben.
  - o) Für Krankenanstalten ist je Krankenzimmer oder drei Betten ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
  - p) Bei Pflege- und Altersheimen u. ä. wird je 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche mindestens ein PKW-Stellplatz vorgeschrieben.
  - q) Bei Heimen für Schüler und Lehrlinge ist je 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder acht Heimplätzen ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
  - r) Bei Kirchen wird je 10 Sitzplätzen mindestens ein PKW-Stellplatz vorgeschrieben.
  - s) Für Friedhöfe ist je 750 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
  - t) Bei Kindergärten werden je Gruppenraum 1,2 PKW-Stellplätze vorgeschrieben.
  - u) Für Horte ist je Gruppe oder 15 Plätze ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
  - v) Bei Tankstellen werden je Waschplatz oder Servicestand 0,1 PKW-Stellplätze vorgeschrieben.
- (3) Betriebsinterne Lagerräume werden bei der jeweiligen Nutzflächenberechnung des Abs. 5 nicht in die Parkplatzregelung miteinbezogen.
  - (4) Die geforderten Garagen und Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück oder in dessen Nähe zu errichten oder dauerhaft nachzuweisen.
  - (5) 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 10 % der Grundstücksfläche.
- (2) Dieses Mindestausmaß an Grünflächen ist mit den folgenden Faktoren nachzuweisen:

#### Multiplikationsfaktor Art der Fläche in m<sup>2</sup>

- |     |  |
|-----|--|
| 1,0 | begrünte Freifläche - gewachsener Boden  |
| 0,7 | begrünte Dächer – intensive Begrünung mehr als 30 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Intensivbegrünung); |
| 0,3 | begrünte Dächer – extensive Begrünung mehr als 10 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Extensivbegrünung); |
| 1,0 | begrünte Retentionsmaßnahmen   |
| 1,0 | naturnahe Teichwasserflächen   |
| 0,6 | begrünte Fassadenbereiche - tatsächliche Grünfassade von Baufertigstellung an wirksam;                                   |
| 0,3 | trog- oder bodengebundene Fassadenbegrünung Wachstums- bzw. zeitabhängig, später wirksam.                                |
- (3) Pro neu gepflanztem Baum (Stammumfang / Pflanzumfang mindestens 18 - 20 cm, in 1 m Höhe gemessen) können dem Grünflächenanteil zusätzlich 10 m<sup>2</sup> angerechnet werden.

## § 11

### Zäune und Einfriedungen

- (1) Stützmauern, Steinschichtungen u. ä. dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.



### **III. ABSCHNITT**

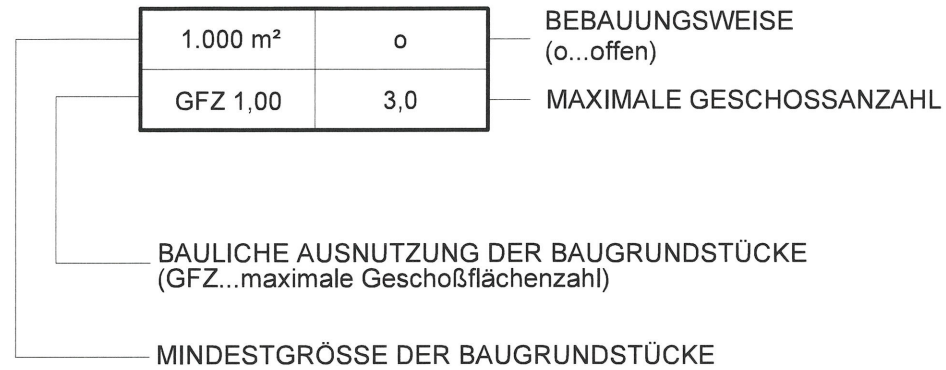
#### **§ 12**

##### **Inkrafttreten/Außerkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung tritt der „Teilbebauungsplan Hauptstraße 37“ (GZ 031-05/2010 vom 18.11.2010) außer Kraft.

Der Bürgermeister  
Thomas Schäfauer

## LEGENDE



○ ○ ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

— • — BAULINIE

— I-II — GESTAFFELTE BAULINIE NACH GESCHOSSEBENEN  
 EG.....Erdgeschoß  
 I.....1. Obergeschoß  
 II....2. Obergeschoß

—▲▲▲— BAULINIE mit ANBAUPFLICHT

— GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER

--- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKS

—••••— GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

(P) P... PARKPLATZ, CP...CARPORT

(PV) PV... PRIVATE VERKEHRSERSCHLIESSUNG

(+) BEPLANZUNGSGEBOT (BÄUME)

■ BEPFLANZUNGSGEBOT

⊙ BESTAND 600,2 m<sup>üA</sup> HÖHENBEZUGSPUNKT

## VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See vom 14.03.2024, Zl.: 031-3/VO-01/2024

## VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

## PLANER:



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

"HAUPTSTRASSE 37  
 (NEUVERORDNUNG 2024)"

Plan

RECHTSPLAN

Plan Nr.: 0634-0386

Maßstab: 1:500

Gezeichnet: PUCHER, BSc

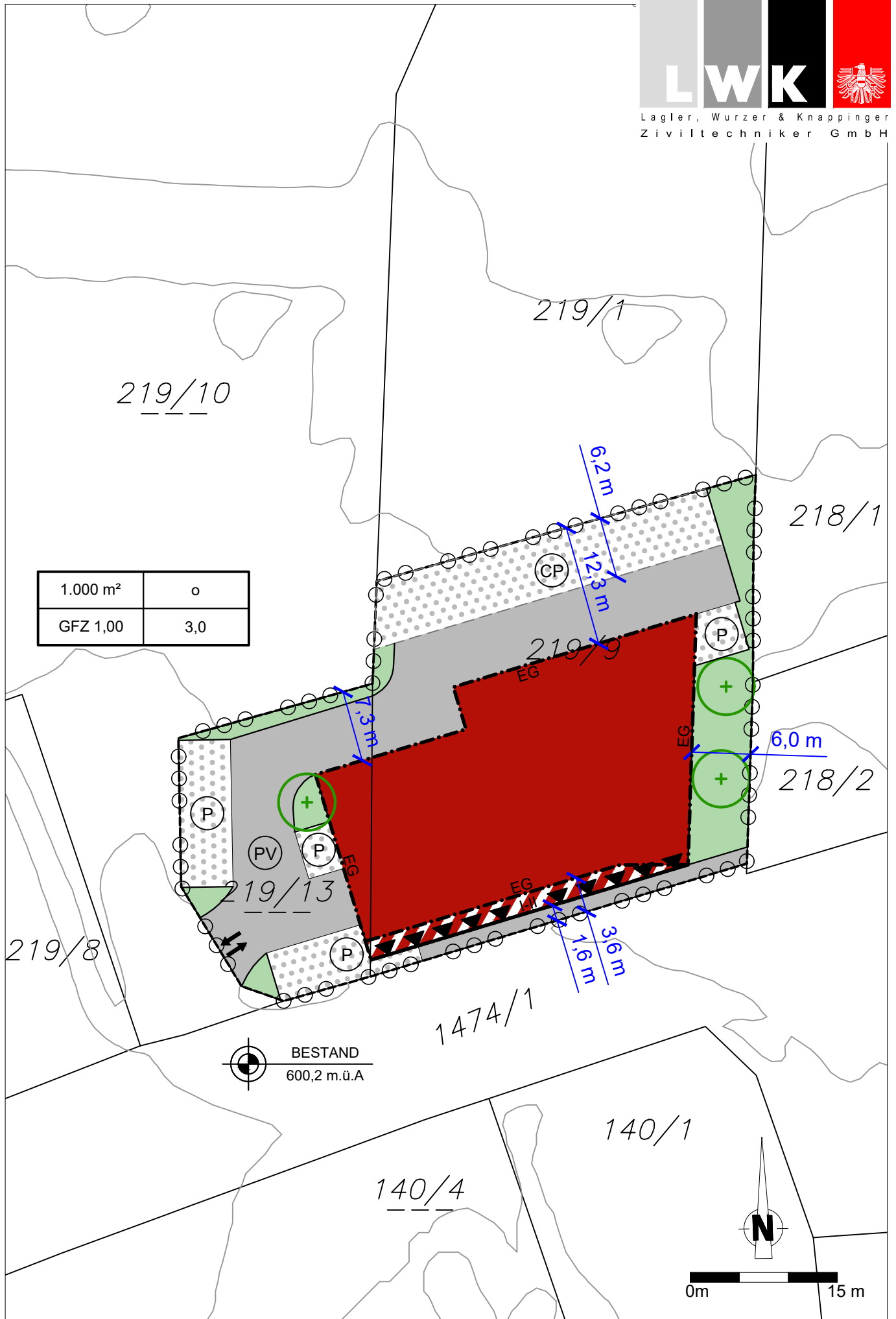
Bezeichnung: ANLAGE 1

Quelle: EIGENE ERHEBUNG

Stand: 15.01.2024

Änderungshinweis:

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9



# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## Teilbebauungsplanung

### „Hauptstraße 37 (Neuverordnung 2024)“

#### 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die bauliche Entwicklung der gegenständlichen Fläche geht mit der Weiterentwicklung des Ortszentrums von Seeboden am Millstätter See einher. Aus raumplanerischer Sicht ist das vorliegende Projekt als Ausbau und Stärkung des Gemeindehauptortes zu sehen, da durch den Neubau – geplant ist die Errichtung eines **Ärztzentrums samt Apotheke** - zusätzliche zentralörtliche Einrichtungen in Seeboden angesiedelt werden können. Das Vorhaben ist aus ortsplanerischer Sicht als bauliche Verdichtung des geschäftlich genutzten Ortskerngebiets anzusehen. Der Bebauungsplan als Planungsinstrument soll in diesem Bereich eine geordnete Bebauung des Areals gewährleisten.

Mit der neuen Apotheke und dem Ärztehaus Seeboden soll ein markantes neues Gebäude geschaffen werden. Im Mittelpunkt des Entwurfes steht die Einbettung in die Struktur des Ortszentrums von Seeboden. Das Gebäude soll im umliegenden heterogenen Ortsbild eine gute Sichtbarkeit und Erkennbarkeit gewährleisten, um auch der Relevanz als regionales Gesundheitszentrum gerecht zu werden. Die Formensprache soll im Gegensatz zur umliegenden Bebauung ruhig, einfach und klar wirken, die Materialwahl möglichst regional sein.

Ziel des gegenständlichen Teilbebauungsplanes ist es, für die aktuellen Planungen ein Regelwerk außerhalb des textlichen Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen, welches auf die besondere Situation im Ortskern bzw. an der Ortseinfahrt von Seeboden Rücksicht nimmt und gleichzeitig eine bauliche Verdichtung des Standortes ermöglicht.

Es wird damit eine Rechtsnorm geschaffen, mit der einerseits die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektideen gewährleistet wird und andererseits genügend planerischer Spielraum für die weitere Planung gewährt wird, damit Projektfeinabstimmungen noch möglich sind.

Zudem werden mit diesem Teilbebauungsplan auch Bedingungen festgelegt, die vom allgemeinen textlichen Bebauungsplan abweichen. Diese werden im Abschnitt 2 genauer erläutert.

## 1.1 ÖFFENTLICHES INTERESSE

Ein übergeordnetes Ziel ist die Stärkung der Gemeinde Seeboden als wichtige Tourismusgemeinde am Millstätter See.

Die westliche Ortseinfahrt vom Autobahnknoten Spittal-Millstätter See kommend, stellt die Hauptzufahrt zum Tourismusort wie auch zum Millstätter See dar. In diesem Bereich existieren derzeit variierende Gebäudeformen unterschiedlichsten Alters, ortsbildprägende Dominanten sind durch das Impulszentrum und das Morgensterncenter vorhanden. Daneben beherrschen eine Werkstatt, Tankstellen und Supermärkte mit zugehörigen Parkflächen das Ortsbild. Das dargestellte Projekt soll durch sein ruhiges, aber dennoch markantes Erscheinungsbild und die Verwendung hochwertiger, regionaler Materialien den Bereich entlang der Hauptstraße aufwerten.

Das Konzept des Projekts hat auch zur Folge, dass Gesundheitsdienstleistungen in der Marktgemeinde deutlich gestärkt werden, da sowohl eine Apotheke als auch Arztpraxen bereitgestellt werden, die vor allem der lokalen Bevölkerung aber auch Touristen 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 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

**zu § 3:** Baugrundstücke müssen eine solche Gestalt, Beschaffenheit und Größe haben, dass auf ihnen auch Bauten errichtet werden können. Die Festlegung der Mindestgröße erfolgte, damit im Siedlungskern eine entsprechende dichte Bebauung möglich bleibt. Die Mindestgröße wurde abweichend zum Generellen Bebauungsplan mit 1000 m<sup>2</sup> festgelegt. Um jedenfalls eine dem Ortskern und Ortsbild entsprechende Bebauung zu gewährleisten bzw. aufgrund der Grundstücksgröße zu ermöglichen.

**zu § 4:** Die aktuelle GFZ wird aus der Stammverordnung aus dem Jahr 2010 (GZ 031-05/2010 vom 18.11.2010) übernommen. Gegenüber dem Generellen Bebauungsplan wurde die GFZ mit 1,0 (statt 0,60) festgelegt. Damit eine ortsbildverträgliche und siedlungskernentsprechende Bebauung gewährleisten zu können.

**zu § 5:** Die Begriffsbestimmungen für die zulässigen Bauweisen des § 48 Abs 6 des Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) sind zu übernehmen. Im Gegensatz zum Generellen Bebauungsplan ist für den Hauptbaukörper ausschließlich eine offene Bebauung, welche durch Baulinien definiert ist, möglich.

**zu § 6:** Die Geschoßanzahl wurde mit 3,0 Geschoßen festgelegt. Die Regelung hinsichtlich Anrechnung der Geschoße ist im Verordnungstext deutlich gemacht. Für die Beurteilung der Geschoßanzahl werden nur oberirdische Geschoße herangezogen. Die Geschosshöhe wird gemessen von der Fußbodenoberkante bis zur Fußbodenoberkante des darüber liegenden Geschosses bzw. bis zur Oberkante der Dachhaut ohne Attika.

Das Erdgeschoß und das 1. bzw. 2. Obergeschoss gelten als jeweils 1. Geschoßebene. Die Geschoßhöhe im Erdgeschoß und in den Obergeschossen wurde angehoben, um eine bessere Nutzbarkeit der Geschäftsflächen zu gewährleisten und verschiedenste Einbauten zu ermöglichen, dies beinhaltet auch ein automatisiertes Lager für die zukünftige Apotheke.

**zu § 7:** Die Dachform wird bewusst auf das Flachdach festgelegt, damit der mit Vertretern der Ortsbildpflegekommission abgestimmte architektonische Entwurf zur Umsetzung kommt.

**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. Durch die Anwendung von gestaffelten Baulinien wird gewährleistet, dass der straßennahe und raumbildende Eingangsbereich umgesetzt werden muss.

Die maßgeblichen Gebäudeteile müssen an die Baulinie angebaut werden und geringfügige Abweichungen sind möglich, wenn es aus technischen Gründen die städtebauliche Situation und Raumbildung erhalten bleibt. Terrassen, Laubengänge, Überdachungen, Pergolen und ähnliches sind nicht GFZ-relevant.

Entlang der Hauptstraße wird in Abstimmung mit dem Straßenbauamt die Abstandsfläche für die Obergeschoße auf 1,60 m reduziert.

Zur östlichen Grundstücksgrenze wurde die Abstandsfläche auf 6,0 m reduziert um eine effizientere Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Weiters sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da das benachbarte Grundstück gewerblich genützt wird.

Der Anbau des Carports an die nördliche Grundgrenze wird ermöglicht, da durch die geplante Stützmauer und den Geländeeinschnitt das benachbarte angrenzende Niveau höher anschließt und somit die Höhe der Überdachung nur zum Teil in Erscheinung tritt. Außerhalb dieses Bereiches ist die Errichtung von Carports nach den Bestimmungen der K-BV möglich.

**zu § 9:** Für das Projekt wird kein erhöhter Stellplatzbedarf erwartet und die geplanten 43 Parkplätze decken den Bedarf ab.

**zu § 10:** Aufgrund der beengten Platzverhältnisse, der hohen baulichen Dichte im Bestand und der gleichzeitigen Notwendigkeit der Parkplätze für das Projekt wird der Grünflächenfaktor im Vergleich zum Textlichen Bebauungsplan reduziert. Weiters wurde ein Multiplikationsfaktor für Grünflächen eingeführt um positiv zum Grünflächenanteil beizutragen.

Das Bepflanzungsgebot sowie die Bäume die in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) ersichtlich gemacht wurden, dienen ausschließlich der Orientierung und sind nicht lagegenau festgelegt.

**zu § 11:** Es ist geplant das Baugrundstück zu planieren und an der nördlichen Grundgrenze eine Stützmauer zu errichten. Durch das angrenzende, höherliegenden Niveau kommt es in diesem Bereich nur zu einer geringen Differenz und das Bauwerk tritt nach außen hin reduziert in Erscheinung.

### 3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 47 bis 51 Kärntner Raumordnungsgesetz 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.

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 5 des K-ROG 2021. Demnach ist der Entwurf des generellen 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.

## 4 BESTANDSERHEBUNG

### 4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt an der B98 Millstätter Straße, im Hauptort von Seeboden am Millstätter See.

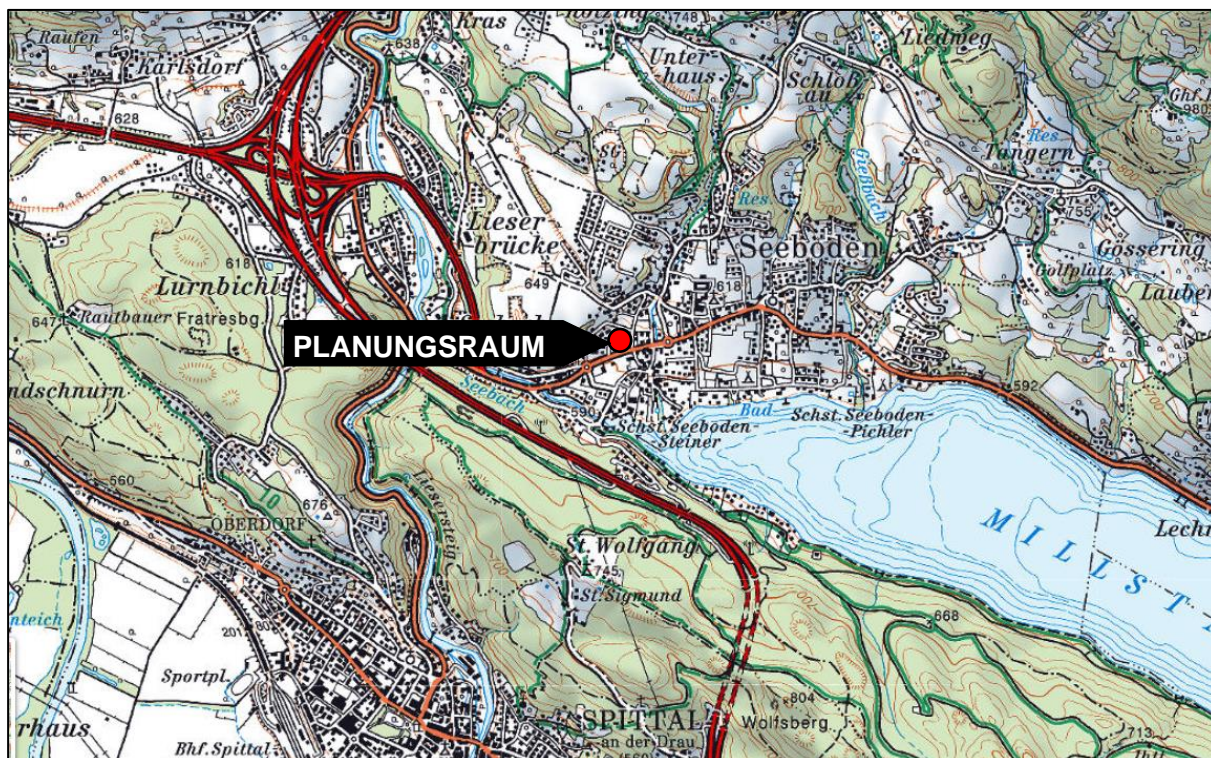


Abbildung 1: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

Am Areal bestand bis vor wenigen Jahren ein auffälliges mehrgeschoßiges Gebäude, das nun abgetragen wurde. Seitdem stellen die Grundstücke eine Baulandreserve im Ortszentrum von Seeboden dar. In der östlichen und südlichen Nachbarschaft bestehen zwei Tankstellen, diverse Dienstleister, wie ein Bekleidungs- und Fahrradgeschäft und zwei Supermärkte. Alle genannten Gebäude die sich auf den benachbarten Grundstücken befinden sind eingeschößig (siehe Abbildung 2). Nördlich des Planungsraumes sind 2,5-geschoßige Mehrparteienwohnhäuser situiert. Die meist großvolumigen Baukörper und Strukturen weisen trotz ihrer Eingeschößigkeit Höhen zwischen 6,0 m und 8,0 m auf. Die erwähnten Mehrpartieeinwohnhäuser erreichen aufgrund der Dachkonstruktionen Bauhöhen von 13,5 m.

Die Fläche weist eine nur geringe Reliefenergie auf, zu den Geschoßwohnbauten im Norden besteht eine schwach ausgeprägte Geländekante.



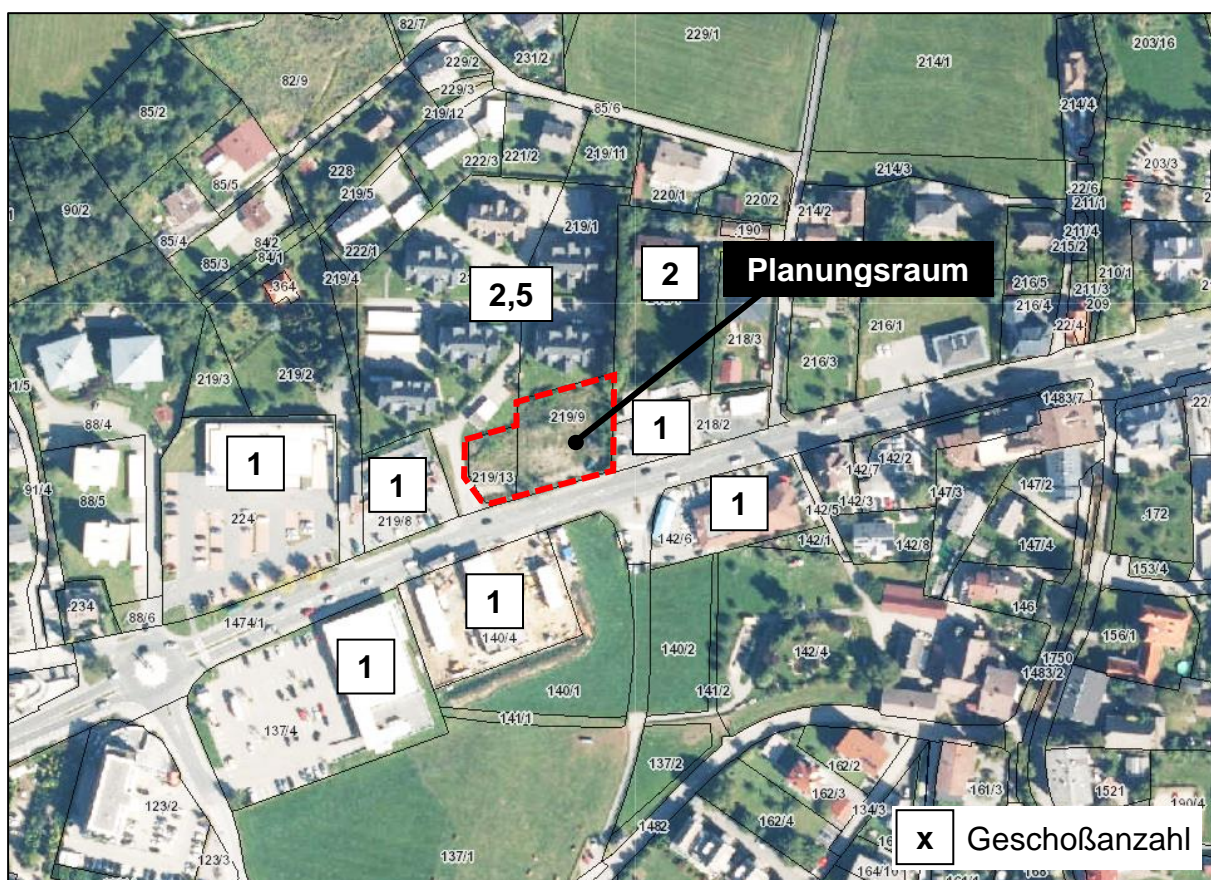


Abbildung 2: Planungsraum am Luftbild (Quelle: KAGIS)

## 4.2 VERKEHRSSERSCHLIESSUNG

Der Planungsraum liegt unmittelbar an der südlich verlaufenden Millstätter Straße. Im Westen grenzt ein Privatweg („Am Unterrain“) an das Areal. Dieser erschließt die nördlich situierten Geschoßwohnbauten und zukünftig entsprechend laut Auflagen der Straßenverwaltung auch das gegenständliche Areal. Für diesen Zweck besteht bereits ein Servitut.

## 4.3 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

### 4.3.1 Gefahrenzonen

Der Planungsraum ist von keinerlei Gefahrenzonen betroffen. Die gelbe Gefahrenzone des Wirlsdorferbaches reicht bis zur B98, tangiert das Areal aber nicht. Sonstige Schutz- oder Schongebiet udgl. sind ebenso nicht erkennbar.

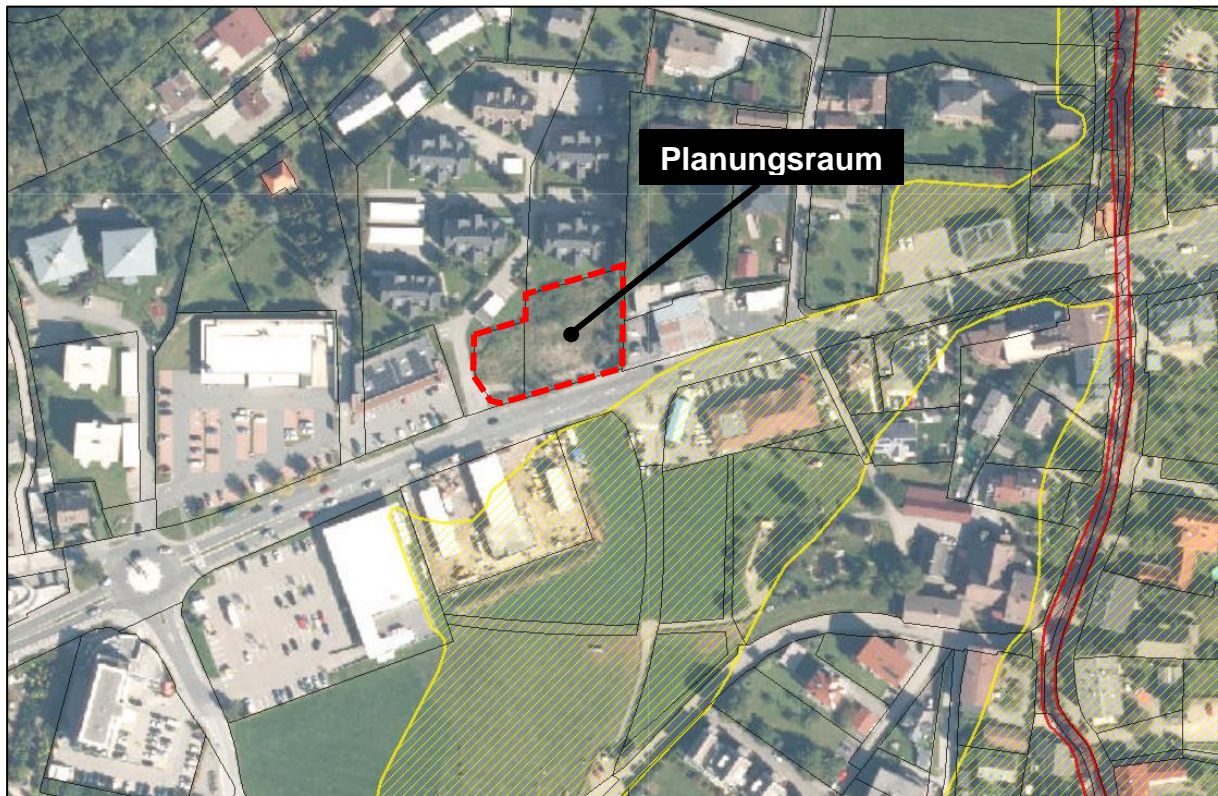


Abbildung 3: Gefahrenzonenplan (Quelle: KAGIS)



## 4.4 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.4.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Im Örtlichen Entwicklungskonzept ist für den Planungsraum sowie für die umgebenden Bereiche eine zentralörtliche Funktion vorgesehen. Im Norden schließen Wohnfunktionen an.



Abbildung 4: Gefahrenzonenplan (Quelle: KAGIS)

Als zentrales Ziel wird im ÖEK der Gemeinde Seeboden die Schaffung neuer Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Wirtschaftssektor für den gesamten Bezirk genannt.

#### 4.4.2 Flächenwidmungsplan

Die betroffenen Parzellen des Planungsraumes sind im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als „Bauland - Geschäftsgebiet“ ausgewiesen. Die westlich und östlich angrenzenden Flächen gehören derselben Widmungskategorie an.

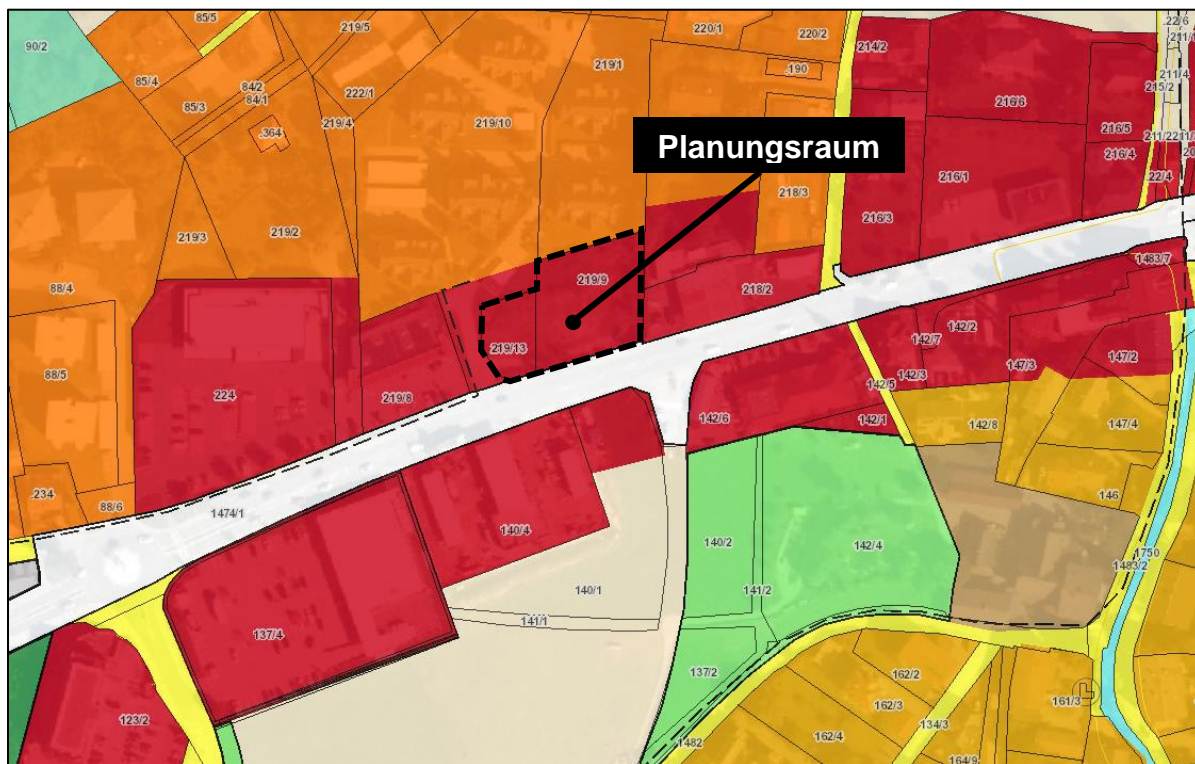


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Nördlich des Planungsraumes besteht „Bauland - Wohngebiet“, die südlich angrenzende Millstätter Straße ist als Bundesstraße ersichtlich gemacht. Südlich der B98 finden sich weitere Geschäftsgebiete.

#### 4.5 SIEDLUNGSSTRUKTUR

Im Umkreis des Planungsraums ist eine offene Bebauung ersichtlich, wobei das Ausmaß der Gebäudekubaturen stark divergiert. So finden sich sowohl Einfamilienwohnhäuser, als auch Geschößwohnbauten, Tankstellen, Supermärkte und Hotels im Ortszentrum bzw. an der westlichen Ortseinfahrt von Seeboden. Entlang der Hauptstraße ist insgesamt eine erhöhte bauliche Dichte zu erkennen.

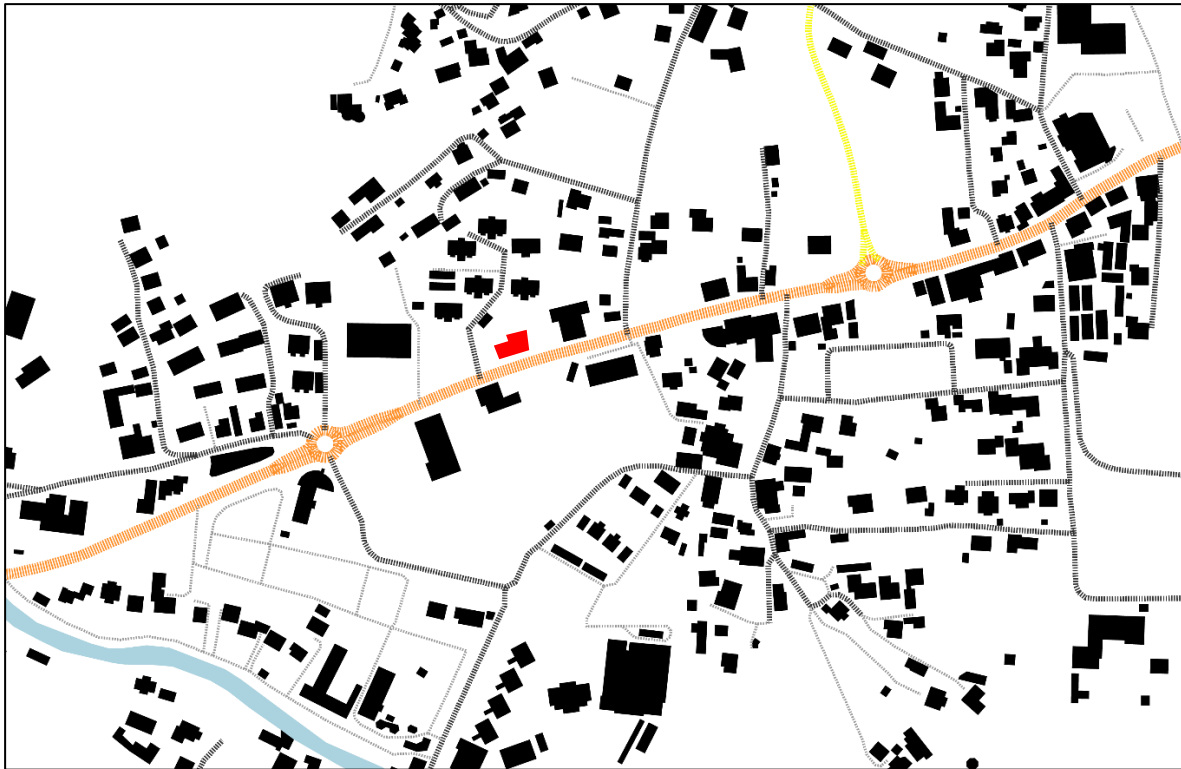


Abbildung 6: Schwarzplan mit Siedlungsstruktur Bestand (Quelle: LWK auf Basis OpenStreetMap)



## 5 BEBAUUNGSKONZEPT

Für den gegenständlichen Planungsraum wurde bereits im Jahr 2010 ein Teilbebauungsplan erlassen. Dieser fand jedoch nie Anwendung, zwischenzeitlich sollte eine Tankstelle errichtet werden, dieses Vorhaben wurde jedoch erneut verworfen. Das seit Jahrzehnten bestehende und höchst desolate Gebäude wurde vor einigen Jahren abgebrochen. Nun soll ein **Ärztzentrum samt Apotheke** errichtet werden.

Da die in der Stammverordnung festgelegten Bebauungsbedingungen das Projekt nicht ermöglicht hätten, wird eine Neuverordnung durchgeführt. Die Änderungen beziehen sich vor allem auf die festgelegten Baulinien, insgesamt wurde das Baufeld Richtung Straße verschoben. Weiters erlaubt der Teilebebauungsplan nun maximal eine dreigeschossige Bebauung (im Vergleich zu ursprünglich 4 Geschossen), wobei das Erdgeschoßes zurückversetzt zu errichten ist. Dadurch wird ein überdachter Vorbereich möglich, der sich positiv auf den öffentlichen Raum entlang der Hauptstraße auswirken soll. Durch die Regelung der Anzahl der Geschosse und der Geschosßflächenzahl ergibt sich letztlich eine Bauform die sich betreffend Baumasse und Bauhöhe in die Bestandsbebauungen eingliedert. Festzuhalten ist, dass das dem Regulativ dieses Teilbebauungsplanes entsprechende Bebauungskonzept mit Vertretern der Ortsbildpflegekommission modifiziert und angepasst wurde.

Das Gebäude wird eine moderne, zeitgemäße und funktionale Formensprache erhalten, soll sich aber durch die Bauweise und die verwendeten Fassadenmaterialien an den örtlichen Gegebenheiten orientieren.



Abbildung 7: Bebauungskonzept (Quelle: Gerfried Ogris Architekt)



## **6 ANWENDBARKEIT DES KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZES – K-UPG, LGBL. NR. 52/2004 I. D. F. LGBL. NR. 76/2022, AUF DEN TEILEBAUUNGSPLAN**

Gemäß K-UPG unterliegen Teilbebauungspläne, soweit die §§ 4 bis 6a des gleichnamigen Gesetzes nichts anderes bestimmen, einer Prüfung auf voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen.

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

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

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

Auch sind durch die Festlegung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes keinesfalls erhebliche Umweltauswirkungen zu befürchten.

Daher ist aus raumordnungsfachlicher Sicht für das Teilbebauungsplanungsverfahren keine Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 1 lit. c Z. 1 des K-UPG erforderlich.

Stand: 15.01.2024