

Kundmachung

GZ: 031-3/KU-03/2025

19.08. - 16.09.2025



MARKTGEMEINDE SEEBODEN AM MILLSTÄTTER SEE
**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG**
„Treffling West - Neuverordnung 2025“



zt: Mitglied der Kammer der
Ziviltechniker:innen
Steiermark und Kärnten

Verantwortung. Unabhängigkeit. Qualität.

August 2025

eingel. per mail
14.08.2025



MARKTGEMEINDE
SEEBODEN AM
MILLSTÄTTER SEE

Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Treffling West - Neuverordnung 2025“

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021
in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 17/2025
§§ 38 - 39 in Verbindung mit § 52

Parzellen Nr. 1582, 1583, 1711/1, 1711/2, 1711/3, 1711/4,
1711/5, 1711/6, 1711/7, 1711/8, 1711/9, 1712
alle KG Treffling (73215)

Verordnung
Rechtsplan
Erläuterung

DI Andreas Maitisch
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für
Raumplanung und Raumordnung

Stand: August 2025



zt: Mitglied der Kammer der
Ziviltechniker:innen
Steiermark und Kärnten

Verantwortung. Unabhängigkeit. Qualität.



ZIVILTECHNIKER



MARKTGEMEINDE
SEEBODEN AM
MILLSTÄTTER SEE

Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See
Zahl: _____

ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See vom _____, Zahl _____, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom _____, Zahl: _____, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„TREFFLING WEST – NEUVERORDNUNG 2025“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBL. Nr. 59/2021, in Verbindung mit § 52, 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) Die Flächenwidmungsplanänderung (Anlage 1) vom 20.05.2025
 - b) Der Rechtsplan (Anlage 2), Plan-Nr. 0634-0382, vom 30.10.2024

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr.: 1582, 1583, 1711/1, 1711/2, 1711/3, 1711/4, 1711/5, 1711/6, 1711/7, 1711/8, 1711/9, 1712, alle der KG Treffling (73215), im Ausmaß von ca. 12.499 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

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

25a/2024

Umwidmung der Teilfläche der Parzelle Nr. 1583 der KG Treffling, von bisher „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Wohngebiet“ im Ausmaß von ca. 4.148 m².

25b/2024

Umwidmung der Teilfläche der Parzelle Nr. 1711/6 der KG Treffling, von bisher „Bauland - Wohngebiet“ in „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“ im Ausmaß von ca. 764 m².

Die Flächenwidmungsplanänderung 09/2019 aus der Verordnung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Treffling West“ vom 09.10.2019, Zahl: 031-04/219, bleibt in Rechtskraft.

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke hat bei offener Bebauungsweise 600 m² und bei halboffener Bebauungsweise 350 m² zu betragen. Ausnahmen bilden lediglich Teilungen für den Zweck der Schaffung von Flächen für Versorgungseinrichtungen wie für eine Transformatorstation oder Ähnliches. In einem solchen Fall ist die Mindestgröße dem tatsächlichen Bedarf anzupassen.

§ 5

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben.
- (3) 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.
- (4) Bei Keller- und Tiefgeschoßen wird jener Teil (Fläche) in die bauliche Ausnutzung mit eingerechnet, der mehr als die halbe Geschoßhöhe über das angrenzend projektierte Gelände zu liegen kommt.

§ 6

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise werden die offene und halboffene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Als offene Bebauungsweise gilt, wenn Gebäude allseits freistehend, mit Abständen zu allen Grundstücksgrenzen errichtet werden.
- (3) Halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.

§ 7

Geschoßanzahl

- (1) Die maximale Anzahl der Geschoße ist in den Nutzungsschablonen zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Ansichtsfläche aus dem angrenzend projektierten Gelände zu liegen kommen.
- (3) Dachgeschoße sind der Geschoßanzahl zuzurechnen, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Oberkante des fertigen Fußbodens zur Fußpfettenoberkante, größer als 1,20 m ist.

§ 8

Dachform, Dachneigung

- (1) Als Dachformen für Hauptgebäude werden das Sattel- und Walmdach festgelegt.
- (2) Die Dachneigung wird folgend festgelegt:
 - Satteldach: min. 20°, max. 40°
 - Walmdach: min. 15°, max. 25°

§ 9

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Von den festgelegten Baulinien ausgenommen sind Garagen, Carports, Müllinseln, Gerätehütten und Ähnliches sowie bauliche Anlagen zur Freiraumgestaltung (Stützmauern, Einfriedungen usw.).
- (3) Garagen, Carports sowie sonstige Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe von max. 3,0 m (max. Firsthöhe bei den Dachformen Satteldach, Walmdach oder Pultdach 3,50 m) dürfen bis zu einer summierten Länge von max. 8,0 m an Nachbargrundstücke herangebaut werden.
- (4) Im Einfahrtsbereich von Garagen und Einfriedungen (z. B. Toranlage) ist immer eine entsprechende Staufläche auf Eigengrund vorzusehen.

- (5) Einfriedungen mit einem mindestens 30 cm hohen Massivsockel dürfen an der Grundstücksgrenze zu Verkehrsflächen errichtet werden. Bei Einfriedungen ohne Massivsockel und bei Hecken ist ein Mindestabstand von 50,00 cm zur Grundstücksgrenze entlang von Verkehrsflächen einzuhalten.
- (6) Die seitliche Baulinie zu öffentlichen Straßen und öffentlichen Flächen hat mindestens
- a) **2,0 m** bei offener Bebauungsweise für alle Gebäude zu öffentlichen Straßen, sofern nicht die Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften einen größeren Abstand verlangen,
 - b) **1,0 m** für Garagen und bauliche Anlagen, die keine Aufenthaltsräume enthalten und nicht der Bewohnung dienende Zubauten und Nebengebäude,
 - c) **5,0 m** vom äußeren Gehsteig- bzw. Fahrbahnrand - **Staufläche** - für Garagen und bauliche Anlagen, bei denen die Ausfahrt im rechten Winkel zur Straße erfolgt,
- zu betragen.
- (7) Die seitliche Baulinie zu öffentlichen Straßen und öffentlichen Flächen kann verringert werden, wenn vor der Garage oder dem Einfahrtstor gleich verlaufend zur Grundgrenze eine Staufläche von mindestens 5,0 m x 3,0 m auf Eigengrund vorhanden ist.

§ 10

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) zu entnehmen.
- (2) Für den ruhenden Verkehr wird die Mindestanzahl an Stellplätzen wie folgt festgelegt:
- Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück 2,0 PKW-Stellplätze vorzusehen und zuzüglich sind 25 % an Besucherparkplätzen von der Gesamtstellplatzvorschreibung nachzuweisen. Ab einer Gesamtstellplatzvorschreibung von 15 Parkplätzen (= 6 Wohneinheiten) ist für die Hälfte der erforderlichen Stellflächen eine Tiefgarage oder ein Parkdeck zu errichten.
- (3) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage), anzufahren sein.

§ 11

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.

§ 12

Art der Nutzung

- (1) Die Baugrundstücke dürfen nur für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern und die dafür notwendigen Nebengebäude (Garage, Gartenhaus, Carport, Gewächshaus u. Ä.) genutzt werden.

§ 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.
- (2) Mit Inkrafttreten tritt gleichzeitig die Verordnung des Teilbebauungsplanes „Treffling West“ des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See vom 11.11.2021, Zl. 031-04/2021, sowie auch des Teilbebauungsplanes „Treffling West“ des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See vom 09.10.2019, Zl. 031-04/2019, außer Kraft.

Der Bürgermeister

Thomas Schäfauer

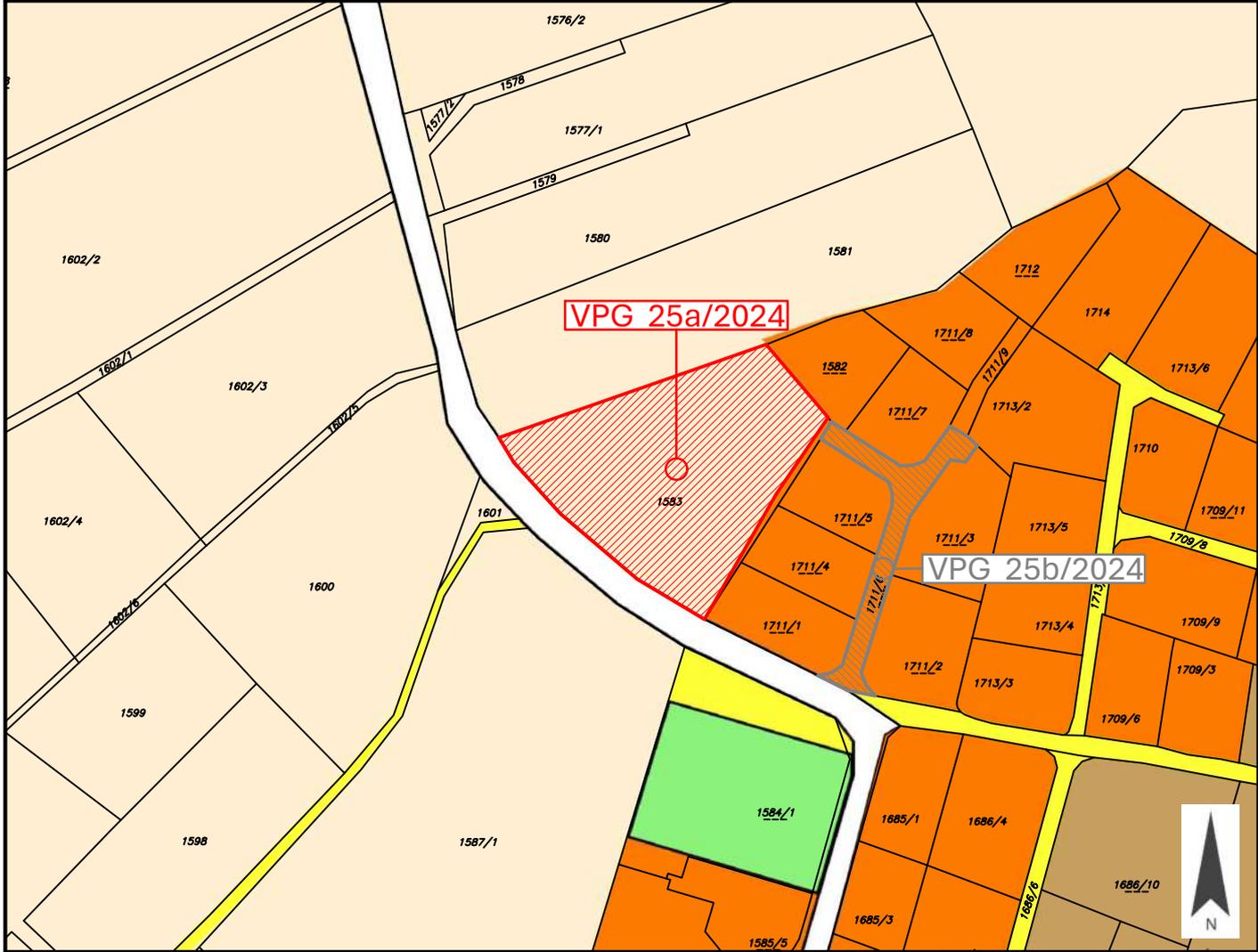
Angeschlagen am: _____

Abgenommen am: _____

Anlage 1 Blatt 1/2	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: 25a/2024
-----------------	-------------------------------	----------------------

Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilfläche: 1583 (ca. 4.148 m ²)	
	Katastralgemeinde: Treffling (73215)	
	Maßstab: 1:2.000	Stand: 20.05.2025 DKM 10/2024



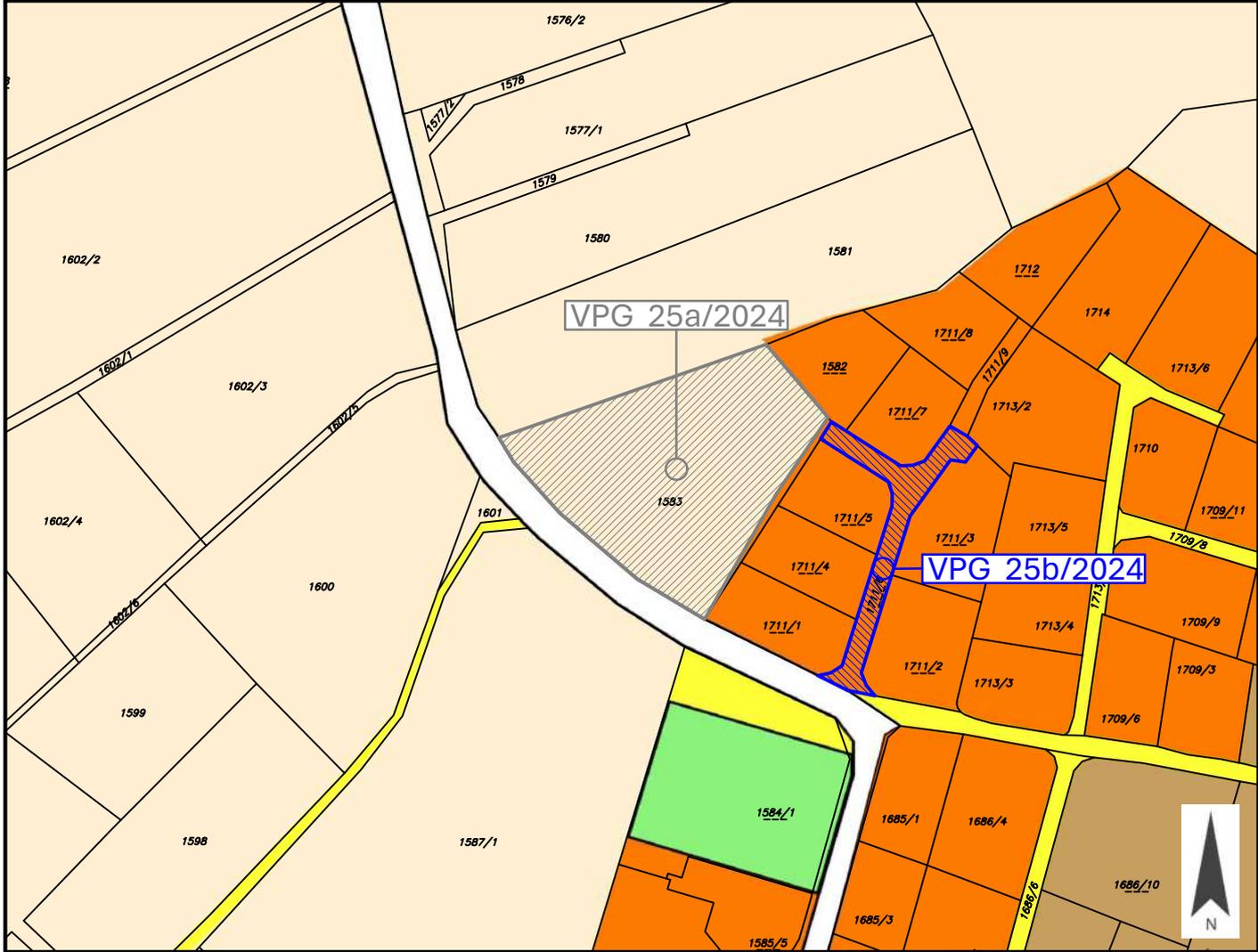
Widmungsänderung von:	Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland	
Widmungsänderung in:	Bauland - Wohngebiet	
Flächenausmaß:	ca. 4.148 m ²	genehmigt: _____ m ²
Kundmachung:	vom _____	bis _____

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: _____ Zahl: _____	
---	--

Anlage 1 Blatt 2/2	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: 25b/2024
-----------------	-------------------------------	----------------------

Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: Teilfläche: 1711/6 (ca. 764 m ²)	
	Katastralgemeinde: Treffling (73215)	
	Maßstab: 1:2.000	Stand: 20.05.2025 DKM 10/2024



Widmungsänderung von:	Bauland - Wohngebiet	
Widmungsänderung in:	Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche	
Flächenausmaß:	ca. 764 m ²	genehmigt: _____ m ²
Kundmachung:	vom _____	bis _____

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: _____ Zahl: _____	
---	--

Marktgemeinde
Seeboden am Millstätter See

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



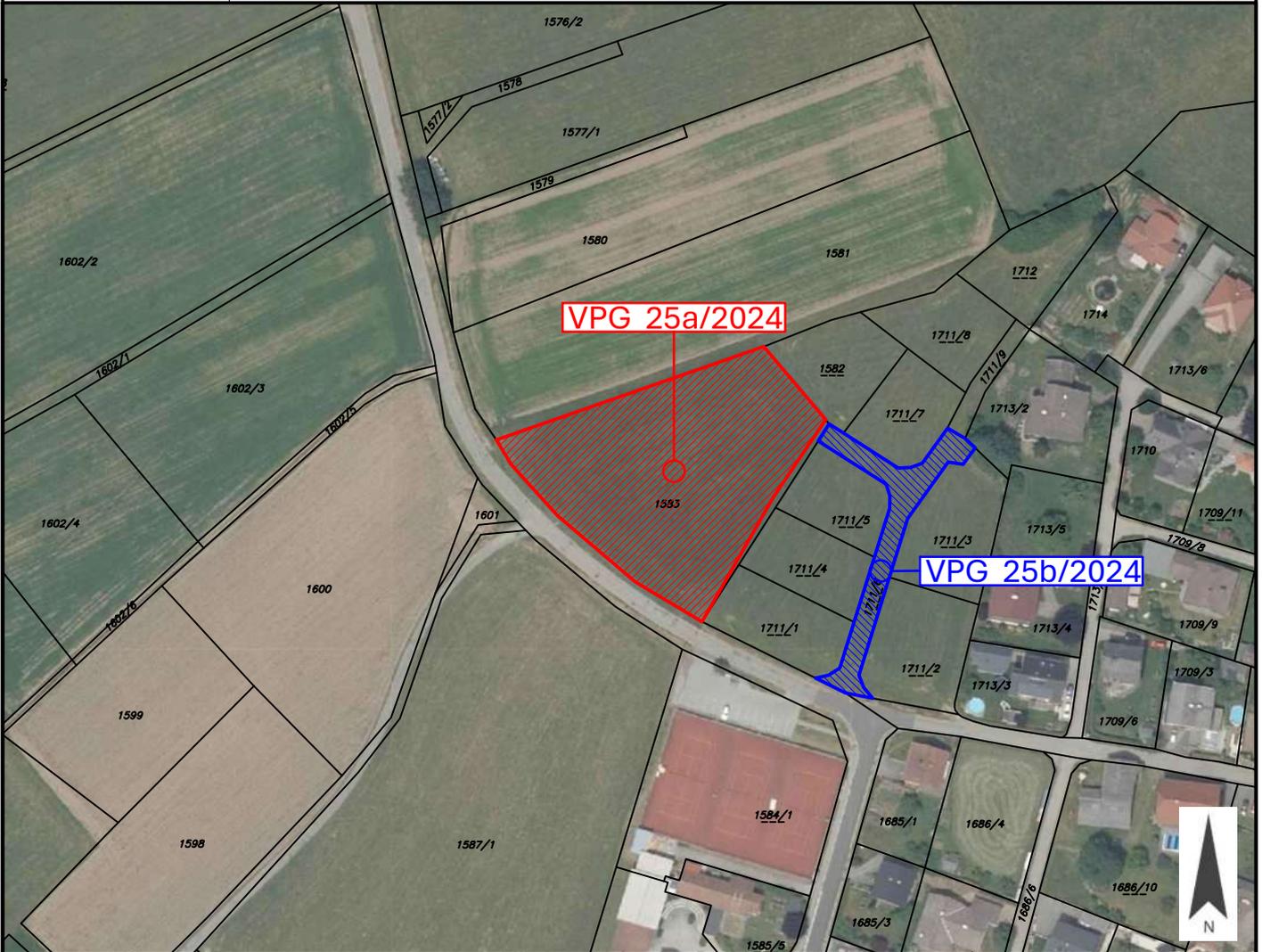
Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag

VP-Nummer: 25/2024

Ergänzende
Informationen:

Grundstück Nr.: _____
Katastralgemeinde: Treffling (73215)
Maßstab: 1:2.000

Stand: 20.05.2025
DKM 10/2024



Widmungsänderung von: _____

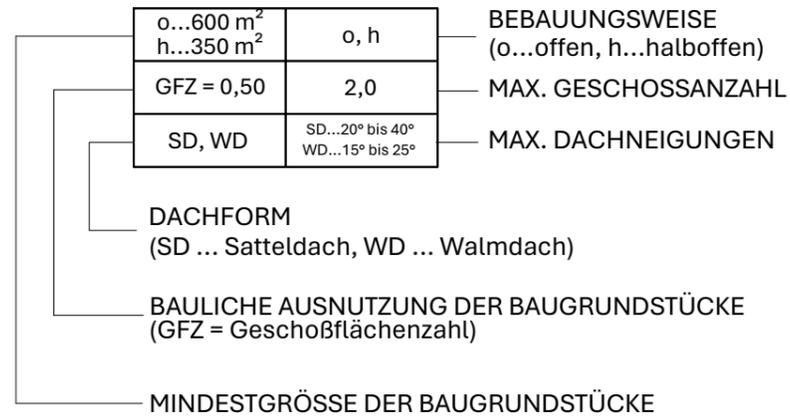
Widmungsänderung in: _____

Flächenausmaß: _____

Kundmachung: vom _____ bis _____

Gemeinderatsbeschluss in der
Sitzung vom: _____
Zahl: _____

LEGENDE



○ ○ ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

— · — · — · BAULINIE

———— GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER

- - - - - VORGESCHLAGENE PARZELLIERUNG

- - - - - BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES

STRASSE BEGRENZUNG VON STRASSEN

PV PRIVATE VERKEHRSERSCHLIESSUNG

VERMERK DES GEMEINDERATES:

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

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:



Raumplanung und -ordnung,
Geographie, Landschafts-
planung und -pflege

A-9524 Villach Europastraße 8
Telefon: +43 4242 23323
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

"TREFFLING WEST -
NEUVERORDNUNG 2025"

Plan

RECHTSPLAN

Plan Nr.: 0634-0382

Maßstab: 1:1.000

Gezeichnet: PUCHER, BSc

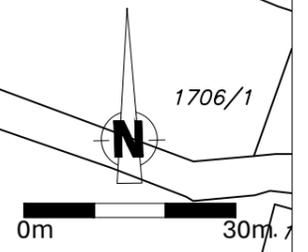
Bezeichnung: ANLAGE 2

Quelle: EIGENE ERHEBUNG

Stand: 30.10.2024

Änderungshinweis:

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9



ERLÄUTERUNGSBERICHT

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Treffling West – Neuverordnung 2025“

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 Bauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bauungsbedingungen sind in Form eines Teilbauungsplanes 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 Bauungsbedingungen 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 Bauungsplans 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 der 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 Bebauungspläne 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.

2 ZIELSETZUNGEN DES VORLIEGENDEN BEBAUUNGSPLANES

Die Flächen des rechtskräftigen Teilbebauungsplanes aus dem Jahr 2021 (Zahl 031-04/2021) sind bereits überwiegend bebaut. Die in westlicher Richtung angrenzende Parzelle wurde im Gestaltungskonzept (Abbildung 1) aus dem Jahr 2019 als Entwicklungspotential berücksichtigt. Die Neuverordnung wird notwendig, um nun diese 2. Baustufe in Angriff zu nehmen.

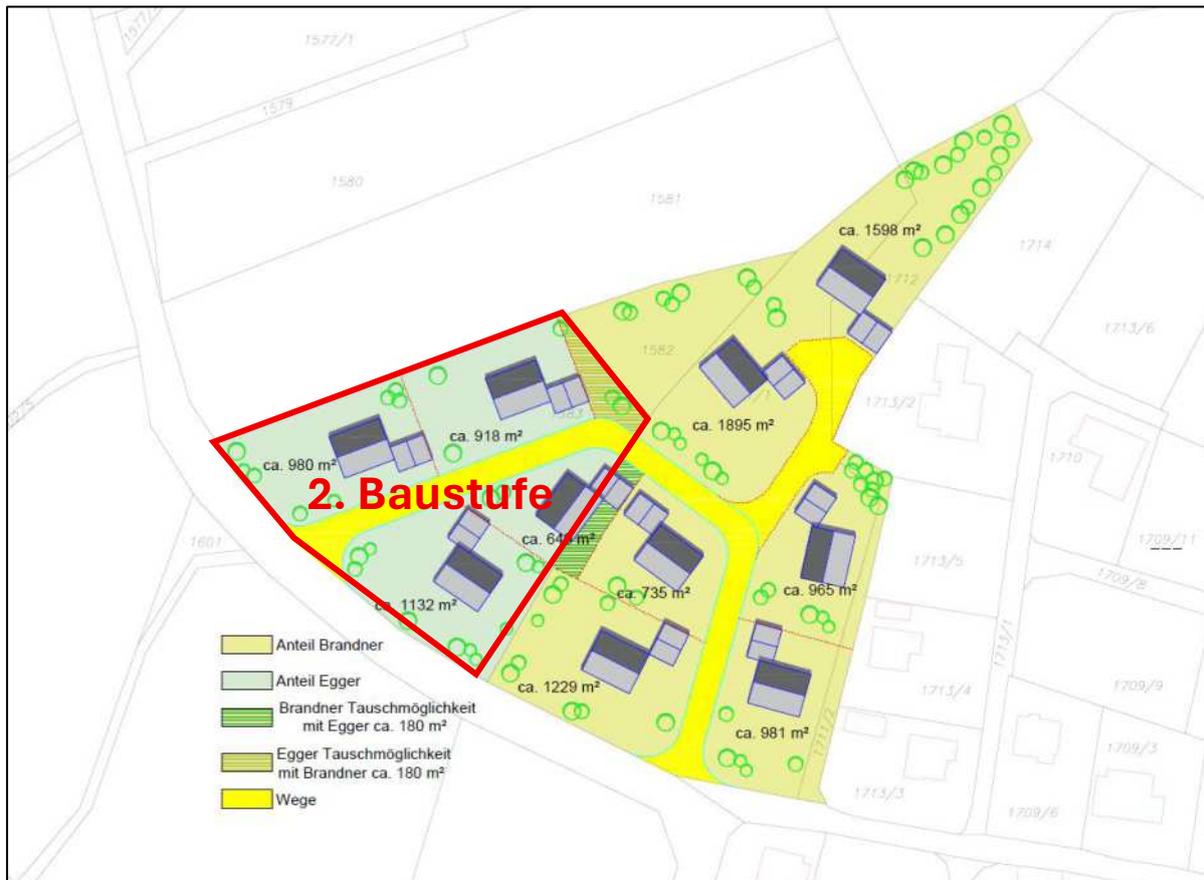


Abbildung 1: Gestaltungskonzept "Treffling West", 22.08.2019 (Quelle: LWK)

Besonders beachtet werden soll die harmonische Eingliederung der Siedlung in das bestehende, von Einfamilienhäusern geprägte Ortsbild des Siedlungsbereichs, welches durch eine offene Bauweise geringer Dichte und kleinteiliger Gebäudestrukturen charakterisiert ist. Das Gebiet befindet sich in nördlicher Richtung des Kindergartens bzw. der Volksschule Treffling, oberhalb des Tennisplatzes in einer nach Norden ansteigenden leichten Hanglage.

Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung der bereits geschaffenen Straße aus der ersten Baustufe. Die Bebauungsbedingungen bleiben für das gesamte Areal im Vergleich zur Stammverordnung im selben Ausmaß erhalten.

3 BESTANDSERHEBUNG

3.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt in der Gemeinde Seeboden am Millstätter See im nördlichen Bereich, auf dem Plateau der „oberen Dörfer“, im westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Treffling. Naturräumlich handelt es sich um eine leicht nach Südwesten geneigte Fläche, die landwirtschaftlich genutzt wird.

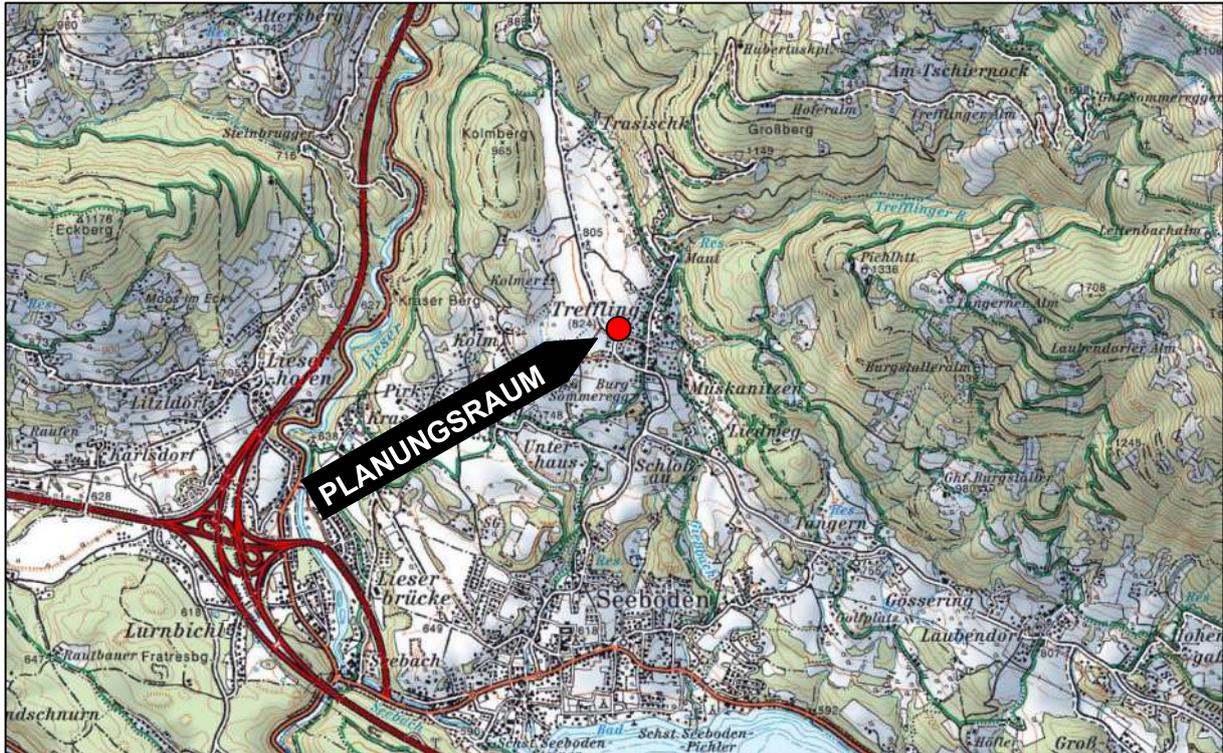


Abbildung 2: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

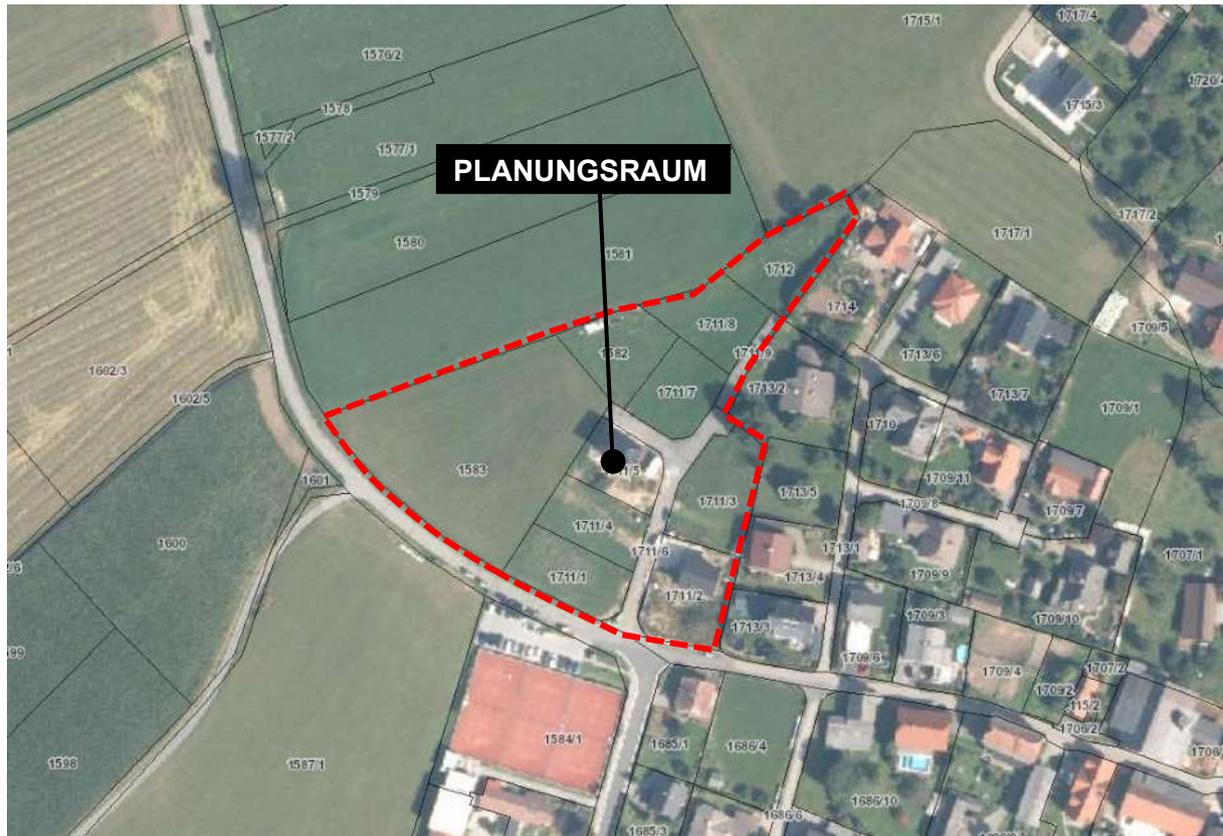


Abbildung 3: Planungsraum am Luftbild (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum befindet sich in westlicher Richtung von Treffling und ist zudem als ein Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde anzusehen. Die Parzelle 1583 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Anschluss bestehen Einfamilienhäuser, nördlich und westlich schließen großflächig landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die südliche Abgrenzung des Planungsraumes stellt die L11 Trefflinger Straße dar. Jenseits der Landesstraße befindet sich der Tennisclub Treffling samt Tennisplätzen und die Volksschule bzw. der Kindergarten des Ortes.

3.2 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Grundstücke sind durch die südlich verlaufende L11 Trefflinger Straße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die Zufahrt erfolgt von Süden über die Parzelle Nr. 1711/6 und wird im mittleren Bereich der Parzelle 1583 fortgeführt. Eine kleinräumige Ringerschließung ist aufgrund der fehlenden Zustimmung der Abteilung 7 – SBA Spittal nicht wie im ursprünglichen Gestaltungskonzept aus dem Jahr 2019 (Abbildung 1) geplant möglich. Es wird daher im südlichen Bereich ein Wendehammer situiert.

Stattdessen wird in Richtung der Parzelle Nr. 1581 ein Straßenanschluss miteingeplant, um später die im neuen Örtlichen Entwicklungskonzept befindliche Siedlungserweiterung miteinschließen zu können. Über die Trefflinger Straße wird der ca. 3,5 km südlich gelegene Hauptort Seeboden erreicht, die Autobahnzufahrt Knoten Spittal – Millstätter See und damit der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz befindet sich in 4,5 km

südwestlich. Öffentlich ist der Bereich über die Buslinie 5138 und die Haltestelle „Treffling bei Seeboden Volksschule“ 150 m südlich angeschlossen.

3.3 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Das Gelände steigt tendenziell leicht an. Aus diesem Grund (Abbildung 4) ist im Nahbereich der Trefflinger Straße mit mäßigem Oberflächenwasser zu rechnen. Eine Gefahrenzone der WLW oder BWV ist nicht ausgewiesen. Sonstige Nutzungseinschränkungen durch Schutz- oder Schongebiete und dgl. sind nicht zu erkennen.

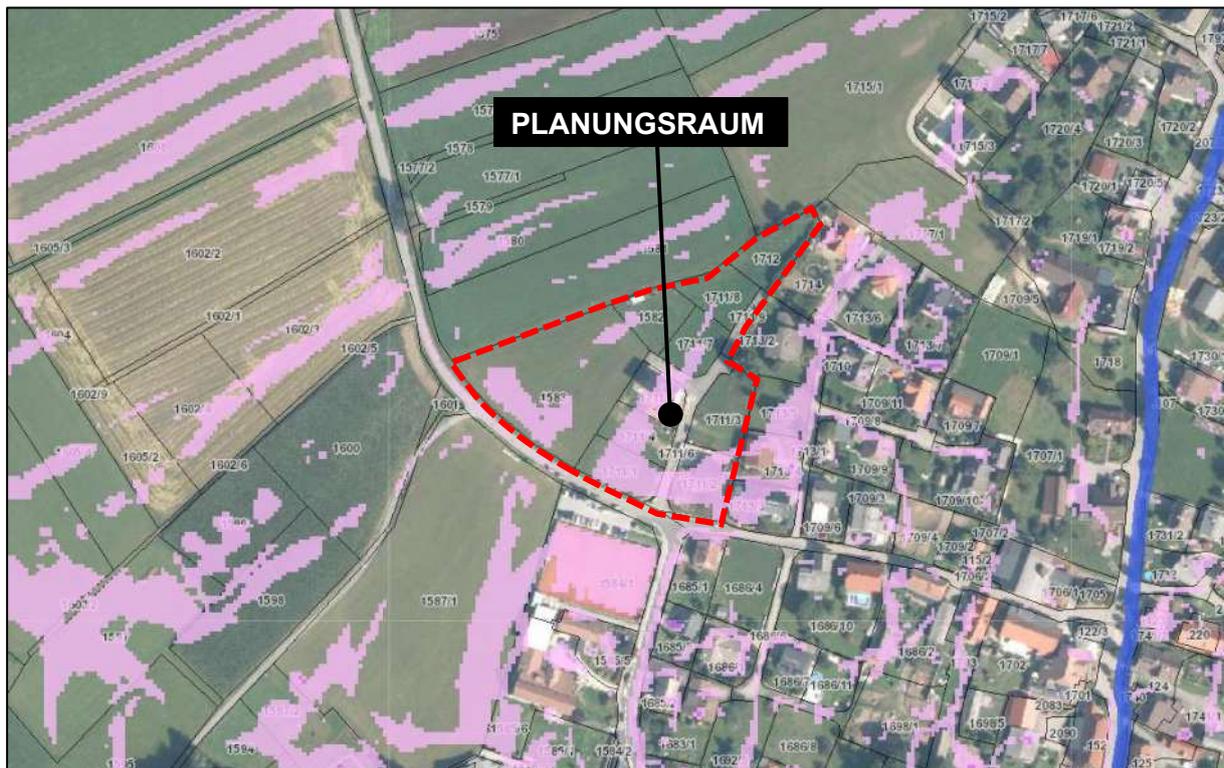


Abbildung 4: Oberflächenwasser im Planungsraum (Quelle: KAGIS)

3.4 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.4.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Gemeinde Seeboden stammt aus dem Jahr 2013. Als Leitziel wird „die Erhaltung und Qualitätssicherung der ökologischen und landschaftlichen Vielfalt des Naturraumes sowie der Kulturlandschaft als Lebensraum für die Bevölkerung“ genannt.

Um für eine weitere positive Entwicklung sorgen zu können, ohne gleichzeitig das sensible Ortsbild zu zerstören und den Naturraum zu schädigen, wird der geregelten Siedlungsentwicklung und dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ein besonderer Stellenwert im Themenkomplex der Gemeindeentwicklung eingeräumt.

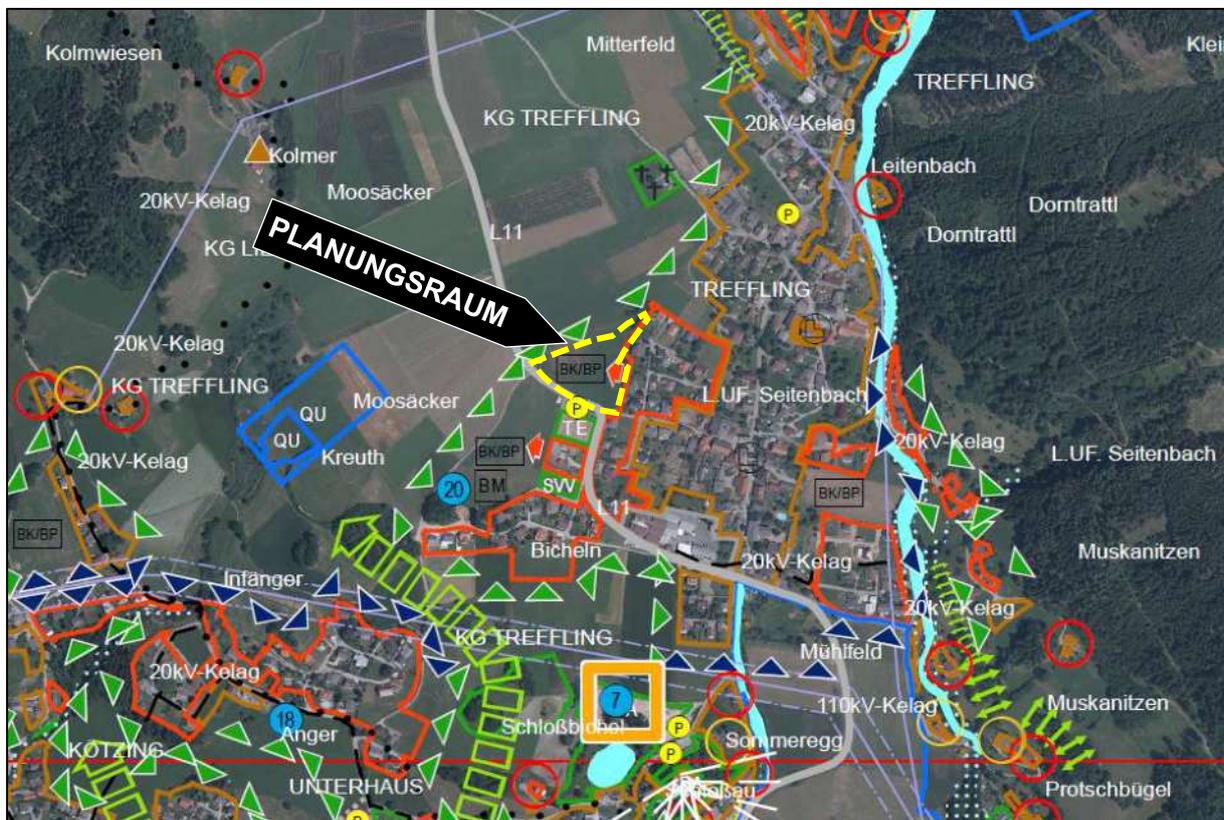


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2013 (Quelle: LWK)

Die zentralörtliche Funktion von Seeboden wird im ÖEK als „Ortschaft mit zentralörtlicher Teilfunktion: Vorrangstandort für öffentliche und Gemeindebedarfseinrichtungen, Handels-/Kleingewerbe- und Wohnfunktion“ beschrieben. Gleichzeitig wird auf eine „bedeutende Sport- und Freizeitanlage“ hingewiesen. Sämtliche Dienstleistungseinrichtungen (Supermarkt, Restaurants, Tankstellen, Gesundheitseinrichtungen etc.) finden sich im Gemeindehauptort in einer Entfernung von 3 bis 4 km.

Der Planungsraum befindet sich vollständig innerhalb der Siedlungsgrenzen und stellt dadurch eine Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes von Treffling dar. Im Osten schließt das Areal unmittelbar an ein Gebiet mit Wohnfunktion an.

3.4.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist der westliche Teil mit der Widmung „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft genutzte Fläche, Ödland“ versehen, der östliche Teil wurde bereits als „Bauland – Wohngebiet“ gewidmet. Die Landesstraße im Süden ist als „Ersichtlichmachungen - Landesstraße - Bestand - schmale Signatur“ festgelegt. Nördlich und westlich des Planungsraums schließt „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ an, im Osten „Bauland – Wohngebiet“.

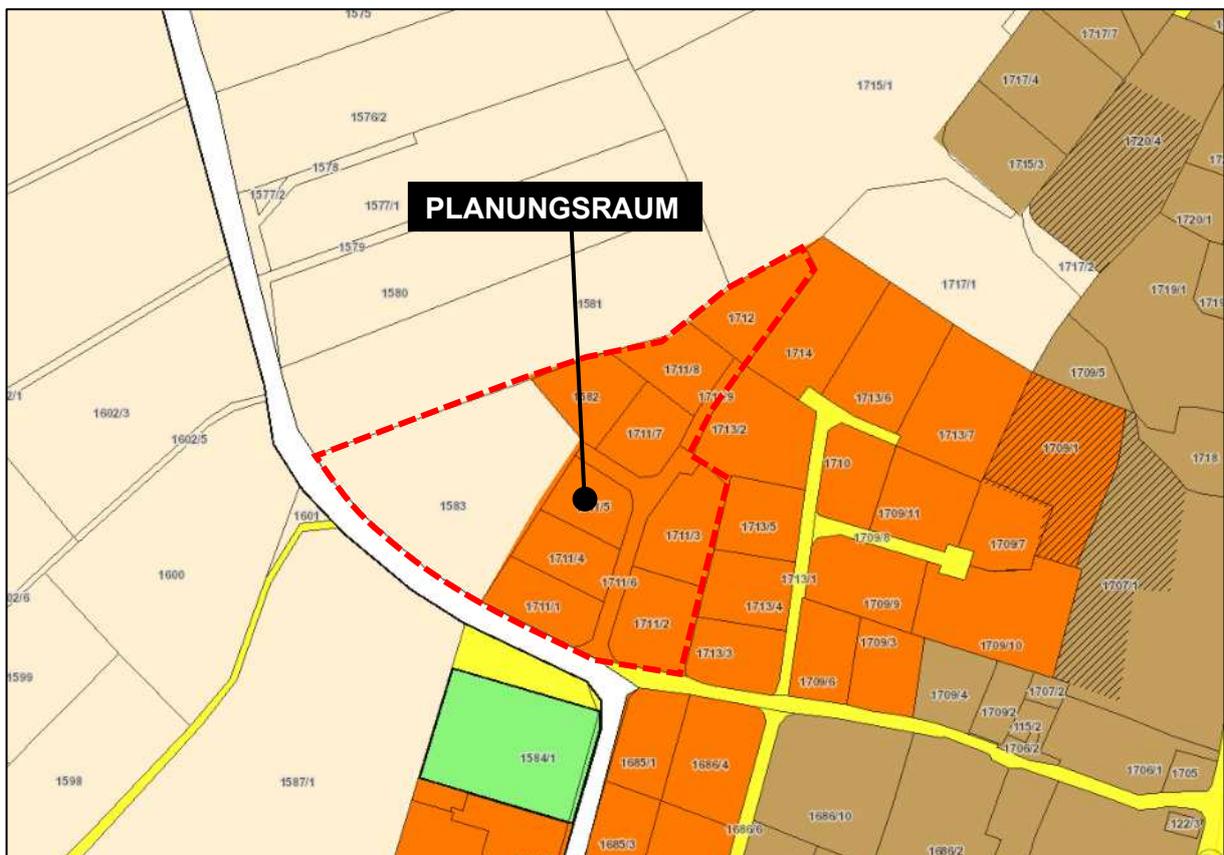


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

3.5 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Die Ursprünge der Siedlungsentwicklung erfolgten ab den 80er-Jahren von Osten her. In der Abbildung 5 (1950er-Jahre) erkennt man noch keinerlei Verbauung im Umkreis des Planungsraumes, der landwirtschaftliche Charakter ist erkennbar. Auch ist das Gebiet verkehrstechnisch noch nicht erschlossen, lediglich die L11 existierte im südlichen Nahbereich.

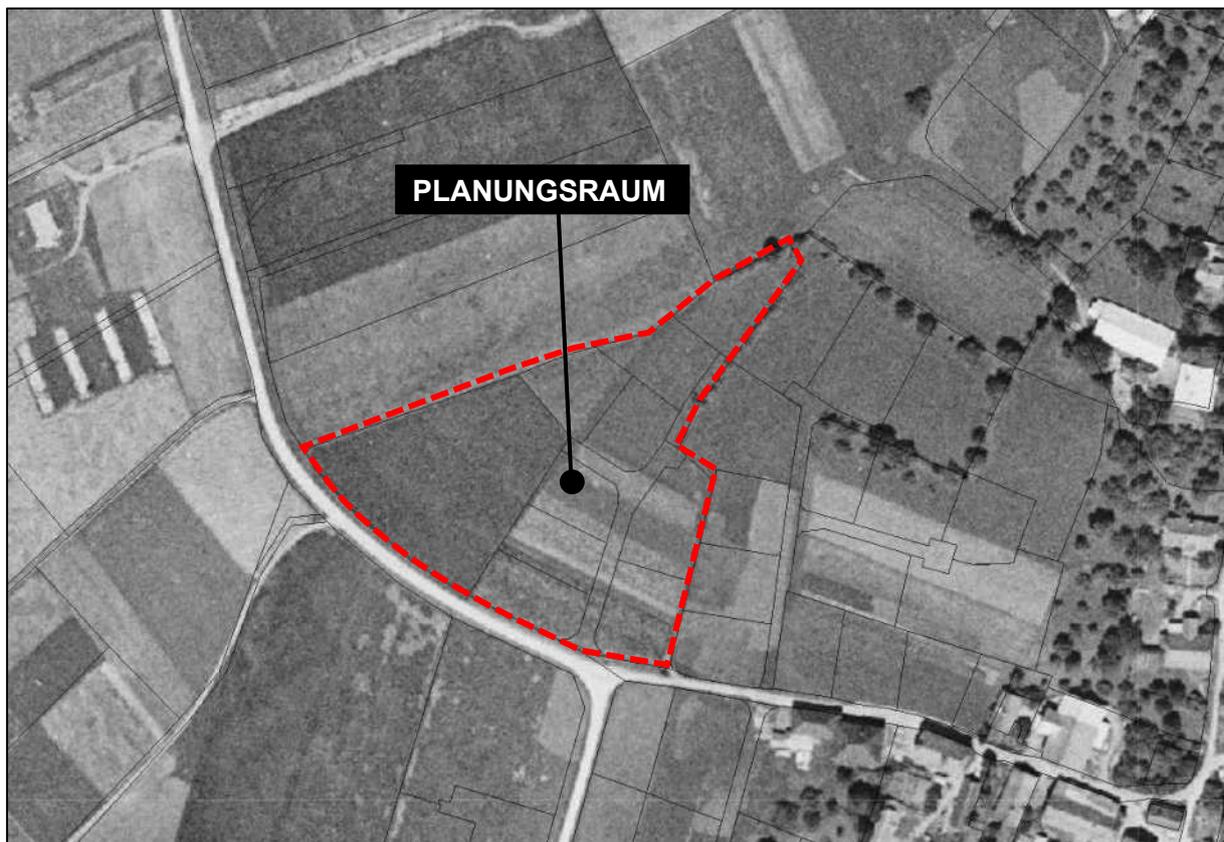


Abbildung 7: Luftbild aus dem Jahr 1953 (Quelle: KAGIS)

Das Erscheinungsbild des Gebiets hat sich im Laufe der Zeit also markant verändert und der Wohnraum aufgrund der Lage und der Nähe zum Millstätter See ist begehrt. Aus diesem Grund hat sich in genannten Bereich heute eine Wohnsiedlung etabliert. Die raumplanerische Zielsetzung, welche auch im ÖEK mehrmals angesprochen wird, ist ein verstärkter Fokus auf Hauptwohnsitze.

3.6 SIEDLUNGSSTRUKTUR

In dem erweiterten Planungsraum ist eine lockere und offene Bebauung ersichtlich. Große Baukubaturen finden sich in diesem Siedlungsraum kaum, einzig die Hallen der Firmen Werner Olsacher e.U., der MR Event & Technik und der Feuerkristall Exklusive Kamine GmbH stellen größere Volumen dar. Vereinzelt gibt es auch landwirtschaftliche Betriebe mit etwas größeren Grundrissen. Westlich des Gebiets befindet sich bisher keine Bebauung.

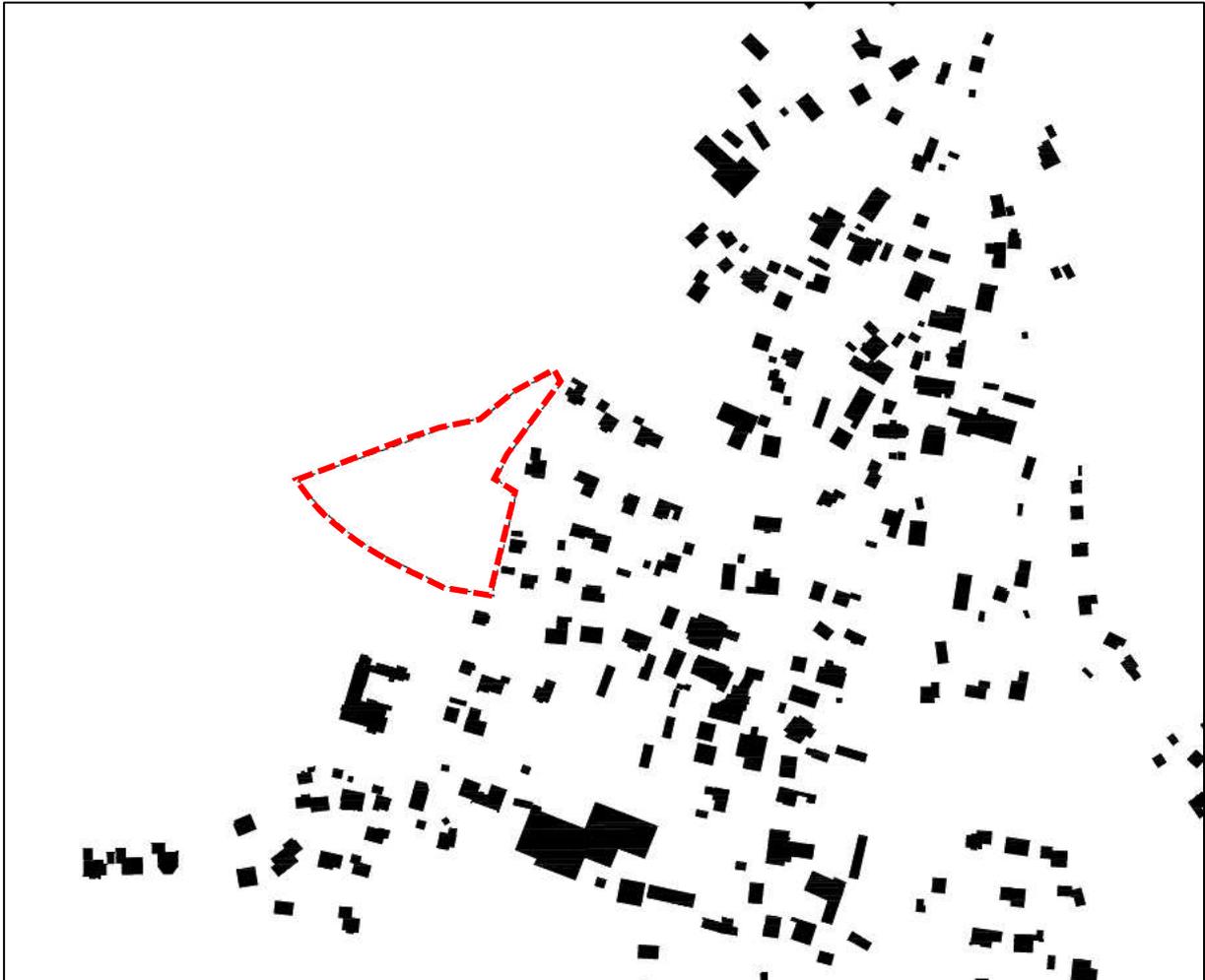


Abbildung 8: Schwarzplan mit Siedlungsstruktur Bestand (Quelle: LWK auf Basis BEV)

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 4: Baugrundstücke müssen eine solche Gestalt, Beschaffenheit und Größe haben, dass auf ihnen auch Bauten errichtet werden können.

zu § 5: Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschoßfläche einzurechnen, der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen. Die festgelegte Dichte mit maximal 0,50 entspricht dem örtlichen Umfeld.

zu § 8: Mit der Festlegung von Dachformen und Dachneigungen soll ein ruhiges Erscheinungsbild des Hangsiedlungsbereiches erzielt werden.

zu § 10: Die Mindeststellplatzfestlegung entspricht der Regelung des „Textlichen Bebauungsplanes“ für das Gebiet der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See“.

zu § 11: Mit dieser Festlegung soll ein Mindestmaß an gestalteten Grünflächen erreicht werden.

Stand: 08.08.2025