



**Lagler, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH**
A-9524 Villach, Europastraße 8 | Telefon: +43 4242 23323 | E-Mail: office@l-w-k.at



*eingel. per mail
21.05.2025*

Kundmachung

GZ: 031-3/KU-02/2025

22.05. - 17.07.2025

**MARKTGEMEINDE SEEBODEN
AM MILLSTÄTTER SEE**

TEILBEBAUUNGSPLAN

„DOBRASTRASSE“



MARKTGEMEINDE
SEEBODEN AM
MILLSTÄTTER SEE

TEILBEBAUUNGSPLAN

„DOBRASTRASSE“

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

Parzellen Nr.: 381/7, 381/8
KG Seeboden (73212)

VERORDNUNG RECHTSPLAN ERLÄUTERUNG

VERFASSEN
LAGLER, WURZER & KNAPPINGER
ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH

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

MAI 2025



MARKTGEMEINDE
SEEBODEN AM
MILLSTÄTTER SEE

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

„DOBRASTRASSE“

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:

§ 1

Inhalt der Verordnung

- (1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:
- a) Der schriftliche Verordnungstext vom 14.05.2025
 - b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 1), Plan-Nr. 0634-0393 vom 08.05.2025

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 381/7 und 381/8, alle der KG Seeboden (73212), mit einer Gesamtfläche von ca. 5.229 m².

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstücks (Bruttogrundstücksfläche) hat
- a) bei offener Bebauungsweise 600 m²
 - b) bei halboffener Bebauungsweise 350 m²
 - c) bei geschlossener Bebauungsweise 250 m²
- zu betragen.
- (2) Die Bestimmungen des Abs. 1 gelten nicht für Baugrundstücke oder bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen (z.B. Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung oder Abwasserentsorgung udgl.).

§ 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 projektierte 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 Baugrundstücks beträgt 0,70 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, halboffene und geschlossene 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 3,5 m zugrunde gelegt; Mehrhöhen werden als weitere Geschoße berechnet.
- (3) Die maximale Geschoßanzahl wird mit 2,5 Geschoßen 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.
- (5) Für Dachgeschoße (Halbgeschoße) gilt folgende Regelung:
- Bei Kniestockhöhen über 1,5 m, gemessen von der Oberkante Fußpfette bis Oberkante fertiger Fußboden, ist das Dachgeschoß als Vollgeschoß zu rechnen.
 - Bei Kniestockhöhen bis 1,5 m ist das Dachgeschoß als Halbgeschoß zu rechnen.
 - Bei Kniestockhöhen unter 1,2 m ist das Dachgeschoß nicht als Geschoß zu rechnen.

- (6) Überdachungen von Stiegenhäusern und sonstige Überdachungen gelten nicht als Geschoß, wenn diese in einer offenen bzw. nicht raumbildenden Bauweise errichtet werden.

§ 7

Dachform

- (1) Als Hauptdachform wird das Satteldach festgelegt. Die Hauptfirstrichtung ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 – Rechtsplan) festgelegt. Die Dachneigung hat mindestens 20° zu betragen.
- (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, offene Parkplatzüberdachungen und Müllhäuser etc., wenn dabei die Abstandsregelungen der §§ 4 bis 10 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) eingehalten werden.
- (5) 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.

§ 9

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 1 - Rechtsplan) festgelegt, die Erschließung erfolgt über das kommunale Wegnetz über den Margeritenweg und die Dobrastraße.

- (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.
- (3) 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 20 % der Grundfläche.
- (2) Vorgärten sind zu mindestens 30 % zu begrünen und gärtnerisch auszugestalten. Befestigte Wege, Zufahrten und Parkplätze u. ä. sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
- (3) Die privaten Gärten sind gärtnerisch zu gestalten und mit einer standortgerechten Pflanzenauswahl zu bepflanzen.
- (4) Die Grünachse ist gärtnerisch zu gestalten und ist mit mindestens 6 standortgerechten, mittelkronigen Laubbäumen (Qualitäten: Ho.mB/Co, 20/25) zu bepflanzen.

§ 11

Baugestaltung

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

§ 12

Inkrafttreten

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

Der Bürgermeister

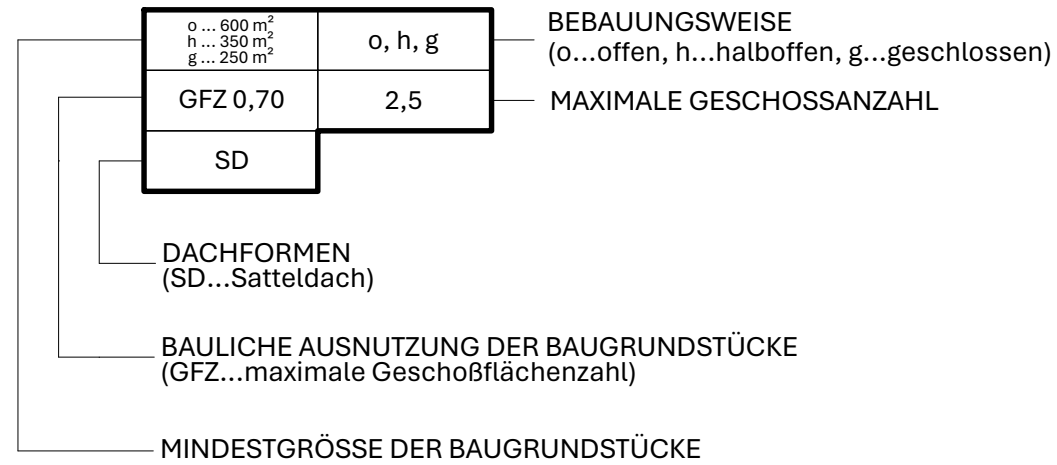
Thomas Schäfauer

Stand: 14.05.2025

angeschlagen am: _____

abgenommen am: _____

LEGENDE



○ ○○○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

— • — BAULINIE

———— GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER

----- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKS

●●●●● GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

———— HÖHENSCHICHTLINIE

↔ FIRSTRICHTUNG

PRIVATE VERKEHRSERSCHLIESSUNG, PARKPLATZ

PRIVATE GÄRTEN

 VORGARTEN



GRÜNACHSE

BESTAND
664,4 mÜA

HÖHENBEZUGSPUNKT

2,5G 2,5 GESCHOSSE

1,5G 1,5 GESCHOSSE

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

Plan Nr.:	0634-0393
-----------	-----------

SEEBODEN AM MILLSTÄTTER SEE

Maßstab: 1:500

Gezeichnet: **PUCHER, BSc**

Projekt

Bezeichnung:	ANLAGE 1
--------------	----------

"DOBRASTRASSE"

Quelle:	EIGENE ERHEBUNG
---------	-----------------

Stand:	08.05.2025
--------	------------

Plan

Änderungshinweis:

RECHTSPLAN

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
--------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---



ERLÄUTERUNGSBERICHT

Teilbebauungsplan

„Dobrastraße“

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die gegenständliche Verordnung ist notwendig, um die Errichtung einer **verdichteten Wohnsiedlung** im Siedlungsbereich von Oberdobra zu ermöglichen. Ziel des gegenständlichen Teilbebauungsplanes ist es, ein Regelwerk außerhalb des textlichen Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen, welches auf die besondere Situation innerhalb einer bestehenden Einfamilienhaussiedlung Rücksicht nimmt und so eine maßvolle bauliche Verdichtung ermöglicht.

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

Besonders beachtet wird die **harmonische Eingliederung** der Siedlung in das bestehende, von Einfamilienhäusern geprägte Ortsbild des Siedlungsbereichs, welches durch eine offene sowie halboffene Bauweise geringer Dichte und kleinteiliger Gebäudestrukturen charakterisiert ist. Die gestaffelte Bauweise sieht vor, dass die Bebauung von der Mitte des Planungsraumes ausgehend von 2,5 Geschosse auf 1,5 reduziert wird, um einen sanften Übergang zu den benachbarten Bestandsgebäuden zu gewährleisten.

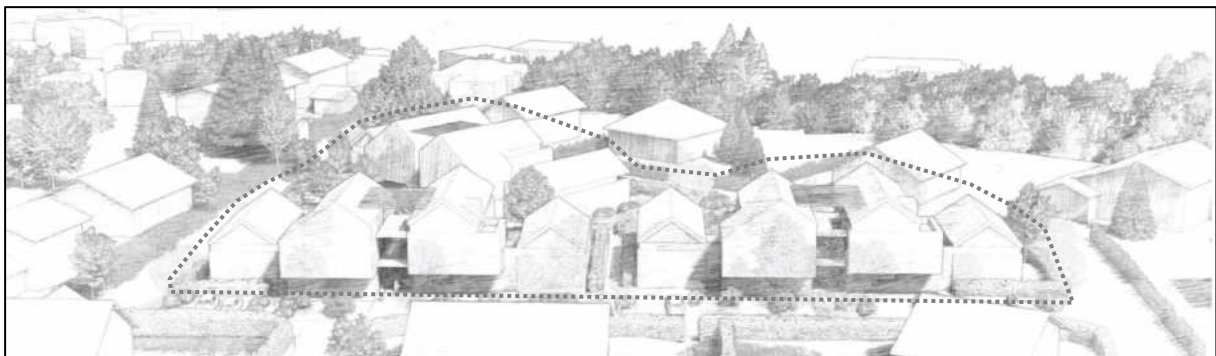


Abbildung 1: Visualisierung (Quelle: Trecolore | Architects of integrated solutions)

Der Textliche Bebauungsplan der Gemeinde Seeboden sieht für Bauland – Wohngebiet eine maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 vor. Im Rahmen des gegenständlichen Teilbebauungsplanes wird die bauliche Ausnutzung auf 0,70 erhöht.

Ein übergeordnetes Ziel der Gemeinde Seeboden am Millstätter See „ist eine konsequente und geregelte Siedlungsentwicklung mit einer qualitativen und quantitativen Stärkung der Ortskerne unter besonderer Rücksichtnahme auf das Ortsbild“, eine ortsbildgerechte Maßstäblichkeit und Materialwahl ist demzufolge anzustreben. Weiters ist es das Ziel eine **bewusste bauliche Verdichtung** sowie Begrenzung der Ortszentren voranzutreiben, Stichwort Innenentwicklung: 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, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Dies geht mit dem **Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden** und dem flächensparend Bauen einher. So können durch die Erhöhung der Dichte auf einer Grundfläche im Vergleich zu einer Einfamilienhausbebauung wesentlich mehr Wohneinheiten realisiert werden. Daher wurde die **Körnung im Planungsraum** bewusst erhöht, um entsprechend den Zielen einer zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung gerecht zu werden.

Für die Ausarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt das öffentliche Interesse daneben darin, dass rechtliche Verbindlichkeiten für eine möglichst schonende Eingliederung des Projekts in das Orts- und Landschaftsbild geschaffen werden und dahingehend eine geordnete Entwicklung in der Nähe der angrenzenden Wohnsiedlung stattfinden kann. Zusätzlich wurde mit der geplanten Grünachse eine Nord-Süd-Verbindung geschaffen und verbindet die bestehenden Durchgrünungsschneisen, die sich durch den Siedlungskörper ziehen.

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 Bebauungsweise, 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 **0,70** angehoben. Die Erhöhung der GFZ wird mit der raumplanerischen Zielsetzung, im zentralen Siedlungsbereich bewusst eine verdichtete Siedlungsstruktur zu schaffen, argumentiert.

zu § 5: Die Begriffsbestimmungen für die zulässigen Bebauungsweisen des § 48 Abs 6 des Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) sind zu übernehmen.

zu § 6: Die max. **Geschoßanzahl** wird mit **2,5** Geschoßen festgelegt und entspricht dem Ziel der baulichen Verdichtung innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches.

Die max. **Kniestockhöhe** wird auf **1,5m** erhöht, statt der im generellen Bebauungsplan festgelegten 1,2m um eine möglichst effiziente Nutzung des Geschosses zu ermöglichen.

zu § 7: Die Festlegung der Dachform und Dachneigung sowie der Hauptfirstrichtung im Planungsraum soll zum **einheitlichen Erscheinungsbild** (umgebende Bebauung weist Satteldächer auf) des Ortsbildes beitragen und eine verhältnismäßige unpassende Gestaltung ausschließen. Die dargestellten Hauptfirstrichtungen sind nicht lagegenau, Abweichungen in paralleler Ausrichtung sollen möglich sein und sind in Abstimmung mit der Baubehörde veränderbar sofern die Grundidee des Projekts (insbesondere die Staffelung der Dachlandschaft) erhalten bleibt.

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 § 10: Mit dem festgelegten Grünflächenfaktor wird eine gärtnerische/grünräumliche Gestaltung vorgegeben und dem textlichen Bebauungsplan entsprochen. Zusätzlich wurde für die Vorgärten ein erhöhter Faktor festgelegt, um im Bereich der Dobrastraße und des Mageritenweges einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Bestandsbebauung zu schaffen. Weiters wurde von Norden nach Süden eine Grünachse situiert, um sich besser in den Bestand einzugliedern und die bestehenden Grünverbindungen fortzuführen.

4 BESTANDSERHEBUNG

4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt im Norden des Hauptortes Seeboden, auf den Flächen der Oberdobra. Die Fläche wird von der Dobrastraße und dem Margeritenweg umschlossen, welche auch zur Erschließung herangezogen werden.

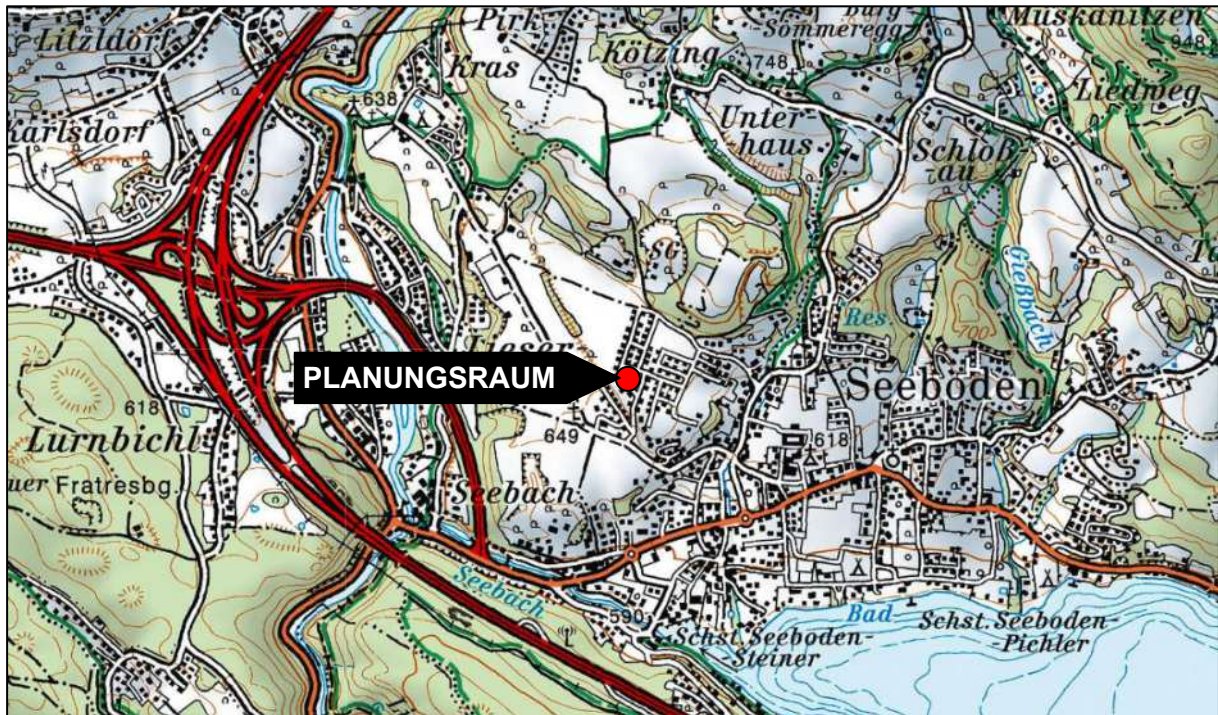


Abbildung 2: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum stellt eine zur Gänze unbebaute Fläche dar. Naturräumlich betrachtet handelt es sich um eine ebene Fläche, die landwirtschaftlich genutzt wird.



Abbildung 3: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)

Im näheren Umkreis rund um den Planungsraum sind die Nachbargebäude als Einfamilienhäuser mit einer geringeren Geschoßigkeit und Dichte ausgeführt.

4.2 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

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 L11 Trefflinger Straße, der Lieseregger Straße und der Dobrastraße 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 nördlichen Bereich eine mäßige Gefährdung auf.



Abbildung 4: Oberflächenwasser (Quelle: KAGIS)

Andere Nutzungseinschränkungen durch Schutz-, Schongebiete oder Biotope und dgl. sind nicht zu erkennen.

4.4 SIEDLUNGSSTRUKTUR

In der Umgebung des Planungsraumes ist eine lockere offene Bebauung, die ausschließlich aus Einfamilienhäusern besteht.

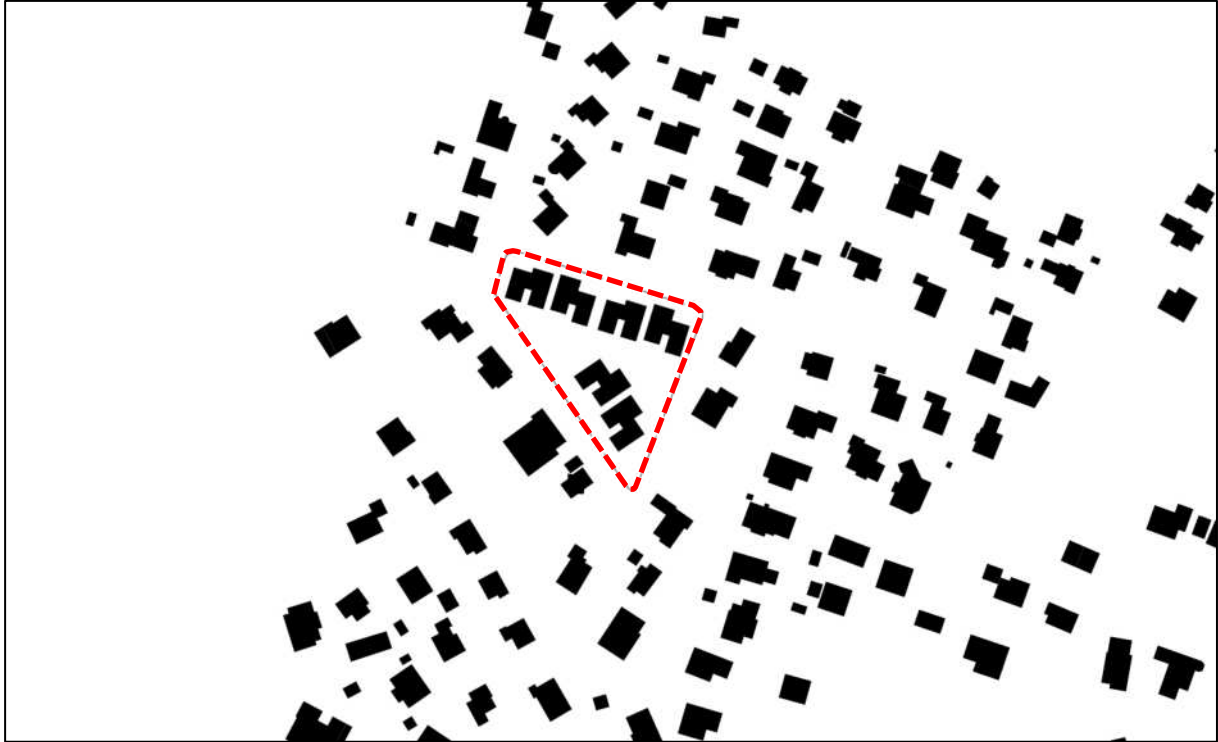


Abbildung 5: Schwarzplan mit Siedlungsstruktur (Quelle: Trecolore | Architects of integrated solutions)

Für eine harmonische Eingliederung in das Gesamterscheinungsbild wurde bei der Planung des gegenständlichen Projektes darauf geachtet Gebäude mit ortsüblicher Kubatur zu planen.

Das westlichste Gebäude sowie die östlichsten Gebäude im Übergang zur bestehenden Bebauung haben 1,5 Geschosse, steigen dann auf 2,5 Geschosse an und im mittleren Bereich werden die Gebäude auf 1,5 Geschosse reduziert. Durch die heterogenen Bauhöhen soll sich das Projekt gut in das bestehende Ortsbild eingliedern.

4.5 BILDDOKUMENTATION



Abbildung 6: Dobrastraße in Blickrichtung Osten (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 7: Dobrastraße in Blickrichtung Norden (Quelle: eigene Aufnahme)



Abbildung 8: Dobrastraße in Blickrichtung Nordwesten (Quelle: eigene Aufnahme)

4.6 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.6.1 Örtliches Entwicklungskonzept

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



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2013

Für den Planungsraum wird im Örtlichen Entwicklungskonzept eine Wohnfunktion ausgewiesen, sowie die umliegenden Flächen rund um den Planungsraum.

Die Sonderziffer 10 nördlich des Planungsraumes beschreibt Folgendes:

„• Verbesserung der Erschließungssituation für Oberdobra: neue Anbindung des Wohngebietes zum rückgebauten Autobahnzubringer im Zuge des Ausbaus des Gewerbegebiets

• Beibehaltung einer Pufferzone von 300m zum Gewerbegebiet bei der Abgrenzung der Siedlungsgrenzen

• Neue Anbindung der Schottergrube Oberdobra zum rückgebauten Autobahnzubringer.“

4.6.2 Flächenwidmungsplan

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist das Areal sowie die umliegenden angrenzenden Flächen mit der Widmung „Bauland - Wohngebiet“ versehen, umschlossen wird das Gebiet mit der Widmung „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“.



Abbildung 10: Flächenwidmungsplaninformation mit Planungsraum (Quelle: KAGIS)

5 BEBAUUNGSKONZEPT

Es besteht die Absicht das Areal baulich weiterzuentwickeln, indem die unbebaute Fläche mit einer widmungsgemäßen Bebauung verwertet wird. Geplant ist die Errichtung einer Wohnsiedlung mit etwa 12 Wohngebäuden, in offener und halboffener Bauweise. Damit eine unmaßstäbliche Bebauung verhindert wird, ist die Geschoßanzahl auf 2,5 Geschoße begrenzt.



Abbildung 11: Bebauungskonzept (Quelle: Trecolore | Architects of integrated solutions)

Die Festlegung der Dachform und Dachneigung soll ein harmonisches Bauen ermöglichen und soll sich an der angrenzenden Bebauung orientieren. Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flach- und Pultdächer möglich.



Abbildung 12: Visualisierung (Quelle: Trecolore | Architects of integrated solutions)

Die Erschließung ist von allen Seiten über die Straßen des kommunalen Wegenetzes gegeben.

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: 14.05.2025