

Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

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



MARKTGEMEINDE SEEBODEN
AM MILLSTÄTTER SEE

INEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG

„KRAS - AM KIRCHENFORST“



Download Gde 20.07.2023



INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

„KRAS – AM KIRCHENFORST“

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,
§§ 48 - 52

Parzellen Nr.: 106/1, 107, 108/2, 112/1, 114/2
sowie Teilflächen der Parzelle Nr.: 114/1, 865, 868
alle KG Lieseregg (73207)

VERORDNUNG RECHTSPLAN ERLÄUTERUNGEN

VERFASSER
LWK ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH

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

JULI 2023

Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See
Zahl: _____

ENTWURF EINER VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See vom
_____, _____, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und
Bebauungsplanung

„KRAS – AM KIRCHENFORST“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 52 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 03.07.2023
 - b) Die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplan-
änderung (Anlage 1) vom 03.07.2023
 - c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungs-
bedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0634-0374 vom 03.07.2023
 - d) Der Erläuterungsbericht vom 03.07.2023

§ 2

Wirkungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 106/1, 107, 108/2, 112/1, 114/2 sowie Teilflächen der Parzelle Nr. 114/1, 865, 868, alle KG Lieseregg (73207), im Ausmaß von ca. 64.251 m².

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

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

16a/2023

Umwidmung der Parzellen 106/1, 107, 108/2, 112/1 und 114/2, sowie von der Teilfläche der Parzelle Nr. 114/1, alle KG Lieseregg, von bisher „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Wohngebiet“ im Ausmaß von ca. 51.951 m².

16b/2023

Umwidmung der Teilfläche der Parzelle Nr. 114/1, der KG Lieseregg, von bisher „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland - Erhaltungsfläche“ im Ausmaß von ca. 11.365 m².

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird bei
 - (a) offener Bebauungsweise mit 600 m²
 - (b) halboffener Bebauungsweise mit 350 m²festgelegt und ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) ersichtlich gemacht.
- (2) Die Bestimmung des Abs. 1 gilt nicht für Baugrundstücke, auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche öffentlichen Interessen dienen wie z. B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Kanalisationsanlage, der Energieversorgung und Ähnliches.

§ 5

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Das ist jene Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Bruttogeschossfläche durch die Fläche des Baugrundstückes ergibt.
- (2) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) festgelegt.
- (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.
- (5) Das Dachgeschoß, ausgenommen Spitzböden, reine Dachböden udgl., wird als Vollgeschoß in die GFZ-Berechnung als Bruttofläche (inkl. Mauerwerk) seiner Nutzfläche berücksichtigt.

§ 6

Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise ist die offene und halboffene Bebauungsweise zulässig.
- (2) Als offene Bebauungsweise gilt, wenn Gebäude allseits freistehend, mit Abständen zu allen Grundstücksgrenzen errichtet werden oder bestehen.
- (3) Als halboffene Bebauungsweise gilt, wenn Gebäude zumindest an einer seitlichen Grundstücksgrenze angebaut werden.

§ 7

Geschossanzahl

- (1) Die maximale Anzahl der Geschosse ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) festgelegt.
- (2) Auf die Geschossanzahl sind alle Geschosse anzurechnen, die
 - a. mehr als die Hälfte ihrer Höhe und Grundrissfläche über das bestehende Urgelände herausragen,
 - b. bei einer Bebauung in Hanglage talseitig mehr als die Hälfte ihrer geplanten Höhe und Grundrissfläche über das bestehende Urgelände herausragen.
- (3) Ein Geschoss ist der Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume bzw. der Unterfläche des Daches, insoweit die geforderte Raumhöhe gemäß geltender Bauvorschriften erreicht wird.

§ 8

Dachform, Dachneigung

- (1) Als Dachform für Hauptgebäude wird das Sattel- und Walmdach festgelegt.

§ 9

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) festgelegt.
- (2) Von den festgelegten Baulinien ausgenommen sind Garagen, Carports, Müllinseln, Gerätehöfen und Ähnliches sowie bauliche Anlagen zur Freiraum-

gestaltung (Stützmauern, Einfriedungen, Stiegen, Rampen usw.). Für diese Anlagen gelten im Hinblick auf die Regelung von Abstandsflächen die Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See sowie Bestimmungen der §§ 5 bis 10 Kärntner Bauvorschriften - K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 idgF.

- (3) Garagen, Carports sowie sonstige Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe von max. 3,0 m (max. Firsthöhe bei den Dachformen Satteldach oder Walmdach 3,50 m) dürfen bis zu einer summierten Länge von max. 8,0 m an Nachbargrundstücke herangebaut werden.

§ 10

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) 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.

- (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 Einfamilienhäusern und die dafür notwendigen Nebengebäude (Garage, Gartenhaus, Carport, Gewächshaus u. Ä.) genutzt werden.

§ 13

Sonstige technische Vorgaben

- (1) Für die zukünftige Nutzung erneuerbarer Energieträger (Photovoltaik, Wallbox) sind bauliche Vorkehrungen (Lehrverrohrungen, statische Vorkehrungen etc.) zu treffen.
- (2) Elemente zur Sonnenenergiegewinnung (Photovoltaik- oder Solaranlagen) sind bei Sattel- und Walmdachvarianten vollständig in die Dachhaut oder in die Fassade zu integrieren. Aufständereien dürfen die Firsthöhe bei Satteldachvarianten nicht überschreiten.
- (3) Deckungsmaterialien und Photovoltaik- oder Solaranlagen dürfen keine unzumutbaren Spiegelungen im Nachbarschaftsbereich verursachen.

IV. ABSCHNITT

§ 14

Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See in Kraft.
- (2) Die Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Seeboden bleiben aufrecht, sofern sie nicht in der vorliegenden Verordnung anders geregelt sind.

Der Bürgermeister

Thomas Schäfauer

Angeschlagen am: _____

Abgenommen am: _____

Stand: 03.07.2023

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

VPK-Nummer: 16a/2023

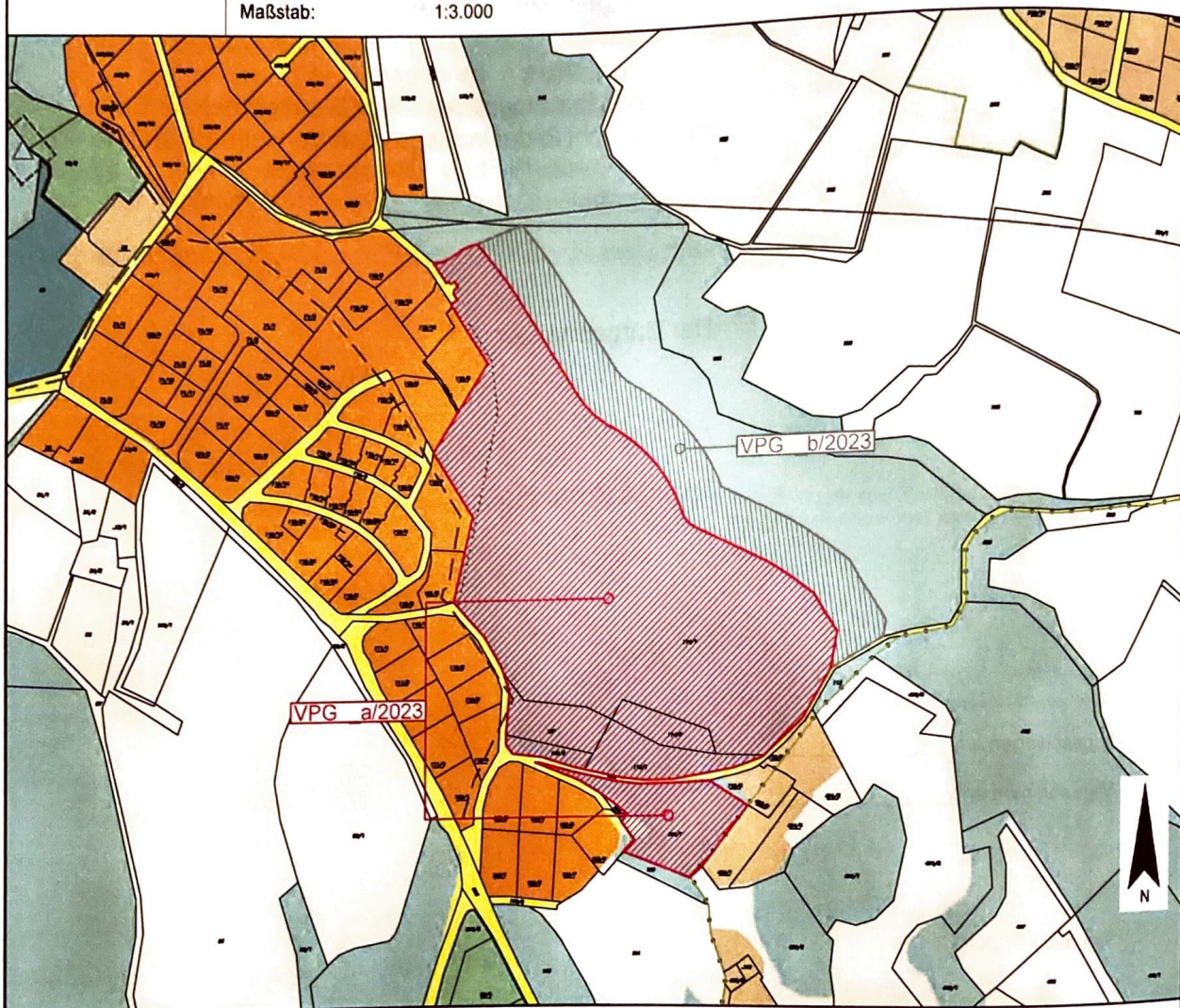
Stand: 03.07.2023

Ergänzende
Informationen:

Grundstück Nr.: 106/1, 107, 108/2, 112/1, 114/2 Teilfläche: 114/1 (ca. 42.142 m²)

Katastralgemeinde: Lieseregg (73207)

Maßstab: 1:3.000



Widmungsänderung von: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

Widmungsänderung in: Bauland - Wohngebiet

Kundmachung: von _____ bis _____

Flächenausmaß: ca. 51.951 m²

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

VP-Nummer: 16b/2023

Stand: 03.07.2023

Ergänzende
Informationen:

Grundstück Nr.: Teilfläche: 114/1 (ca. 11.365 m²)

Katastralgemeinde: Lieseregg (73207)

Maßstab: 1:3.000



Widmungsänderung von: Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

Widmungsänderung in: Grünland - Erholungsfläche

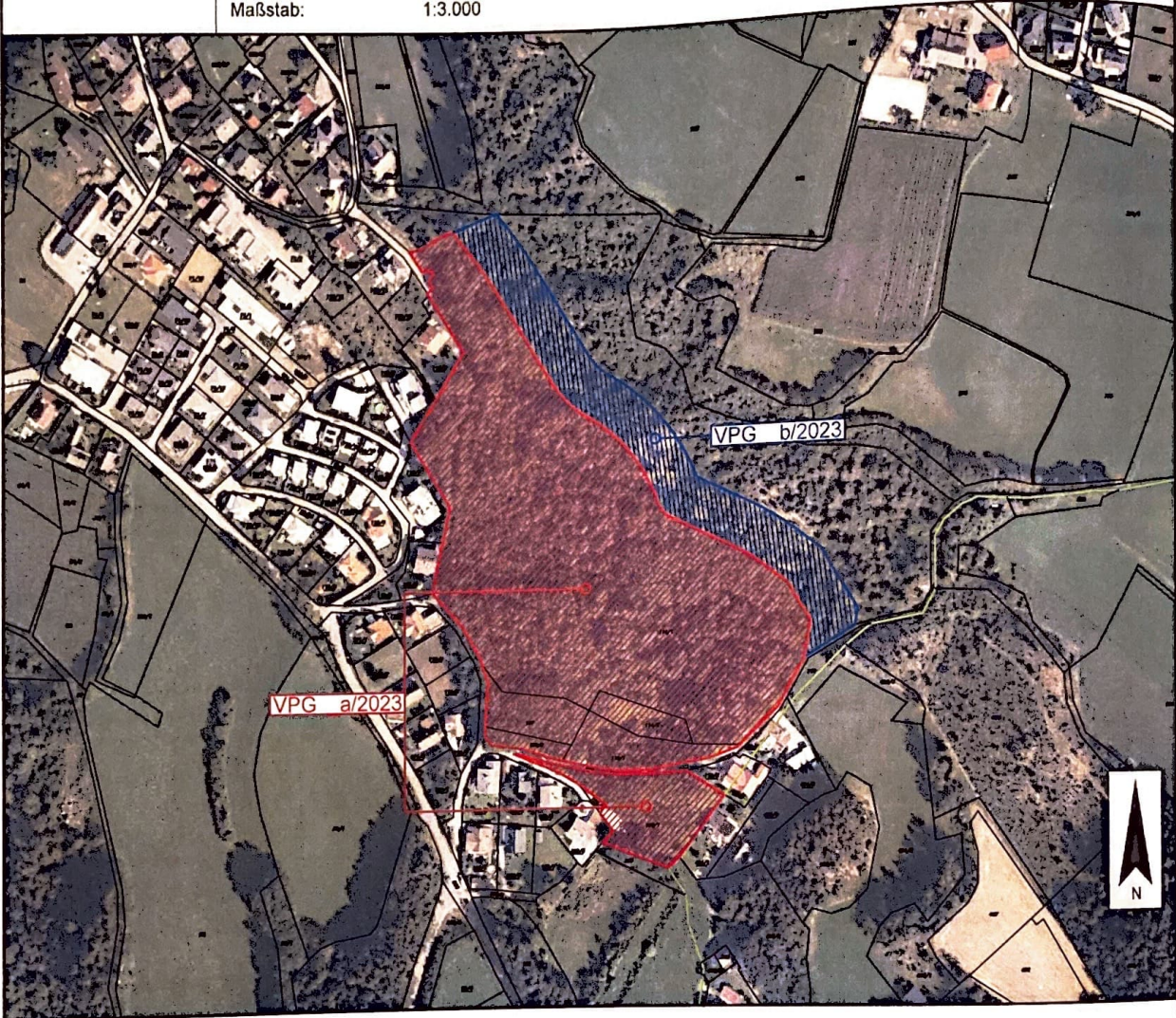
Kundmachung: von _____ bis _____

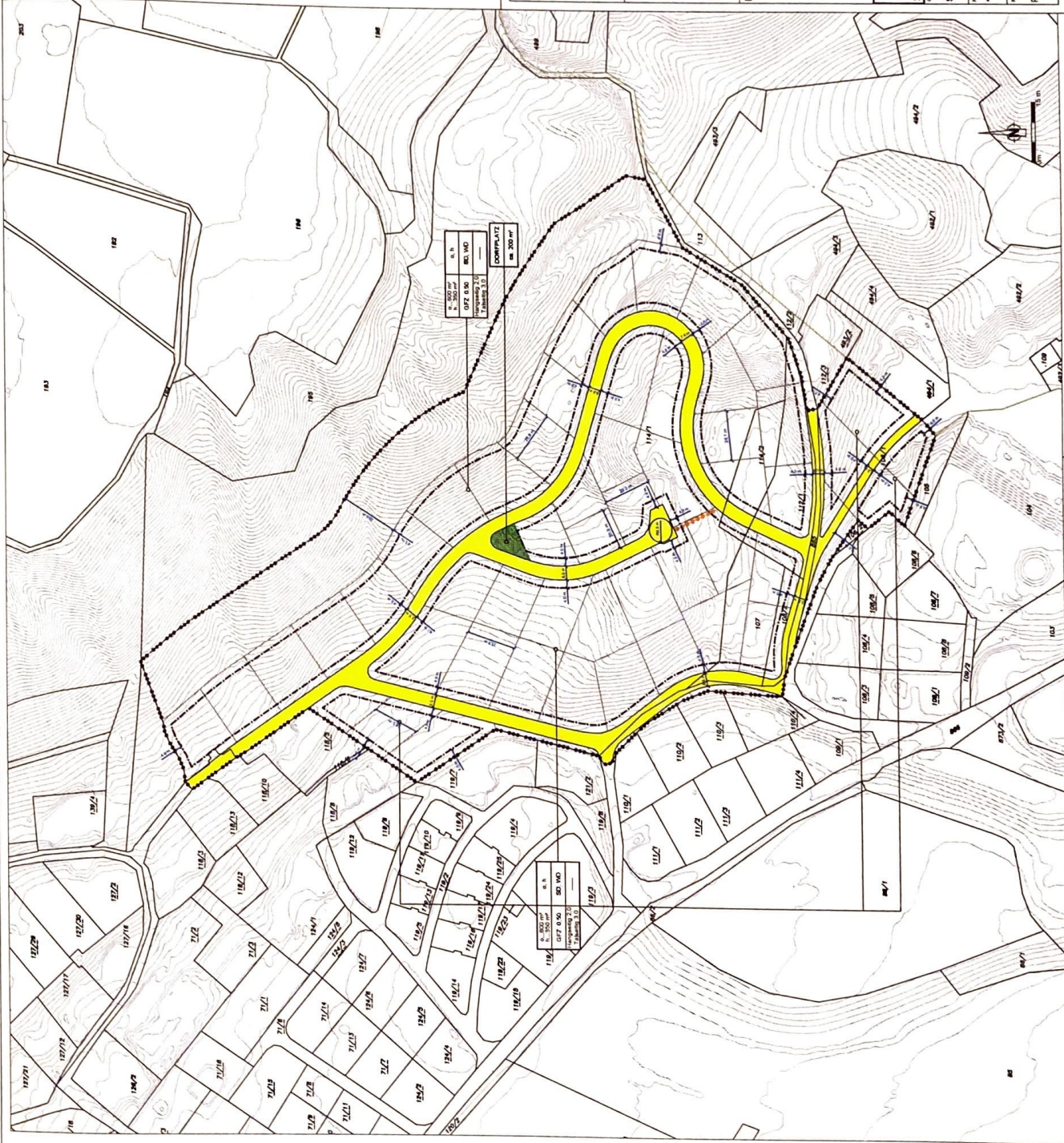
Flächenausmaß: ca. 11.365 m²

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	VPG-Nummer: 16/2023	Stand: 03.07.2023
Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.: _____		
	Katastralgemeinde: Lieseregg (73207)		
	Maßstab: 1:3.000		
			
Widmungsänderung von: _____			
Widmungsänderung in: _____			
Kundmachung: von _____ bis _____			
Flächenausmaß: _____			
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: _____ Zahl: _____			



REBALINGPOMME (in allen Größen) DACHSCHNITTEN (80, 100, 120, 140, 160, 180, 200, 220, 240, 260, 280, 300, 320, 340, 360, 380, 400, 420, 440, 460, 480, 500, 520, 540, 560, 580, 600, 620, 640, 660, 680, 700, 720, 740, 760, 780, 800, 820, 840, 860, 880, 900, 920, 940, 960, 980, 1000) REBALINGPOMME (in allen Größen) DACHSCHNITTEN (80, 100, 120, 140, 160, 180, 200, 220, 240, 260, 280, 300, 320, 340, 360, 380, 400, 420, 440, 460, 480, 500, 520, 540, 560, 580, 600, 620, 640, 660, 680, 700, 720, 740, 760, 780, 800, 820, 840, 860, 880, 900, 920, 940, 960, 980, 1000)	REBALINGPOMME (in allen Größen) DACHSCHNITTEN (80, 100, 120, 140, 160, 180, 200, 220, 240, 260, 280, 300, 320, 340, 360, 380, 400, 420, 440, 460, 480, 500, 520, 540, 560, 580, 600, 620, 640, 660, 680, 700, 720, 740, 760, 780, 800, 820, 840, 860, 880, 900, 920, 940, 960, 980, 1000) REBALINGPOMME (in allen Größen) DACHSCHNITTEN (80, 100, 120, 140, 160, 180, 200, 220, 240, 260, 280, 300, 320, 340, 360, 380, 400, 420, 440, 460, 480, 500, 520, 540, 560, 580, 600, 620, 640, 660, 680, 700, 720, 740, 760, 780, 800, 820, 840, 860, 880, 900, 920, 940, 960, 980, 1000)
---	---

- | | |
|----------------|-------------------------------|
| 0 000 | GRENZE DES PLANUNGSPALMES |
| <u>SALLINE</u> | GRENZE DES BAUKONSTITUENTES |
| — | GRENZUNG DES BAUKONSTITUENTES |
| — | GRENZUNGSGRENZE LAUT NATURER |
| STRASSE | GRENZUNG VON STRASSEN |
| ⊙ | BAUWE BESTAND |
| ●●●●● | FLUSSWEG |

VERMERK DES GEMEINDERATES:
Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millizstättl See
vom Zl.

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANNER:

[illegible]

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„KRAS – AM KIRCHENFORST“

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die gegenständliche Verordnung wird notwendig, um das Vorhaben der Errichtung einer Wohnsiedlung mit ca. 47 Wohngebäuden am östlichen Ortsrand von Kras zu ermöglichen.

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 östlich anschließend der Wohnsiedlung Kras, in einer nach Nordosten ansteigenden Hanglage. Das dargestellte Vorhaben stellt damit eine Erweiterung des Siedlungsgebiets nach Osten dar.

Der Bezirk Spittal an der Drau ist stark von Abwanderung betroffen, das betrifft zwar nicht die Gemeinde Seeboden selbst, jedoch alle Nachbargemeinden. Das beabsichtigte Vorhaben würde qualifizierten Wohnbau schaffen und der im ÖEK geforderten Erhöhung des Anteils an Hauptwohnsitzen Rechnung tragen. Aufgrund der Ausmaße des Projekts, der, durch die Hanglage bedingten Einsehbarkeit nach Süden und Osten ist die Notwendigkeit eines Teilbebauungsplanes gegeben.

Das Vorhaben soll aus in offener und halboffener Bauweise errichteter Wohnhäuser mit 2 bis 3 Geschossen bestehen. Im Sinne einer geringen Bebauungsdichte und um die Siedlung möglichst gut in das Ortsbild einzugliedern, soll im Teilbebauungsplan auf eine Erhöhung der GFZ verzichtet werden.

1.1 ÖFFENTLICHES INTERESSE

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.

Die bewusste bauliche Verdichtung geht zudem mit dem Ziel einher, dort, wo bereits eine Ansiedlung besteht, die Nutzung zu intensivieren um im Umkehrschluss andere Flächen, die unberührt sind, freizuhalten. Dies soll eine achtsame Landnutzung gewährleisten und eine Konzentration der Bauentwicklung herbeiführen.

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 der Ortschaft Kras stattfindet.

Ein weiteres Argument ist die Ausführung als Baulandmodell, in welchem die Gemeinde für ein Drittel der Parzellen das Zuweisungsrecht zu einem fixierten Quadratmeterpreis in einer privatwirtschaftlichen Vereinbarung mit dem Grundeigentümer fixiert hat.

2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 6: Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise ist die offene und halboffene Bebauungsweise zulässig.

Grundsätzlich wäre gemäß textlichem Bebauungsplan der Marktgemeinde Seeboden auch eine halboffene und geschlossene Bauweise zulässig. Da im Umkreis des Planungsraumes ausschließlich Wohnhäuser in offener und halboffener Bauweise vorherrschen, soll im Sinne des Ortsbildes die offene und halboffene Bauweise verordnet werden.

zu § 8: Dachform, Dachneigung

- (1) Als Dachform für Hauptgebäude werden das Sattel- und das Walmdach festgelegt.

Da auf die optische Eingliederung der Neubauten in das Ortsbild der bestehenden Wohnsiedlung geachtet werden soll, wird diese Bestimmung zusätzlich verordnet.

zu § 10: Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Die Breite der Erschließungsstraße wird gemäß zeichnerischer Darstellung (Anlage 2) mit 7,0 m festgelegt.

Um die Durchwegung des Planungsraumes zu erleichtern und aufgrund der Hanglage im Planungsraum wird die Mindestbreite der Erschließungsstraßen, anstatt mit 6,5 m gemäß textlichem Bebauungsplan der Gemeinde Seeboden, auf 7,0 m erhöht.

3 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 **Bebauungsbedingungen** für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes 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 Bebauungsbedingungen 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 Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

3.1 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.

3.2 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 Geschosanzahl 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 Bebauungsweise, 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 Bebauungsstruktur 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).

3.3 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 Bebauungsplanungen 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.

4 BESTANDSERHEBUNG

4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt rund 2 km nordwestlich des Gemeindehauptortes Seeboden am Millstätter See, am Eingang des Liesertals.

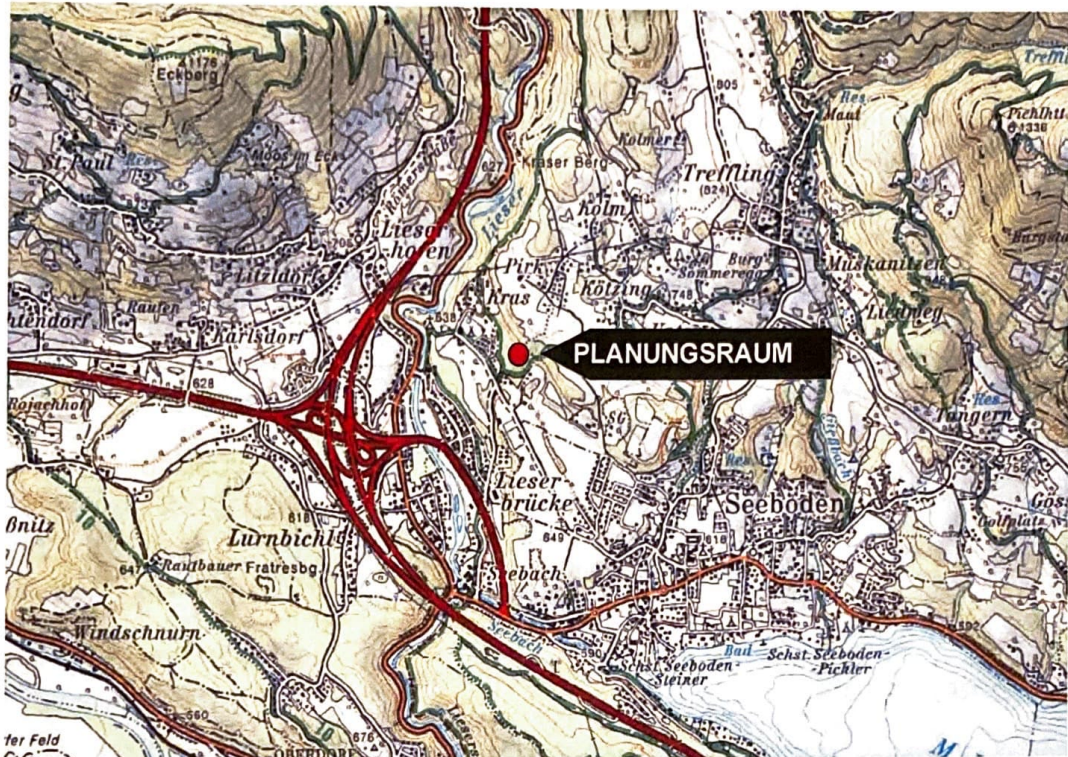


Abbildung 1: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

Das Areal schließt unmittelbar östlich der Ortschaft Kras an und befindet sich in nach Nordosten ansteigender Hanglage mit Neigungen an der nördlichen Grenze des Planungsraumes von über 30 %. Für diesen Bereich sind Geländemodifikationen geplant. Sowohl westlich als auch südlich angrenzend befinden sich Wohngebäude in offener Bauweise.



Abbildung 2: Die betroffenen Parzellen am Luftbild (Quelle: KAGIS)

Wie in Abbildung 2 erkennbar, ist der Planungsraum aktuell mit Jungwald bzw. Stauden bestockt, sodass für diesen Bereich eine Rodungsbewilligung einzuholen ist.

4.2 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Der Planungsraum besitzt insgesamt 3 Anschlüsse an das öffentliche Straßennetz. Eine Zufahrt von Gemeindestraßen ist demzufolge von Norden, Westen und Süden möglich. Die B98 Millstätter Straße verläuft ca. 1500 Meter südlich des Planungsraumes, der Ortskern von Seeboden ist in 4 Autominuten erreichbar. Der Knoten Spittal Millstättersee und damit die A10 Tauernautobahn befinden sich 4 km westlich, ein Anschluss an das hochrangige Verkehrsnetz ist dadurch gegeben. Öffentlich ist der Bereich über die Buslinie 5128 und die Haltestelle „Seeboden Lieseregg“ 100 m südlich angeschlossen. Die Busse verkehren jedoch nur 2x montags bis freitags nach Seeboden.

4.3 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Die Topographie fällt steil nach Südwesten ab. Gefahrenzonen sind nicht ausgewiesen. Im südöstlichen Bereich des Planungsraumes (in den Parzellen Nr. 112/1, 114/2

sowie im äußersten Osten der Parzelle Nr. 114/1) findet sich ein periodisches Gerinne, wodurch hier im Falle stärkerer Niederschlagsereignisse mit Oberflächenwasser zu rechnen ist.

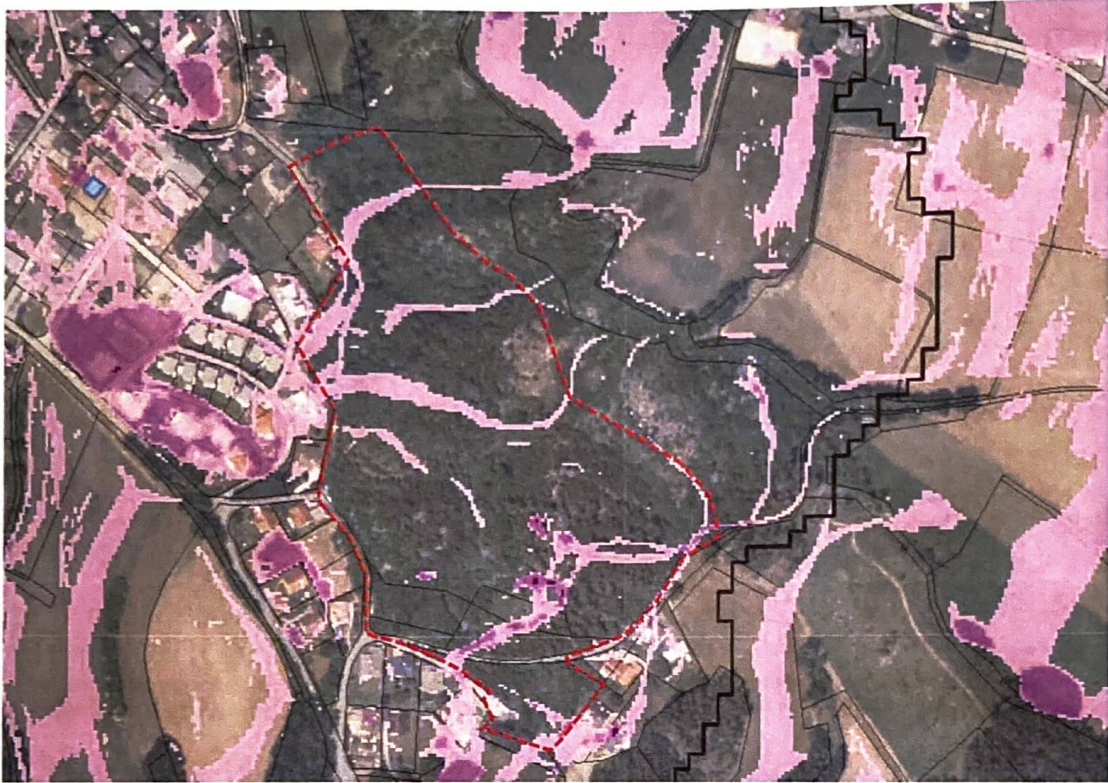


Abbildung 3: Oberflächenwasser im Planungsraum (Quelle: KAGIS)

Sonstige Nutzungseinschränkungen durch Schutz- oder Schongebiete und dgl. sind nicht zu erkennen.

4.4 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.4.1 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.

Als Maßnahmen im Bereich Wohnbau wird auf die Nutzung von Zweifamilien- und Gruppenbauweise hingewiesen, Baulandreserven innerhalb der Siedlungsgrenzen sollen aufgefüllt werden, Baulandneuausweisungen nur im Anschluss an bestehendes Wohnbauland.

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.

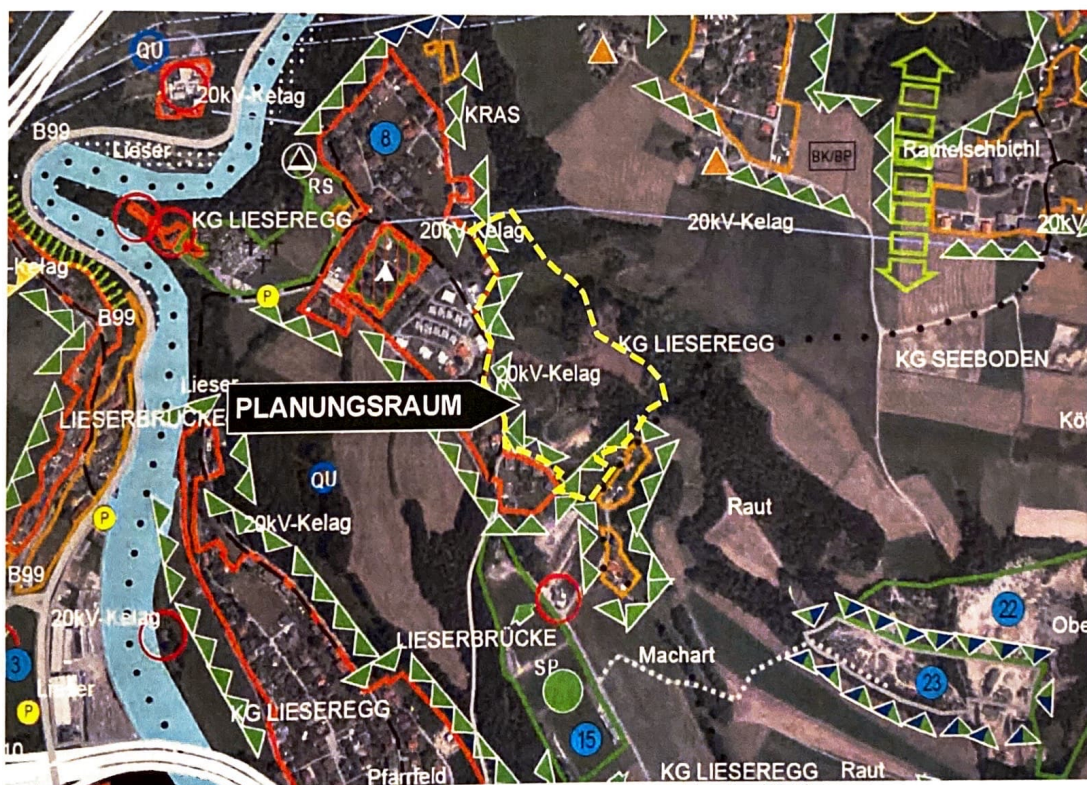


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2013 (Quelle: LWK)

Die zentralörtliche Funktion von Kras wird im ÖEK als „überwiegende Wohnfunktion mit geringfügiger Entwicklungsmöglichkeit, keine zentralörtlichen Einrichtungen“ beschrieben. Im Umkreis finden sich nahezu ausschließlich Wohnfunktionen, lediglich wenige Betriebe sind im Westen der Ortschaft situiert. Sämtliche zentralörtliche

Dienstleistungseinrichtungen (Supermarkt, Restaurants, Tankstellen, Gesundheitseinrichtungen etc.) finden sich im Gemeindehauptort in einer Entfernung von 2 bis 3 km.

Im Westen schließen ausschließlich Wohnfunktionen an den Planungsraum an, nach Süden dörfliche Mischfunktionen. Der Westen und Süden des Planungsraums befindet sich innerhalb bzw. im Bereich der Siedlungsgrenze, während der überwiegende Teil derzeit außerhalb der Siedlungsgrenzen zu liegen kommt. An der westlichsten Grenze des Planungsraumes wird im ÖEK auf eine „wichtige verkabelte Leitung“ hingewiesen, wenige Meter nördlich zieht die 20 kV Leitung der KELAG vorbei.

Derzeit findet eine Revision des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Seeboden statt. Im Zuge des großen Siedlungsdruckes in der Gemeinde, sowie der dadurch stark ausgeprägten Bevölkerungsdynamik sollen die Siedlungsgrenzen, im Anschluss an bestehende Wohnfunktionen punktuell ausgedehnt werden. Auch für die Ortschaft Kraß ist eine solche Erweiterung der Siedlungsgrenzen nach Nordosten angedacht, womit der Planungsraum innerhalb der Siedlungsgrenzen zu liegen kommen würde.

4.4.2 Flächenwidmungsplan

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist das Areal mit der Widmung „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft genutzte Fläche, Ödland“ versehen. Die Parzelle Nr. 865 ist bereits als Verkehrsfläche ausgewiesen. Westlich und südlich des Planungsraumes schließen die Widmungen „Bauland – Wohngebiet“, im Südosten „Bauland-Dorfgebiet“ unmittelbar an. Im Norden sind ausschließlich die Widmungen „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft genutzte Fläche, Ödland“ vorherrschend. Ca. 15 Meter nördlich des Planungsraumes wird auf eine Hochspannungsfreileitung (20 kV Leitung KELAG) hingewiesen, im Südwesten (Parz. Nr. 107) wird der Planungsraum von einer „wichtigen verkabelten Leitung“ tangiert. Außerdem wird im westlichsten Bereich der Parzelle Nr. 114/1 auf einen Fußweg hingewiesen. Der Planungsraum selbst soll in „Bauland – Wohngebiet“, die Erschließungsstraßen in „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ umgewidmet werden.

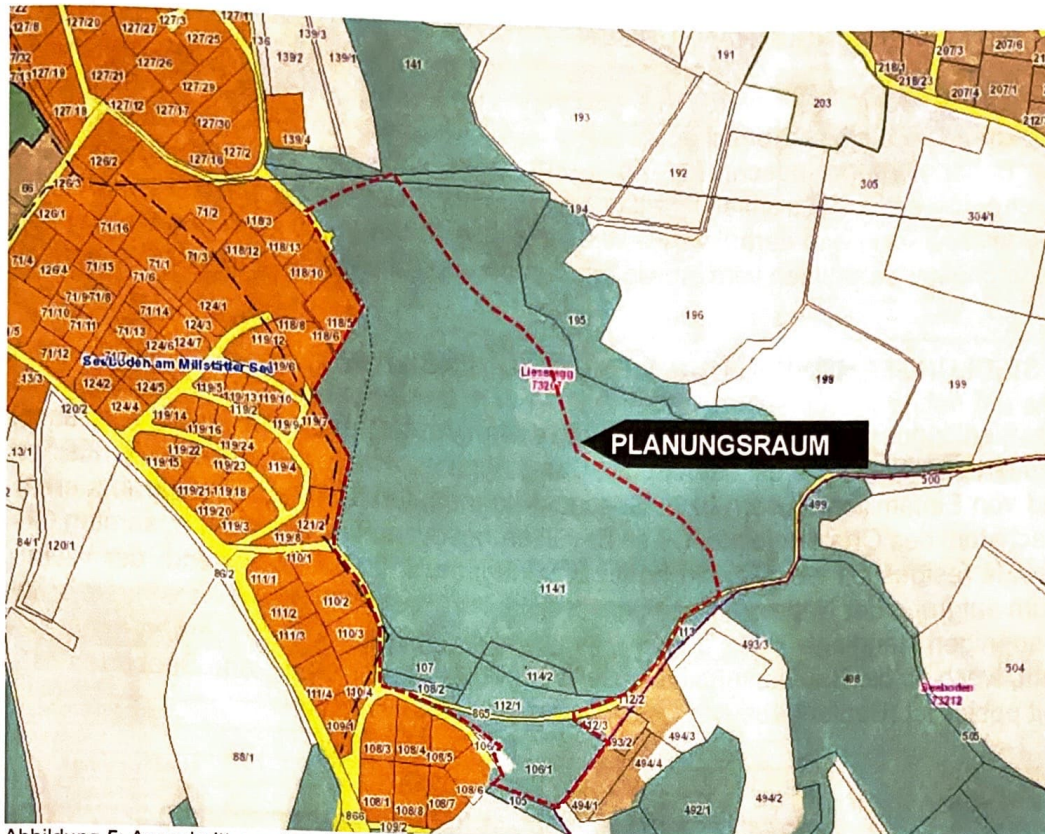


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

4.5 WICHTIGE EINRICHTUNGEN

Im direkten Umkreis des Planungsraumes finden sich keine relevanten Dienstleistungseinrichtungen, es dominieren Wohnnutzungen, einzig ein auf Heizung und Bäder spezialisierter Betrieb ist am westlichen Ortsrand von Kras gegeben. Etwa 350 Meter südlich sind der Sportplatz von Seeboden sowie weitere Freizeiteinrichtungen situiert. Sämtliche Einrichtungen sind jedoch im Umkreis von 2 bis 3 Kilometern im Ortszentrum von Seeboden erreichbar. Die Fahrzeit liegt bei <5 Minuten.

4.6 SIEDLUNGSSTRUKTUR

In dem erweiterten Planungsraum ist eine lockere, offene Bebauung ersichtlich. Große Baukubaturen finden sich in diesem Siedlungsraum kaum, einzig im Westen der Ortschaft Kraß sind einige Geschosswohnbauten situiert. Östlich und nördlich des Gebiets (Hanglange) befindet sich bisher keine Bebauung.

4.7 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Für den Planungsraum wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt, welches die Untergrundverhältnisse beschreibt, sowie auch Maßnahmen und Empfehlungen für die Bauausführung beschreibt. Es wurde eine statische Gründungsbemessung durchgeführt, die differentielle Setzungen in einer Berechnung zwischen Statiker und Baudurchführung wird darauf verwiesen, dass eine Abstimmung zwischen Statiker und Geotechniker empfohlen wird, sowie einer geotechnische Begleitung des Projektes.

5 SIEDLUNGSENTWICKLUNG & BAUFLÄCHENBILANZ

Die Siedlungsentwicklung im Bereich Kras erfolgte erst ab den 90er Jahren, zuvor existierte in diesem Bereich ein großer Campingplatz, welcher schrittweise verkleinert und von Einfamilienhäusern bzw. Geschosswohnbauten abgelöst wurde. Ein starkes Wachstum des Ortsteils folgte. Diese Bevölkerungsdynamik kann in der gesamten Gemeinde festgestellt werden, ein hoher Siedlungsdruck ist vorherrschend, der Wohnraum aufgrund der Nähe zur Bezirksstadt Spittal und den Millstätter See ist besonders in sonnigen Hanglagen sehr begehrt. Neue Baulandausweisungen werden rasch bebaut, weshalb die Bauflächenbilanz (siehe Abbildung 7) der Gemeinde Seeboden derzeit positiv ist (Baulandüberhang <10 Jahre).



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

Widmungs-kategorie	gewidmete Fläche	bebaute Fläche	Aufschl. Gebiet Bestand	unbebautes Bauland	Bauland-bedarf	10 Jahresbaulandüberhang absolut	in Jahren
Wohngebiet	170,84	138,46	6,71	25,67	29,23	-8,29	8,78
Dorfgebiet	95,76	76,21	7,27	12,28	12,53	-3,45	9,80
Geschäftsgebiet	12,68	11,21	0,00	1,47	1,33	0,14	11,03
Kurgebiet	33,95	29,96	0,46	3,52	3,32	-0,30	10,60
Freizeitwohnsitz	2,87	2,14	0,00	0,74	4,26	-3,52	1,73
Gesamt	316,10	257,99	14,44	43,68	50,68	-15,43	6,96
Gem. Baugebiet	17,52	14,59	0,22	2,71	0,00	0,51	kein Bedarf
Gewerbegebiet (mit Technologiepark)	7,99	5,11	1,67	1,22	1,33	-0,11	9,15
Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,66	-0,66	keine Reserve
GESAMT	341,61	277,68	16,32	47,60	52,68	-15,70	16,10

Abbildung 7: Bauflächenbilanz Gemeinde Seeboden, Stand: 2023 (Quelle: eigene Darstellung)
Die als Bauland-Wohngebiet gewidmete Fläche in der Gemeinde Seeboden hat sich innerhalb der letzten 20 Jahre von 144,16 auf 170,84 ha, jene im Dorfgebiet von 84,75 auf 95,76 ha erhöht. Dies entspricht in den genannten Widmungskategorien einem Zuwachs von 18,5 bzw. 13 %.

Widmungs-kategorie	2002 gewidmete Fläche	2011 gewidmete Fläche	2022 gewidmete Fläche
Wohngebiet	144,16	159,24	170,84
Dorfgebiet	84,75	90,15	95,76
Geschäftsgebiet	6,98	13,12	12,68
Kurgebiet	25,99	32,68	33,95
SW Apartmenthaus	0,00	0,00	0,00
Freizeitwohnsitz	3,37	2,86	2,87
Gesamt	265,25	298,05	316,10
Gem. Baugebiet	25,67	16,70	17,52
Gewerbegebiet (mit Technologiepark)	2,23	9,19	7,99
Industriegebiet	1,13	0,00	0,00
Sondergebiet	0,00	1,93	0,00
Vorbehaltsfläche	6,21	0,00	0,00
GESAMT	300,49	325,87	341,61

Abbildung 8: Entwicklung der gewidmeten Fläche der letzten 30 Jahren (Quelle: eigene Darstellung)

6 BEBAUUNGSKONZEPT

Auf dem ca. 5 ha großen Areal des „Kirchenforstes“ soll eine Einfamilienhausanlage mit rund 45 Bauparzellen geschaffen werden. Die Gebäude werden dabei in offener bis halboffener Bauweise errichtet. Die Dachformen beschränken sich auf das Sattel- und das Walmdach.

Zur Schaffung eines Aufenthaltsraumes und Treffpunktes für die Bevölkerung wird im zentralen Bereich ein rund 200 m² großer Dorfplatz geschaffen. Die Möblierung soll dabei zum Verweilen einladen und für Kinder Möglichkeiten zum Spielen bieten. Um eine Zugänglichkeit von allen Seiten zu gewährleisten, werden in Übergangsbereich auch Fußwegverbindungen geschaffen.



Abbildung 9: Gestaltungskonzept (Quelle: eigene Darstellung)

Die Erschließung des Areals erfolgt über das kommunale Wegenetz. So entstehen drei Anknüpfungspunkte in die neue Siedlung. Einer von Norden, einer über den zentralen Bereich und eine Anbindung erfolgt über Süden. Großräumig wird der Verkehr über die Lieseregger Straße oder über die Seebacher Straße Richtung Zentrum bzw. Richtung Autobahnezubringer abgeleitet.

Ein baulich getrennter Radweg ist im direkten Nahbereich des Projektgebietes nicht vorhanden. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung auf den Gemeindestraßen sind jedoch keine Konflikte zu erwarten. In rund 1 km Entfernung befindet sich unter anderem der überregionale Radweg R9, welcher von Gmünd ausgehend, über Lieserhofen in den Hauptort von Seeboden führt, wo er dann in den Millstätter See Radweg übergeht.

Die weiterführende Lieser Radweg Richtung Spittal an der Drau befindet sich derzeit in Ausbau.

Im nordöstlichen Anschluss soll der bestehende Baumbestand erhalten bzw. aufgewertet werden.

Stand: 03.07.2023