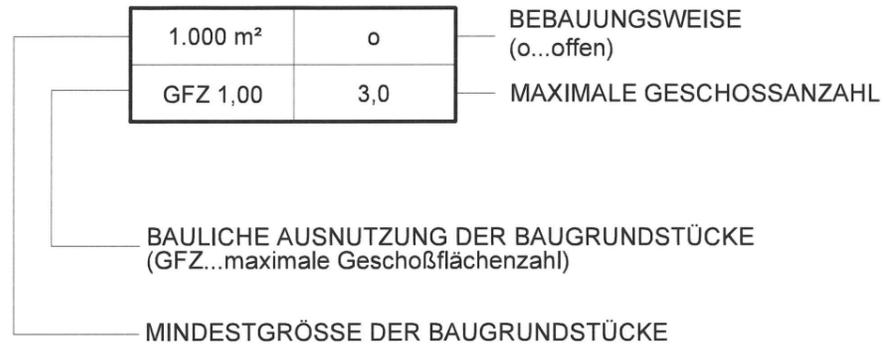


LEGENDE



○ ○ ○ ○ 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^{üA} 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

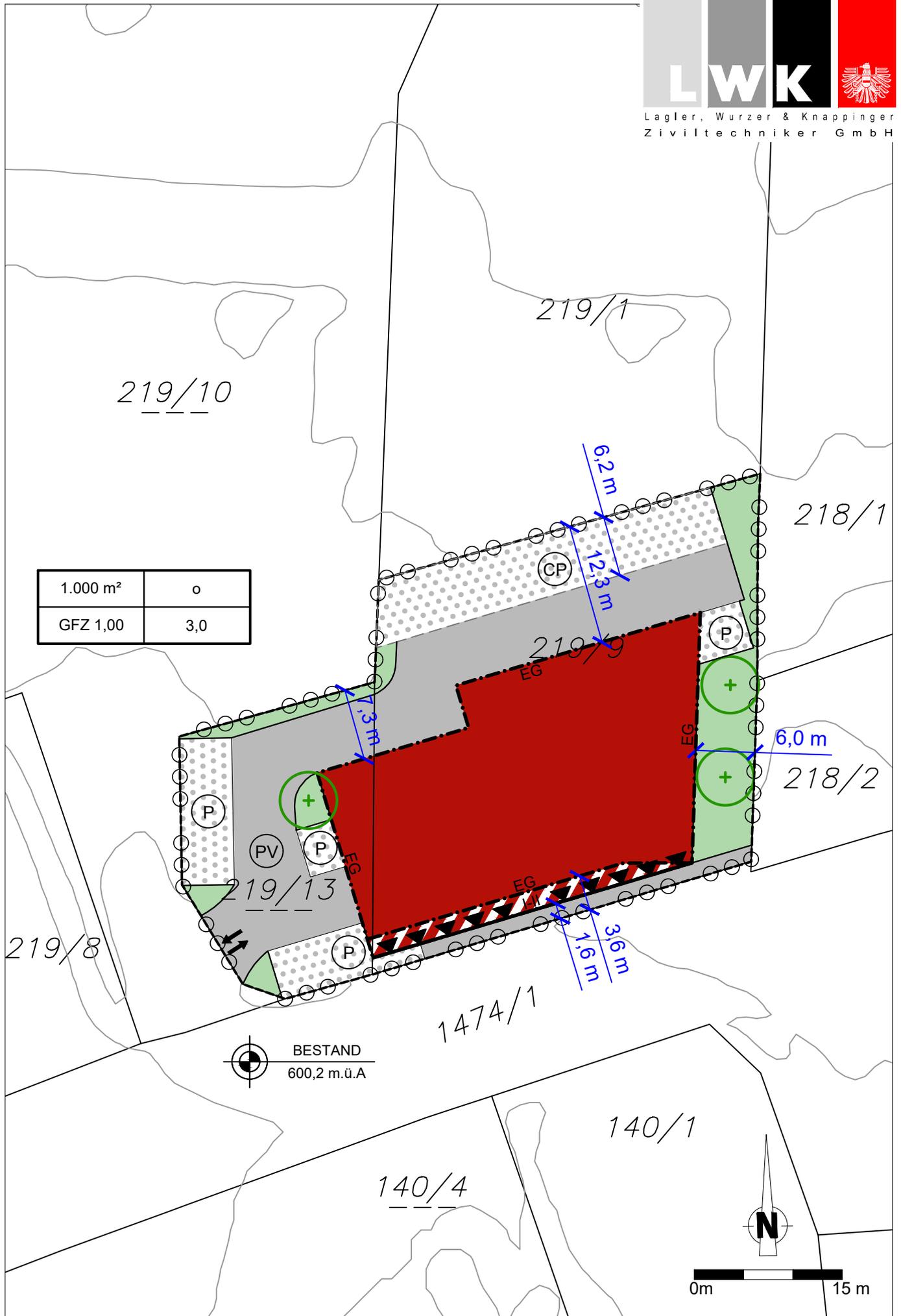
Bezeichnung: ANLAGE 1

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 m² 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.

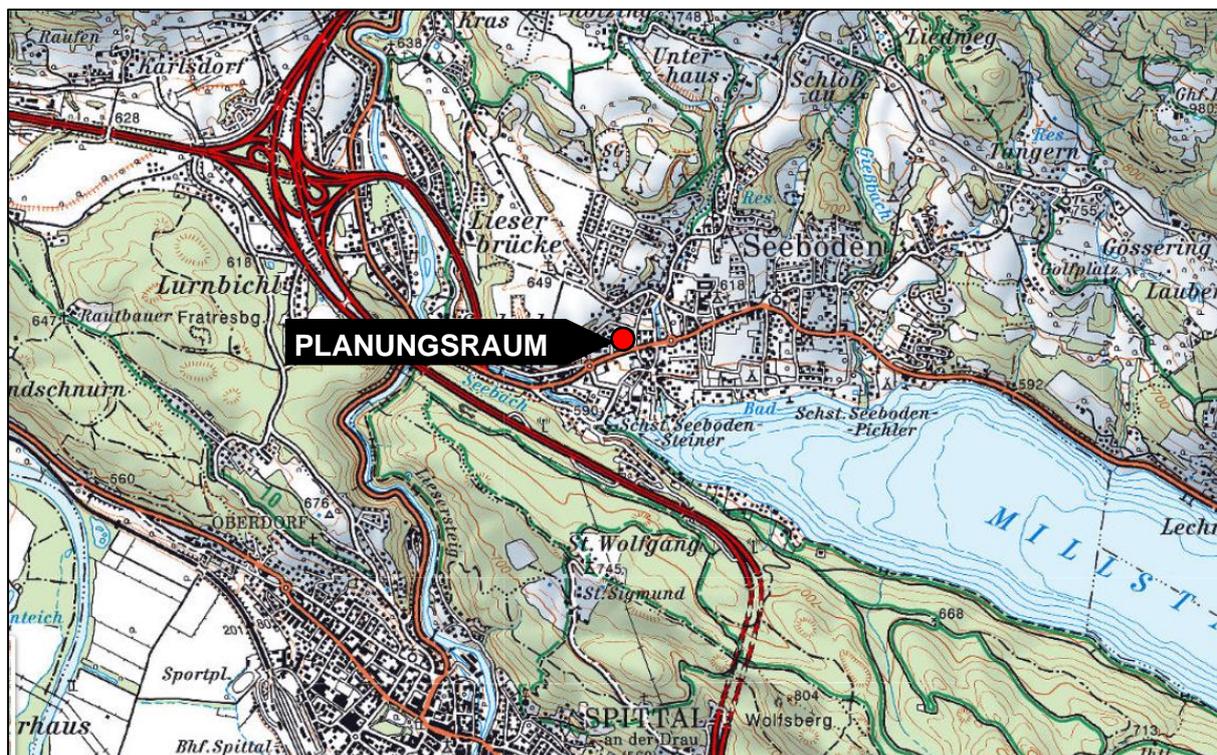


Abbildung 1: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

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 eingeschossig (siehe Abbildung 2). Nördlich des Planungsraumes sind 2,5-geschossige Mehrparteienwohnhäuser situiert. Die meist großvolumigen Baukörper und Strukturen weisen trotz ihrer Eingeschossigkeit 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.

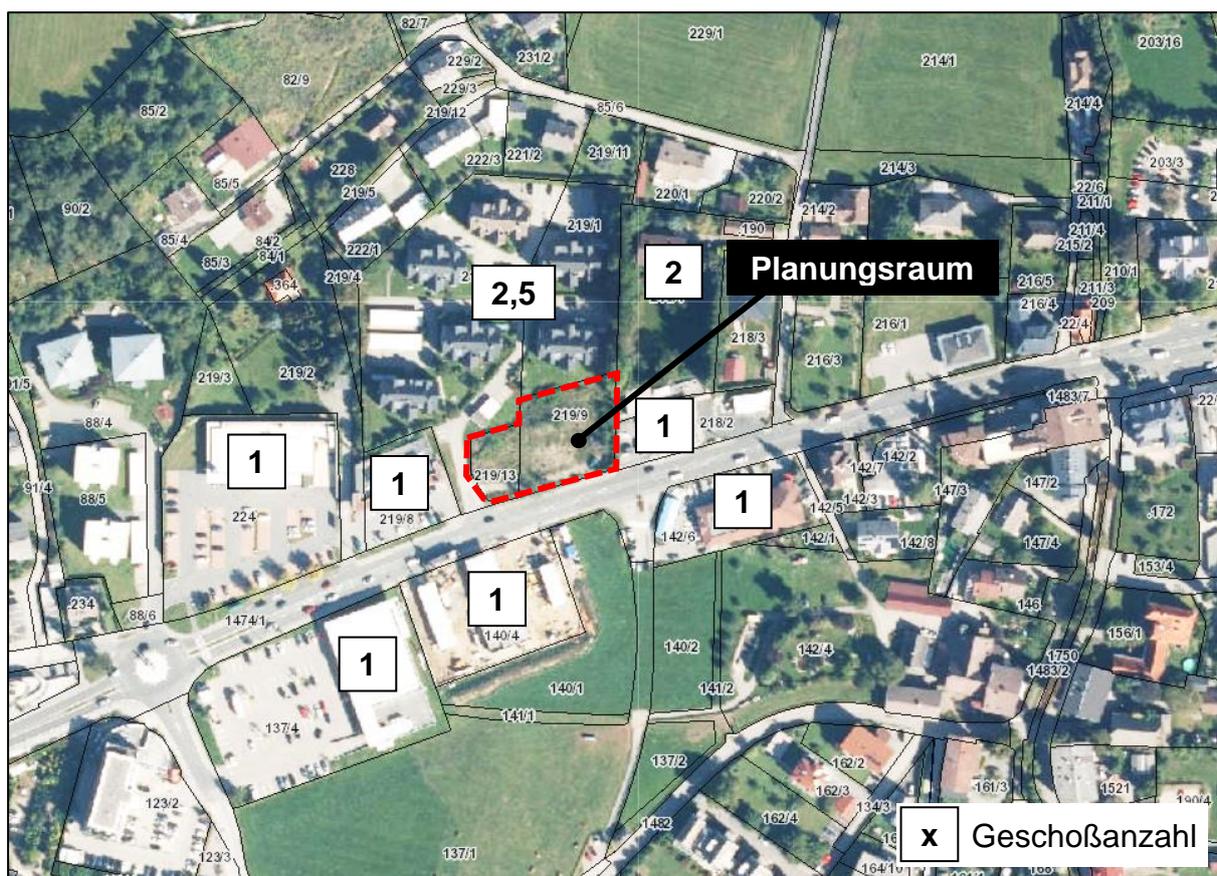


Abbildung 2: Planungsraum am Luftbild (Quelle: KAGIS)

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.

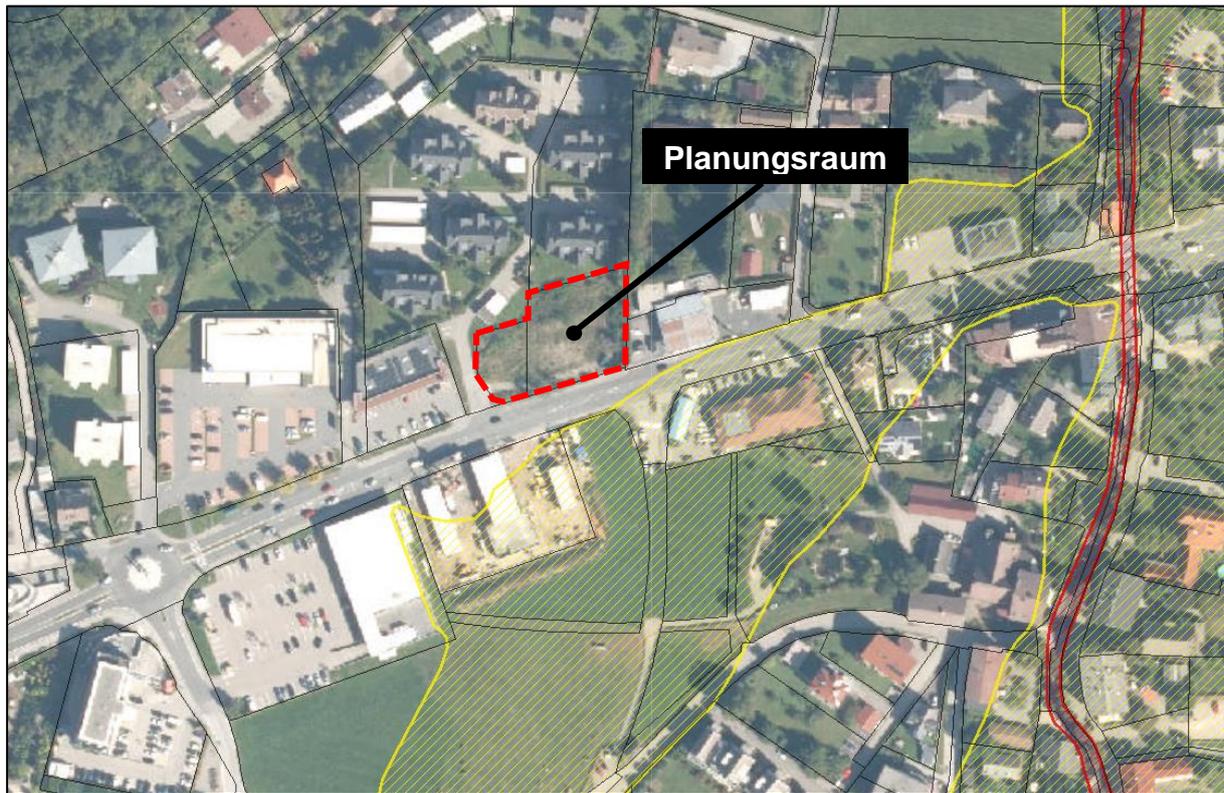


Abbildung 3: Gefahrenzonenplan (Quelle: KAGIS)

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.

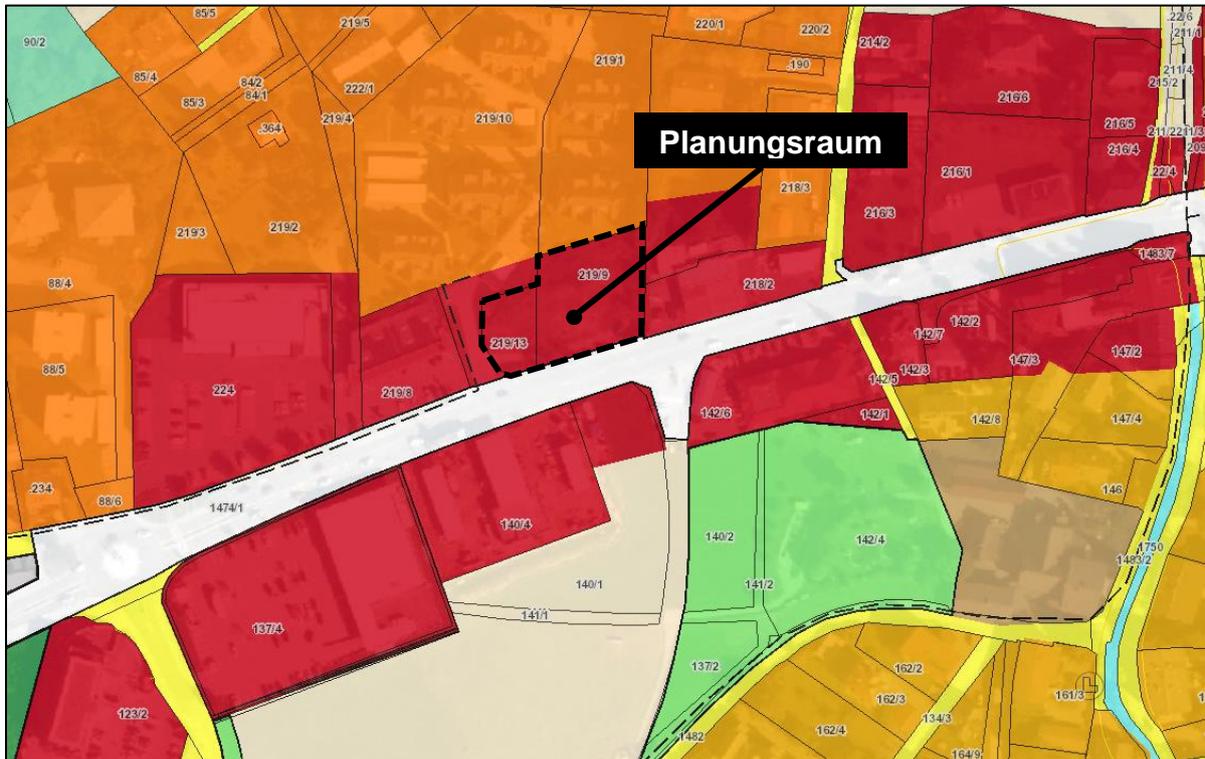


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

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.

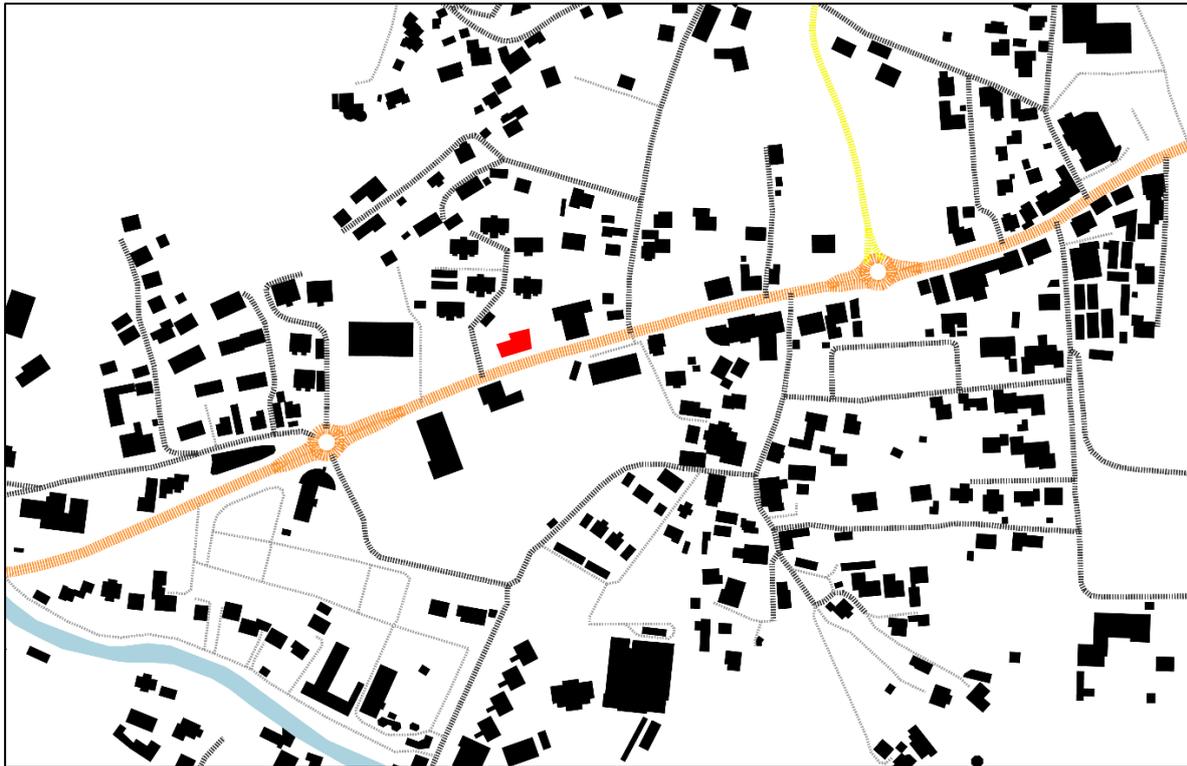


Abbildung 6: Schwarzplan mit Siedlungsstruktur Bestand (Quelle: LWK auf Basis OpenStreetMap)

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

Auszug aus der Niederschrift
der Sitzung Nr. 01/2024
des **Gemeinderates** der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See

Datum: Donnerstag, 14. März 2024
Dauer: **18:30 bis 21:10 Uhr**
Ort: Kulturhaus Seeboden – Kleiner Saal

Anwesend:	Bgm. Schäfauer Thomas	Vorsitzender
	1. Vbgm. Bodner Ino	
	2. Vbgm. Ing. Kapeller Hans	
	GR Czubacha Anton	
	GR-Ersatzm. Koch Georg	Ersatz für GR Egger Markus
	GR ⁱⁿ Eichholzer Carolin	
	GR Goja Philipp	
	GV Grasser Thomas	
	GV Grechenig Roman	
	GR ⁱⁿ Grießer Evelyn	
	GR Gruber Horst	
	GR-Ersatzm. Hofmann Horst	Ersatz für GR DI Jeßner Dominik
	GR Ing. Koch Franz	
	GR ⁱⁿ -Ersatzm. Eichholzer Doris	Ersatz für GR Lax Christian
	GR Moser Bernd	
	GR-Ersatzm. Unterlerchner Hans	Ersatz für GV ⁱⁿ Preiml Vanessa
	GR Ing. Pucher Christopher, MSc	
	GR Mag. Russek Bernhard	
	GR Sachs-Ortner Martin	
	GR Sachs-Ortner Wolfgang	
	GR-Ersatzm. Robin Werner	Ersatz für GR Stranig Bernd
	GR Tölderer Roland	
	GR Ing. Tölderer Wolfgang	
	GR Mag. Unterdorfer-Morgenstern Markus	
	GR Wandling Herwig	
	GR ⁱⁿ DI Wiedl Melanie	
	GV Zwischenberger Horst	
entschuldigt:	GR Lax Christian	Terminkollision
	GV ⁱⁿ Preiml Vanessa	Terminkollision
	GR Stranig Bernd	Krank
	GR DI Jeßner Dominik	Terminkollision
	GR Egger Markus	Terminkollision
beratend:	BAL ⁱⁿ Mag. ^a Kammersberger Astrid	
	AT Ing. Steiner Johann	
	DI DI (FH) Frohnwieser Mario	
	FV ⁱⁿ Kuttin Susanne	

Schriftführerin: Altersberger Cordula
Amtsleiter: Mag. (FH) Possegger Josef

Die heutige Sitzung wurde mit Einladungsschreiben vom 07.03.2024 unter Bekanntgabe des Datums, des Beginns, des Ortes sowie nachfolgender Tagesordnung mittels E-Mail an die von den GR-Mitgliedern bekannt gegebenen Adressen einberufen. Die Sendebestätigungen liegen vor.

Tagesordnung:

01. Eröffnung – Begrüßung
02. Beschlussfähigkeit
03. Niederschriftfertiger – Bestellung
04. Tagesordnung – Genehmigung

--

13. TBP „Hauptstraße 37“ – Beschluss

--

Die Einladung mit den Tagesordnungspunkten wurde in der Zeit vom 07.03.2024 bis 14.03.2024 an der Amtstafel der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See kundgemacht. In der Einladung wurde darauf hingewiesen, dass vor Eingang in die Tagesordnung eine Fragestunde abgehalten wird.

Im Gemeindeamt sind keine Anfragen für die Fragestunde eingelangt. Daher kann diese entfallen.

Tagesordnung

01. Eröffnung – Begrüßung

Herr Bürgermeister Schäfauer als Vorsitzender begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung.

02. Beschlussfähigkeit

Herr Christian Lax ist heute zur Sitzung terminlich verhindert und wird von Frau Doris Eichholzer vertreten. Frau Doris Eichholzer wird heute angelobt. Der Bürgermeister ersucht daher die Mitglieder des Gemeinderates und alle im Sitzungsraum Anwesenden sich zu erheben und führt die Angelobung durch. Er verliest die Angelobungsformel, die wie folgt lautet:

„Ich gelobe, der Verfassung, der Republik Österreich und dem Land Kärnten die Treue zu halten, die Gesetze zu beachten, für die Selbstverwaltung einzutreten, meine Amtspflicht unparteiisch und uneigennützig zu erfüllen, die mir obliegende Verschwiegenheit zu wahren und das Wohl der Gemeinde nach bestem Wissen und Gewissen zu fördern“.

Frau Doris Eichholzer legt mit den Worten „Ich gelobe“ das vorher verlesene Gelöbnis in die Hand des Bürgermeisters ab.

Herr Bürgermeister Schäfauer stellt die Beschlussfähigkeit fest.

03. Niederschriftfertiger – Bestellung

Antrag Bgm. Schäfauer:

Zu Fertigern der heutigen Niederschrift und Stimmzählern werden GR Moser Bernd und GR Mag. Bernhard Russek bestellt.

Abstimmung: Antrag einstimmig angenommen

04. Tagesordnung – Genehmigung

Antrag Bgm. Schäfauer:

Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Form genehmigt und beschlossen.

TOP 09. VO Parkgebühren wird zur nochmaligen Vorberatung im Finanzausschuss und Gemeindevorstand abgesetzt.

TOP 17. TBP „Am Rain“ – Beschluss wird auf Grund noch zu behandelnder Einwendungen abgesetzt.

Abstimmung: Antrag einstimmig angenommen

--

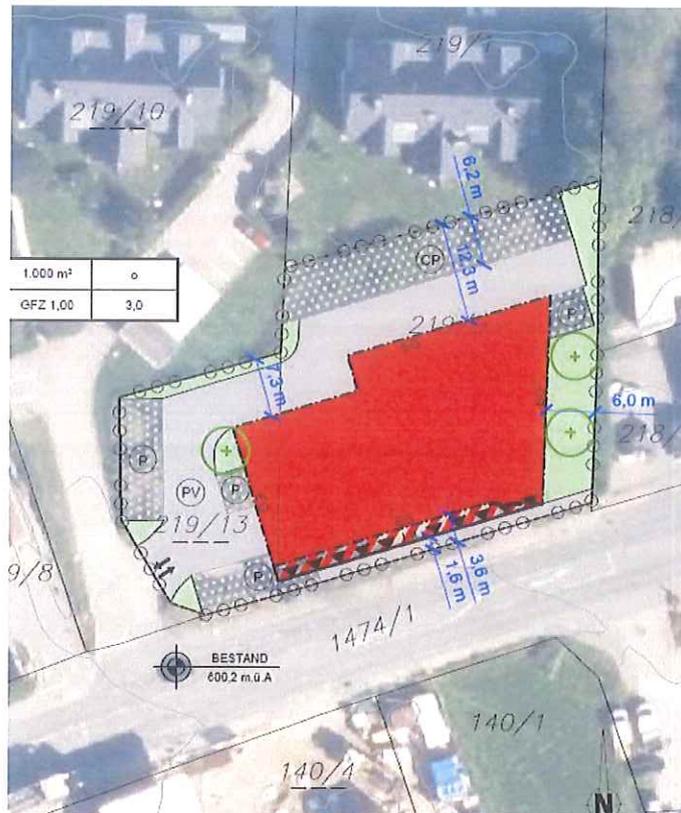
13. TBP „Hauptstraße 37“ – Beschluss

Vortrag GV Grasser:

Der TBP Hauptstraße 37 umfasst die Grundstücke 219/9 und 219/13, beide KG 73212 Seeboden.

Dieser vom Büro LWK erstellte TBP wurde entsprechend kundgemacht, die 8-wöchige Kundmachungsfrist endete am 12.03.2024. Es sind keine Einwendungen eingelangt.

Der Erstellung des TBP sind mehrere Gespräche mit dem Grundstückseigentümer und der Ortsbildpflegekommission voran gegangen. Der positive Ausgang dieser Gespräche wurde letztlich im vorliegenden TBP umgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist hervorzuheben, dass die Baulinien eine sehr straßennahe Bebauung erfordern und die notwendigen Autoabstellflächen sich im Rückraum des zu errichtenden Gebäudes befinden. Ermöglicht wird eine dreigeschossige Bebauung mit einer GFZ von 1,0. Das geplante Apotheken- und Ärztehaus sollte jedenfalls ein positiver, optischer Aspekt im Ortsraum von Seeboden am M. S. werden. Weitere raumfachliche Details (längere Ausführung) sind im Erläuterungsbericht (Seiten 1 und 2) ersichtlich.



In der Wechselrede wird erwähnt:

- Die Errichtung ist für die Entwicklung von Seeboden am M. S. sehr wichtig.
- Dreigeschoßig zu planen ist besser als vier Geschoße.
- Die Straßenraumbildung wird befürwortet.

Antrag des Bauausschusses und Gemeindevorstandes durch GV Grasser:

Dem TBP Hauptstraße 37 wird in der vorliegenden Form zugestimmt.

Abstimmung: Antrag einstimmig angenommen

(GR Ing. Koch Franz und GR-Ersatzm. Koch Georg befangen.)

Der TBP Hauptstraße 37 ist ein integrierender Bestandteil dieser Niederschrift und Anlage 04.

F. d. R. d. A.

