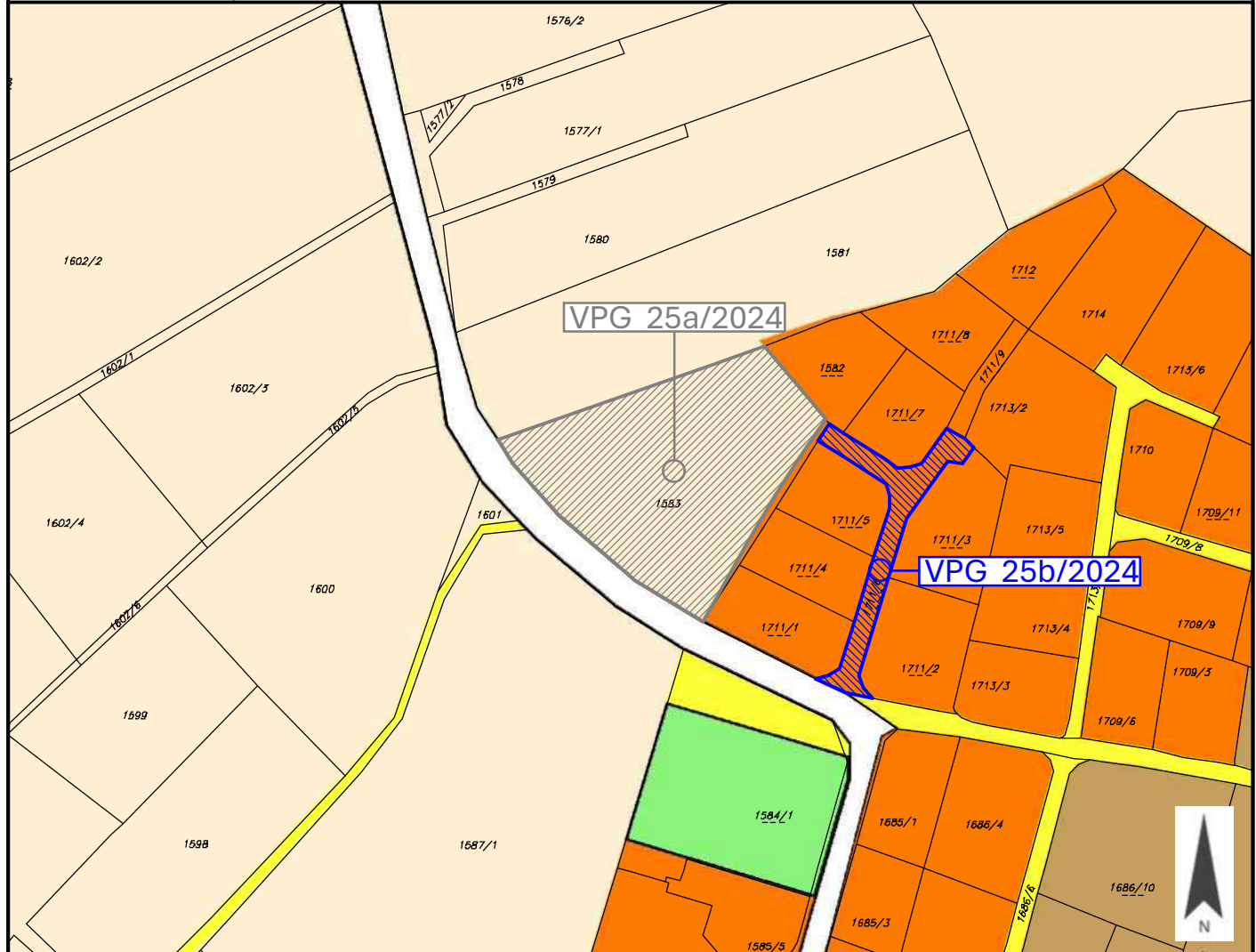
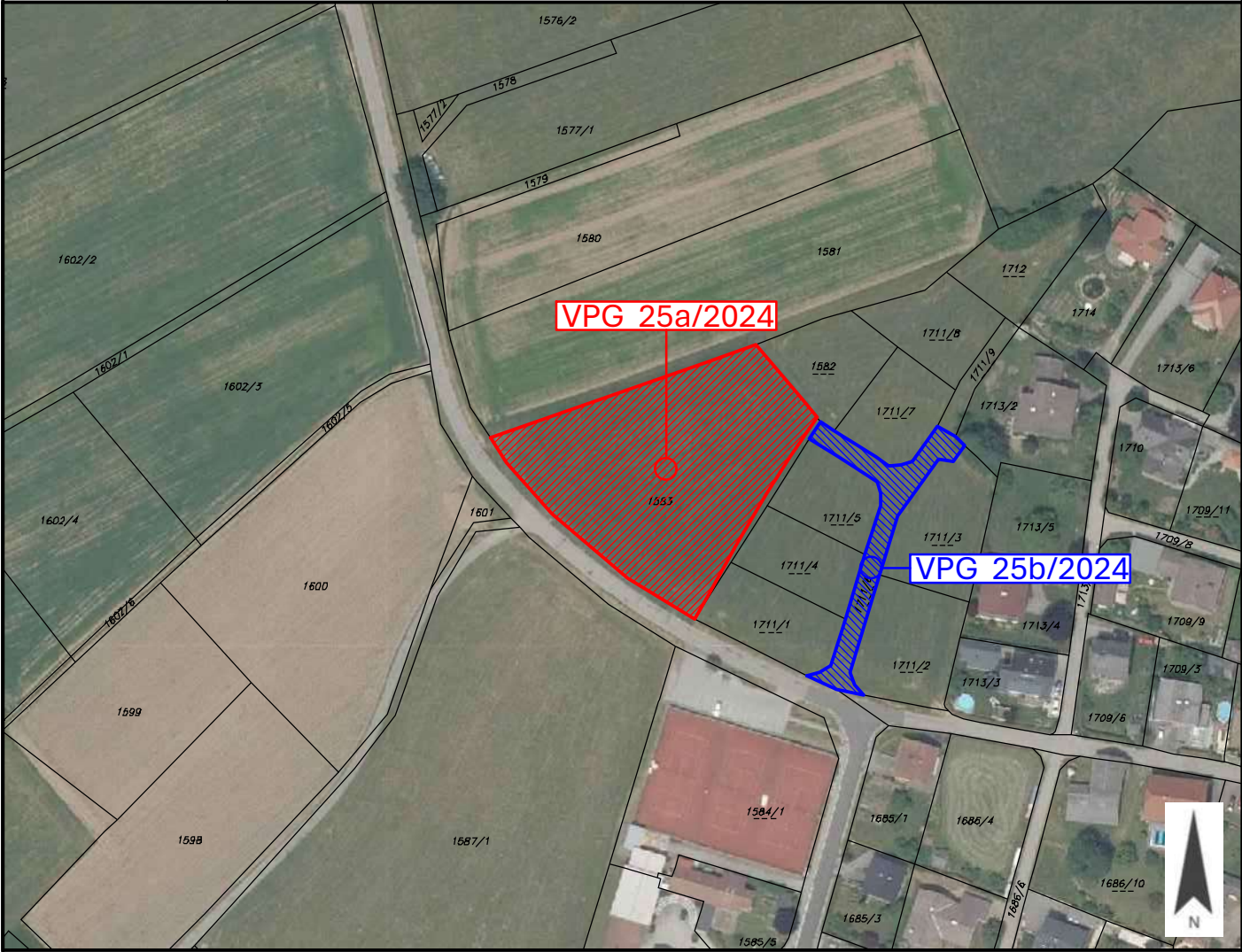
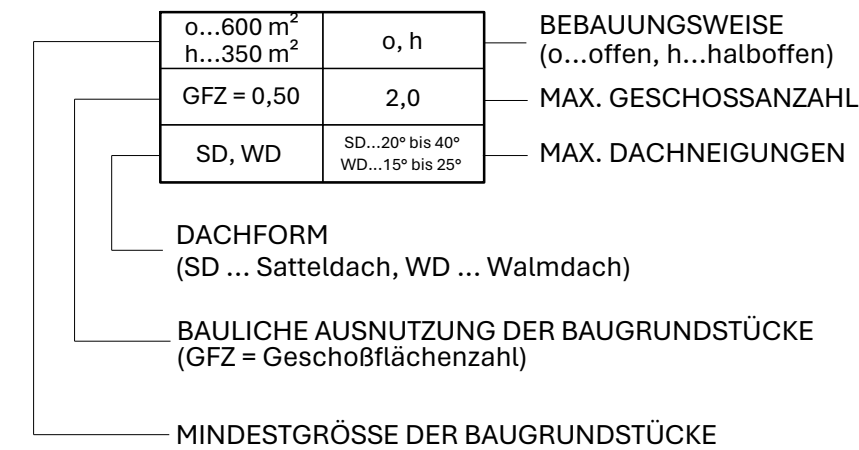


Anlage 1 Blatt 2/2		Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See		Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at			
Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag				VPG-Nummer: 25b/2024			
Ergänzende Informationen:		Grundstück Nr.: Teilfläche: 1711/6 (ca. 764 m ²)					
		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					
Kundmachung:		vom 19.08.2025			bis 16.09.2025		
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: 18.12.2025 Zahl: 031-3/VO-03/2025							

	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: 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 19.08.2025	bis 16.09.2025
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: 18.12.2025 Zahl: 031-3/VO-03/2025			

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 18.12.2025, Zl.: 031-3/VO-03/2025

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

LWK ZIVILTECHNIKER 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.: 0634-0382
SEEBODEN AM MILLSTÄTTER SEE	Maßstab: 1:1.000
Projekt	Gezeichnet: PUCHER, BSc
"TREFFLING WEST - NEUVERORDNUNG 2025"	Bezeichnung: ANLAGE 2
Plan	Quelle: EIGENE ERHEBUNG
RECHTSPLAN	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. 47/2025.

§ 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.

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 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.

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.

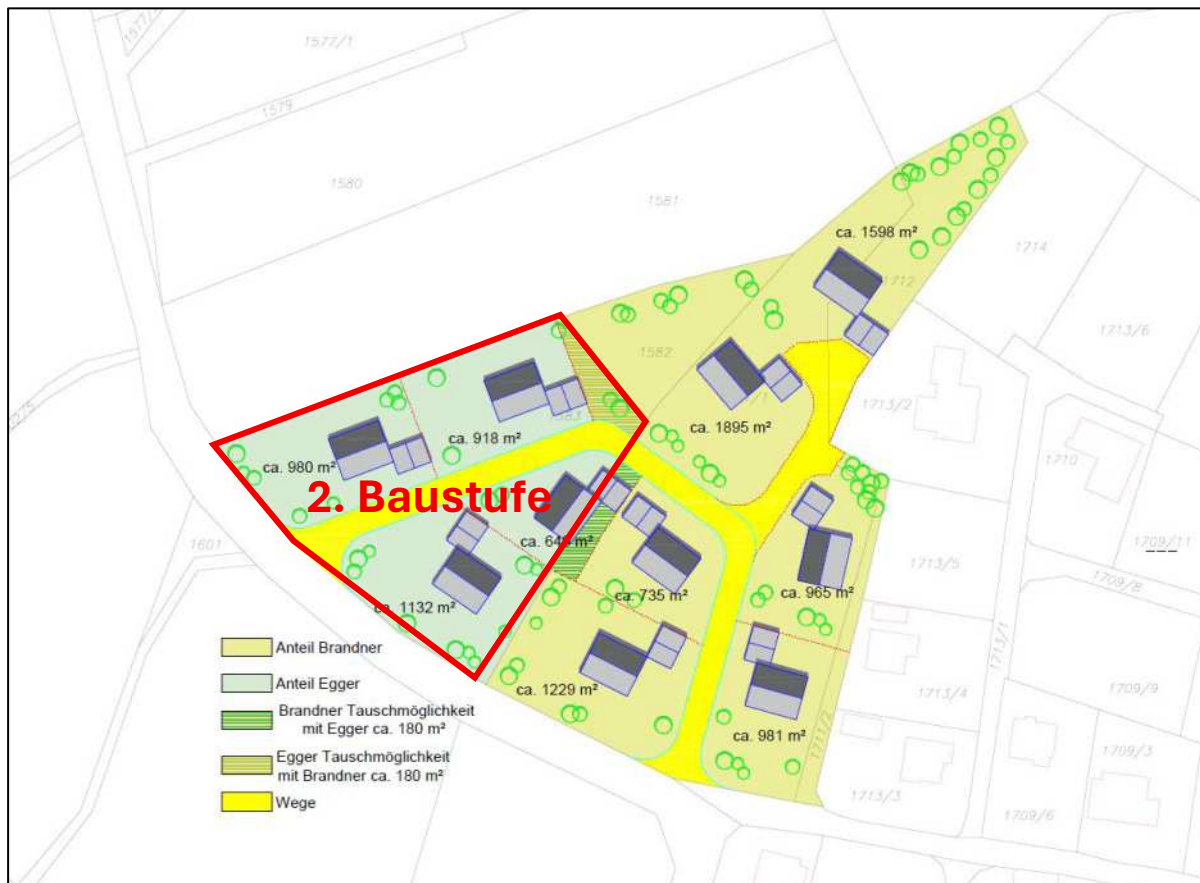


Abbildung 1: Gestaltungskonzept "Treffling West", 22.08.2019 (Quelle: LWK)

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 BESTANDSERHENUNG

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.

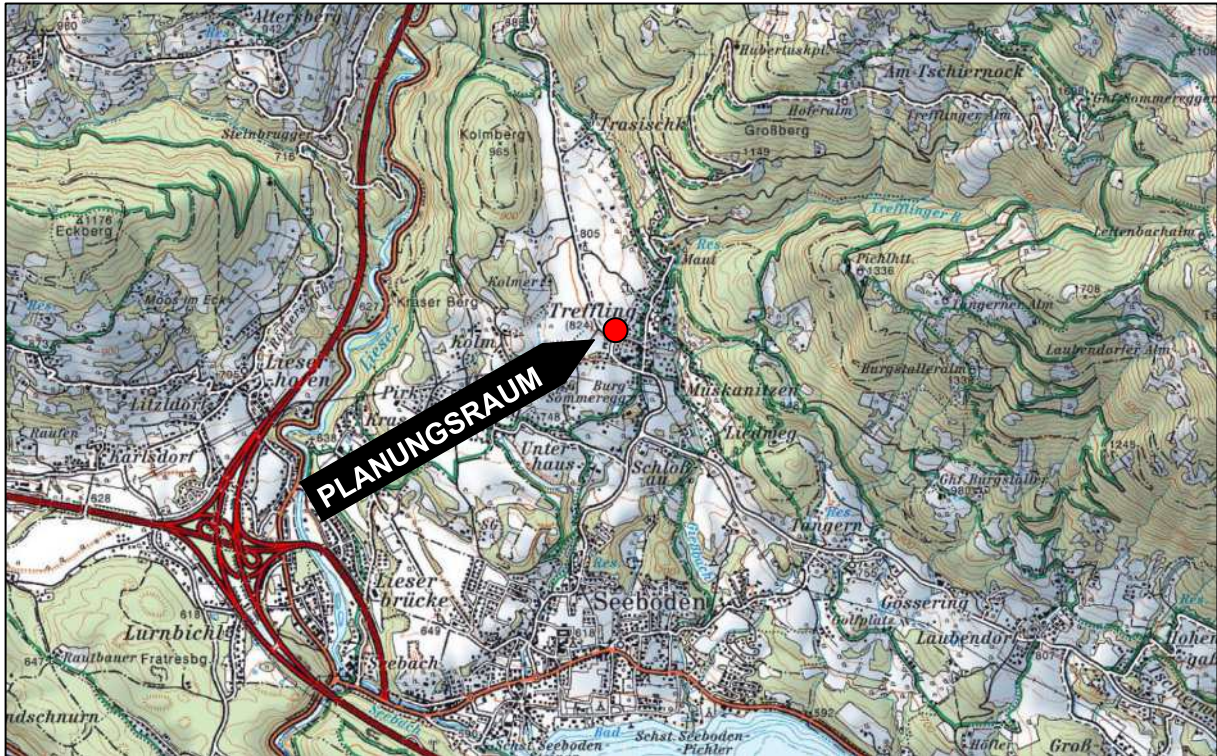


Abbildung 2: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)



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

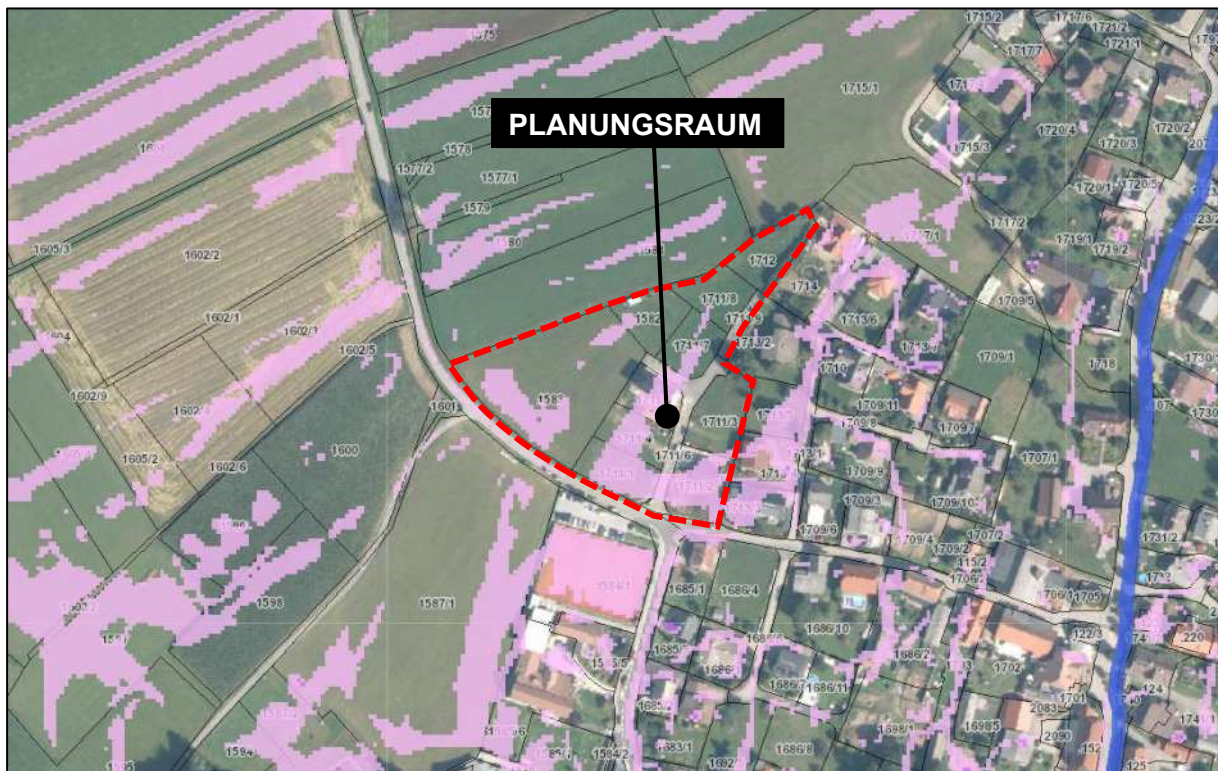
Die Grundstücke sind durch die südlich verlaufende L11 Trefflinger Straße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die Zufahrt erfolgt von Süden über die Parzelle Nr. 1711/6 und wird im mittleren Bereich der Parzelle 1583 fortgeführt. Eine kleinräumige Ringschließung ist aufgrund der fehlenden Zustimmung 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 miterschließen 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 ab 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 WLV oder BWV ist nicht ausgewiesen. Sonstige Nutzungseinschränkungen durch Schutz- oder Schongebiete und dgl. sind nicht zu erkennen.



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“.

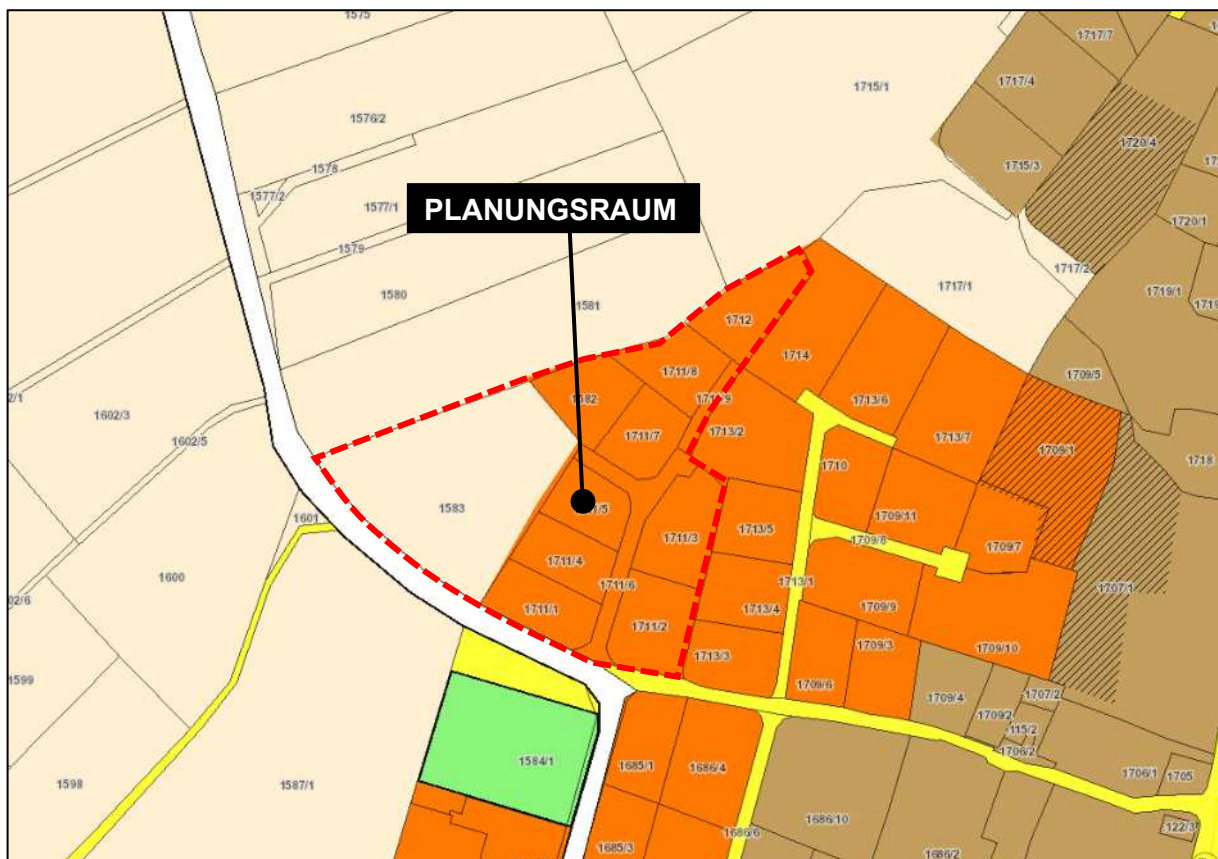


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

3.5 SIEDLUNSENTWICKLUNG

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.

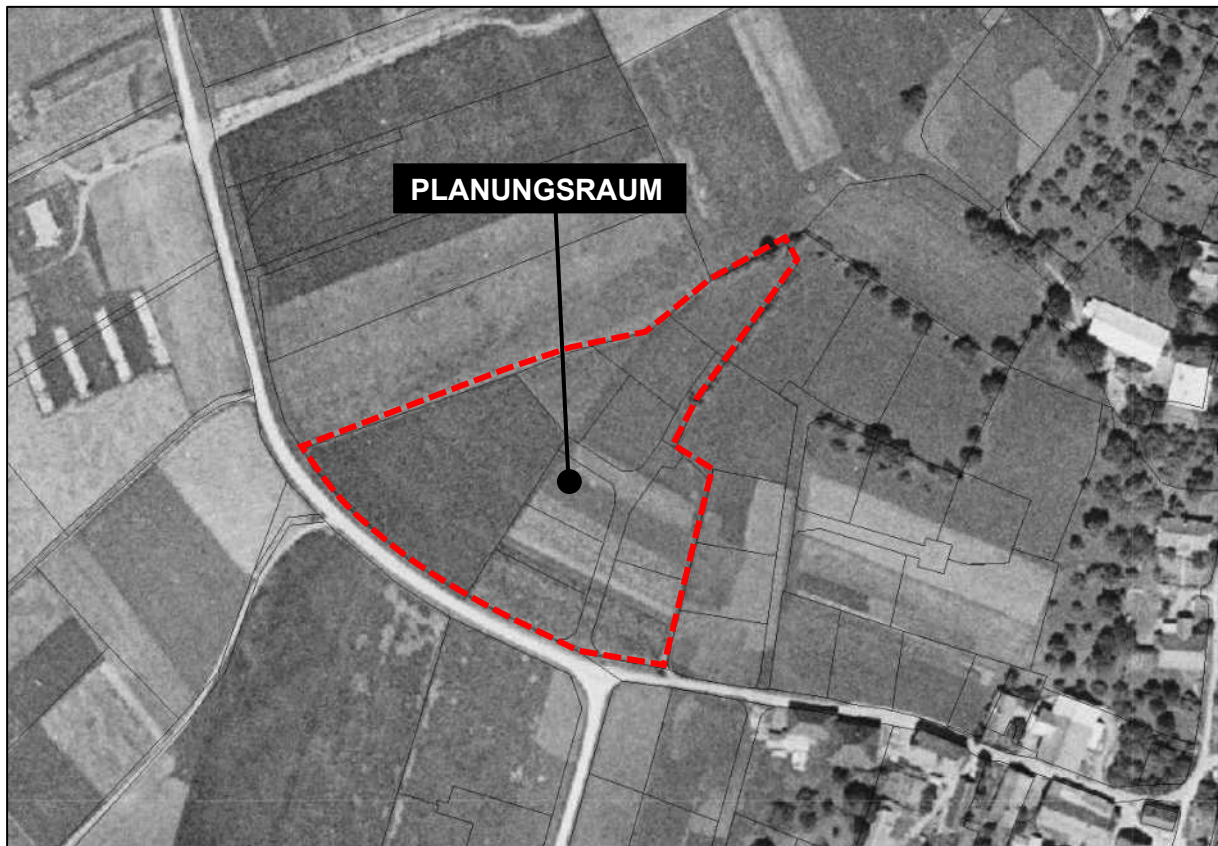


Abbildung 7: Luftbild aus dem Jahr 1953 (Quelle: KAGIS)

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.

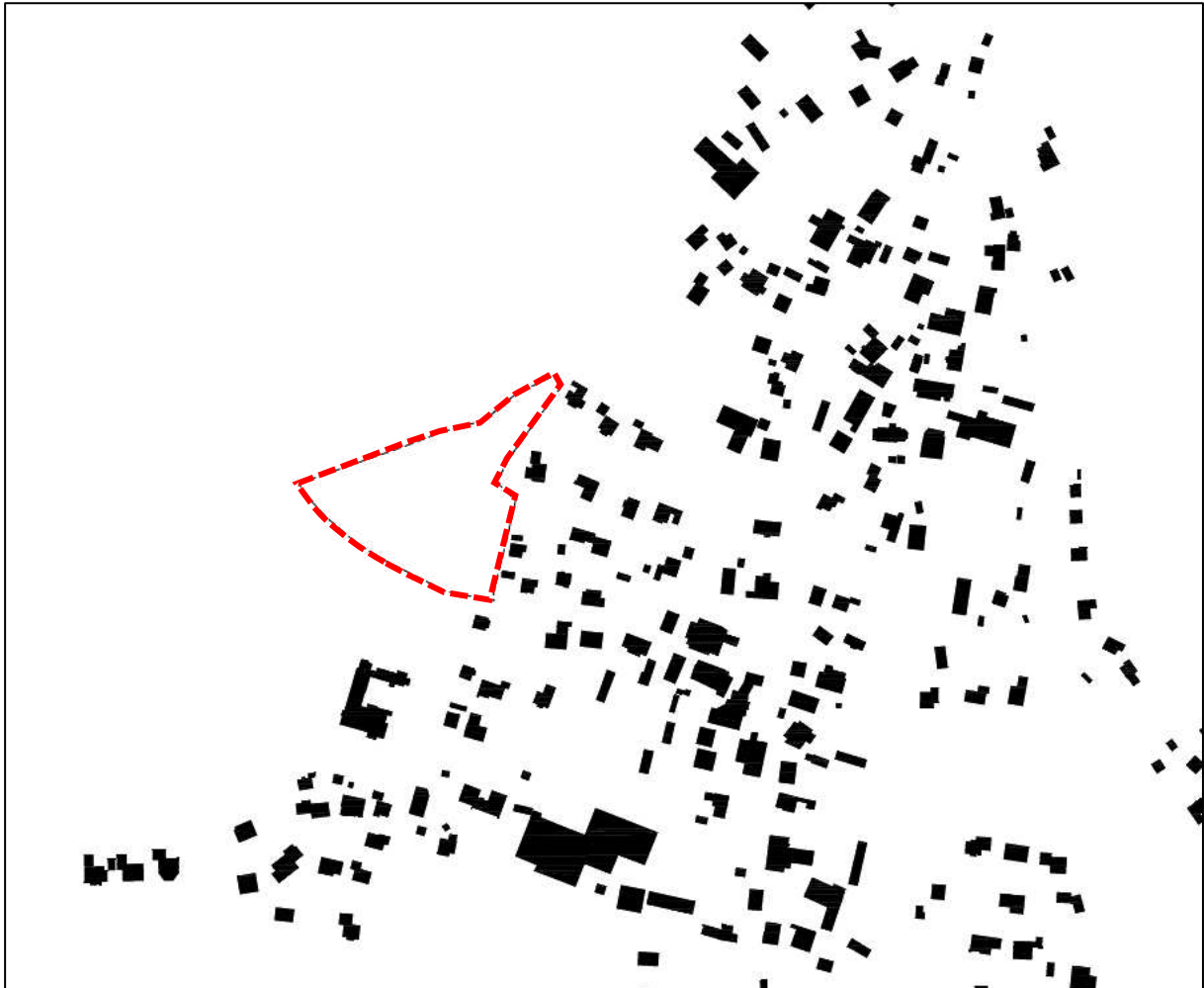


Abbildung 8: Schwarzplan mit Siedlungsstruktur Bestand (Quelle: LWK auf Basis BEV)

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