

### LEGENDE

2.000 m <sup>2</sup>	o, h	BEBAUUNGSWEISE (o...offen, h...halboffen)
GFZ 1,50	FD, WD, SD	DACHFORMEN (FD...Flachdach, SD...Satteldach, WD...Walmdach)
gewerbl. tourist. Nutzung	I	BEBAUUNGSBEREICH

ART DER NUTZUNG

BEBAUUNGSDICHTE  
(GFZ...max. Geschosßflächenzahl)

MINDESTGRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKES

- 5G MAXIMALE GESCHOSSANZAHL (UG.....UNTERGESCHOSS)
- BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
- ○ ○ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- HÖHENSCHICHTLINIE
- PV PRIVATE VERKEHRSERSCHLIESSUNG
- > (V) VERWEIS AUF DEN WORTLAUT DER VERORDNUNG (§7 Abs 7)

- 5G 5 GESCHOSSE
- 4G 4 GESCHOSSE
- 3G 3 GESCHOSSE
- 2G 2 GESCHOSSE
- 1G 1 GESCHOSS
- UG KELLER | UG

### VERMERK DES GEMEINDERATES:

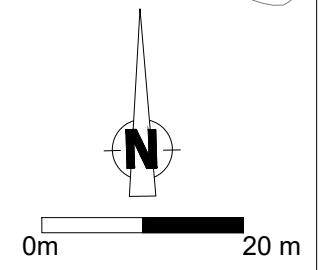
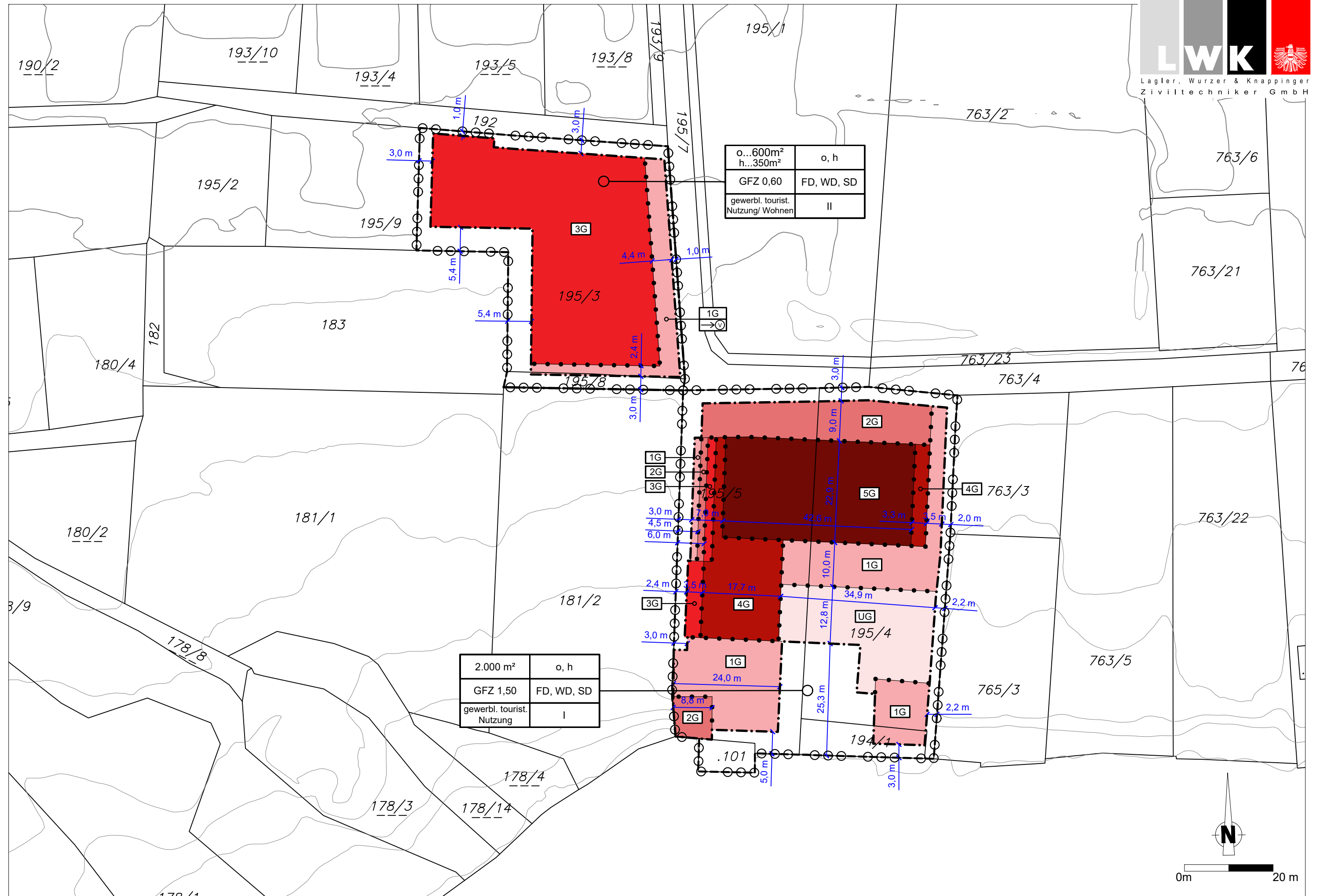
Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See vom \_\_\_\_\_, Zl.: \_\_\_\_\_

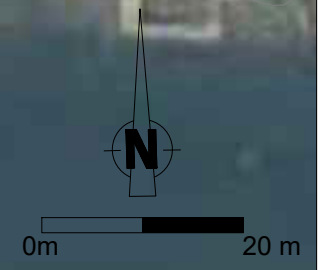
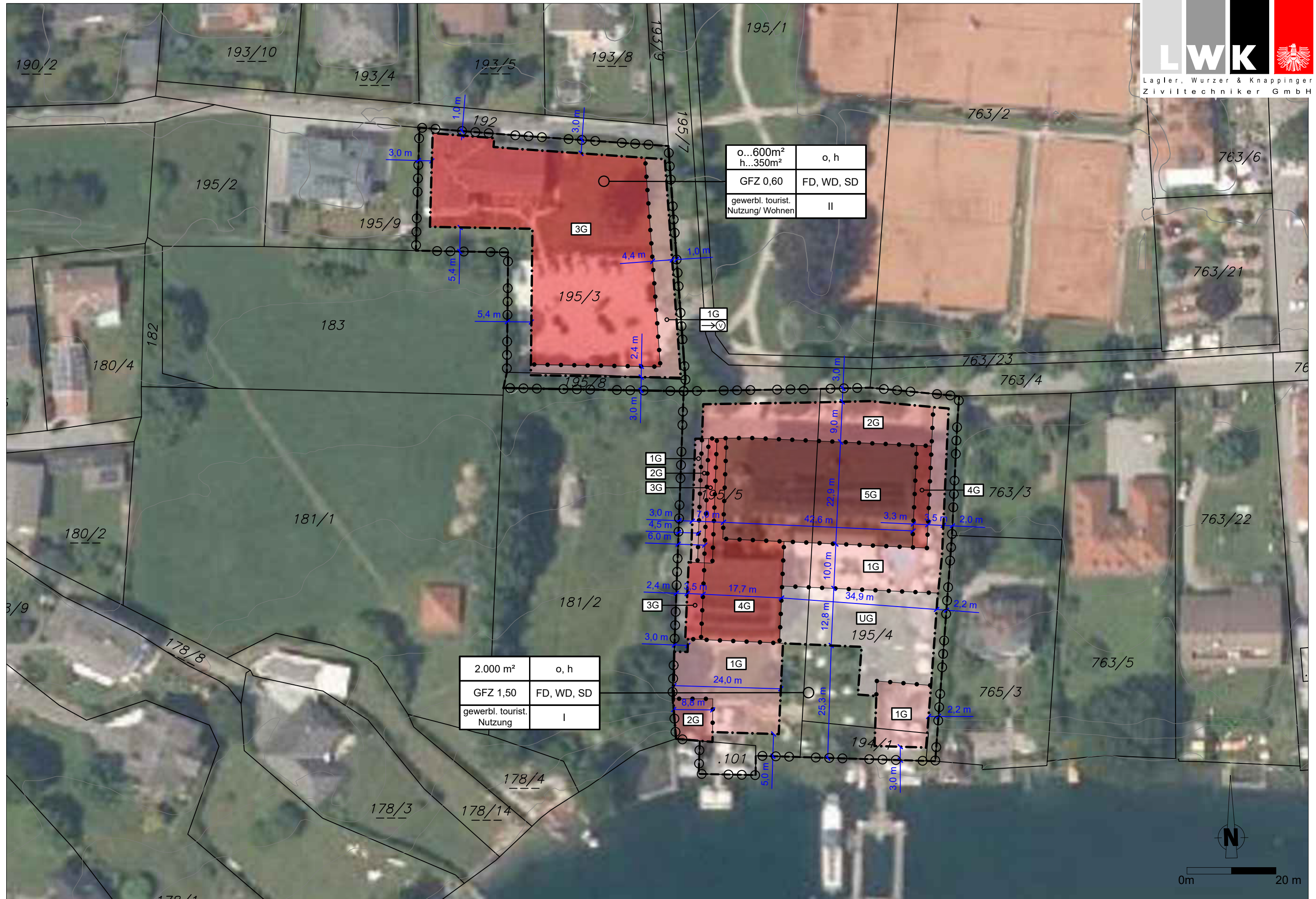
### VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

### PLANER:

 <p><b>Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege</b></p> <p>A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at</p>	<p><b>MAG. H. WURZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MAITISCH B. GRITZNER L. PUCHER, BSc</b></p>
	<p>Marktgemeinde</p> <p><b>SEEBODEN AM MILLSTÄTTER SEE</b></p> <p>Projekt</p> <p><b>"SEEPROMENADE - HOTEL KOLLERS - 1. REVISION"</b></p> <p>Plan</p> <p><b>RECHTSPLAN</b></p>

# MARKTGEMEINDE SEEBODEN AM MILLSTÄTTER SEE





# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## „SEEPROMENADE - HOTEL KOLLERS - 1. REVISION“

### 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit dem Bebauungsplan wird 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.

Die gegenständliche Neuverordnung wird notwendig um die **wirtschaftliche Weiterentwicklung des bestehenden Hotelbetriebes** zu ermöglichen.

Aufgrund von naturräumlichen und infrastrukturellen Beschränkungen, der bereits vorhanden hohen baulichen Dichte und der begrenzten Größe des Baugrundstücks ist im Rahmen des aktuellen Teilbebauungsplanes aus dem Jahr 2000 **keine räumliche und bauliche Erweiterung** mehr möglich. Zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit und zur Sicherung des Weiterbestandes des Betriebes ist ein Ausbau jedoch zwingend notwendig.

Zur Beibehaltung der Konkurrenzfähigkeit ist der Ausbau des Wellnessbereichs, die Erweiterung der Küche im Untergeschoss und eine Erhöhung der Bettenanzahl erforderlich. Außerdem fehlen am Bestand **Infrastruktureinrichtungen** wie ein Lagerraum für E-Bikes.

**Ziel** der gegenständlichen Neuverordnung ist eine Erweiterung der Bestandsgebäude zu ermöglichen. Dazu soll die Geschossanzahl beim Hauptgebäude von 4 auf 5 sowie die GFZ von 1,10 auf 1,50 erhöht werden. Um die Auswirkungen durch den Neubau zu reduzieren, werden die Dachgeschosse (4. bzw. 5. OG) beider Bestandsgebäude mit gestaffelten Baufluchten und zurückversetzten Gebäudeteilen errichtet.

#### 1.1 ÖFFENTLICHES INTERESSE

Ein übergeordnetes Ziel ist die Stärkung der Marktgemeinde Seeboden als wichtige Tourismusgemeinde Kärntens.

Aufgrund des Ausbaus des Beherbergungsbetriebes entstehen langfristig neue Arbeitsplätze, womit das allgemeine Arbeitsplatzangebot in der Region erweitert wird. Während der Bauphase profitiert die Bauwirtschaft, es entsteht zusätzliche regionale Wertschöpfung und die Investitionen lösen Multiplikatoreffekte innerhalb der Region aus. Während des Betriebes profitieren lokale Unternehmen, die zum Erhalt und Betrieb des Hotels beitragen. Durch die Ausweitung des touristischen Angebotes profitiert zudem das gesamte Tourismusgebiet – die Auslastung der Nächtigungszahlen und der Infrastruktur werden somit erhöht. Zudem wird ein Anreiz

für die Mitarbeitenden geschaffen sich dauerhaft in der Gemeinde anzusiedeln Dies führt wiederum dazu, dass ein Zuzug generiert werden kann, der die Auswirkungen der Landflucht reduziert.

Durch die ganzjährig attraktiven Angebote des Hotel Kollers wird der Ganzjahrestourismus gefördert und der Einsaisonalität durch vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten entgegengewirkt.

Die bewusste bauliche Verdichtung geht zudem mit dem Ziel einher, dort, wo bereits eine Ansiedelung 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 die vorhandenen architektonischen Entwürfe mit hoher Gestaltungsqualität geschaffen werden und so eine möglichst schonende Eingliederung der Projekte in das Orts- und Landschaftsbild geschehen kann.

Für Teile des Planungsraumes (Haupt- und Nebengebäude) liegt bereits ein rechtskräftiger Teilbebauungsplan aus dem Jahr 1993 (verordnet vom Gemeinderat der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See am 20.10.1993, Zahl: 031-4/1993) vor. Dieser gilt bisher für die Parzellen Nr. 195/4 und 195/5, KG Seeboden. Im Jahr 2002 erfolgte eine Anpassung der GFZ (verordnet vom Gemeinderat der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See am 22.12.2000, GZ: 031-2/2000). Aufgrund der geplanten Erweiterung des Hotels (Aufstockung des Hauptgebäudes, Ausbau des Saunagebäudes mit Infinity Pool) und einer Ausweitung des Planungsraumes nach Nordwesten, auf die Parzellen Nr. 195/3 und 195/8 (Aufstockung des Mitarbeiterhauses, Errichtung von Carports und Nebengebäuden, Bau einer Tiefgarage), wird eine Revision des Teilbebauungsplanes inkl. neuer Verordnung zwingend erforderlich.

## 2 BESTANDSERHEBUNG

### 2.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum befindet sich in der Gemeinde Seeboden im Uferbereich der Westbucht des Millstätter Sees. Das Ortszentrum der Tourismusgemeinde befindet sich rund 500 m vom gegenständlichen Grundstück entfernt. Der Planungsraum liegt in einem locker besiedelten Siedlungsgebiet zwischen den Parkanlagen Klingerpark und Blumenpark und zeichnet sich durch seinen direkten Seezugang aus.

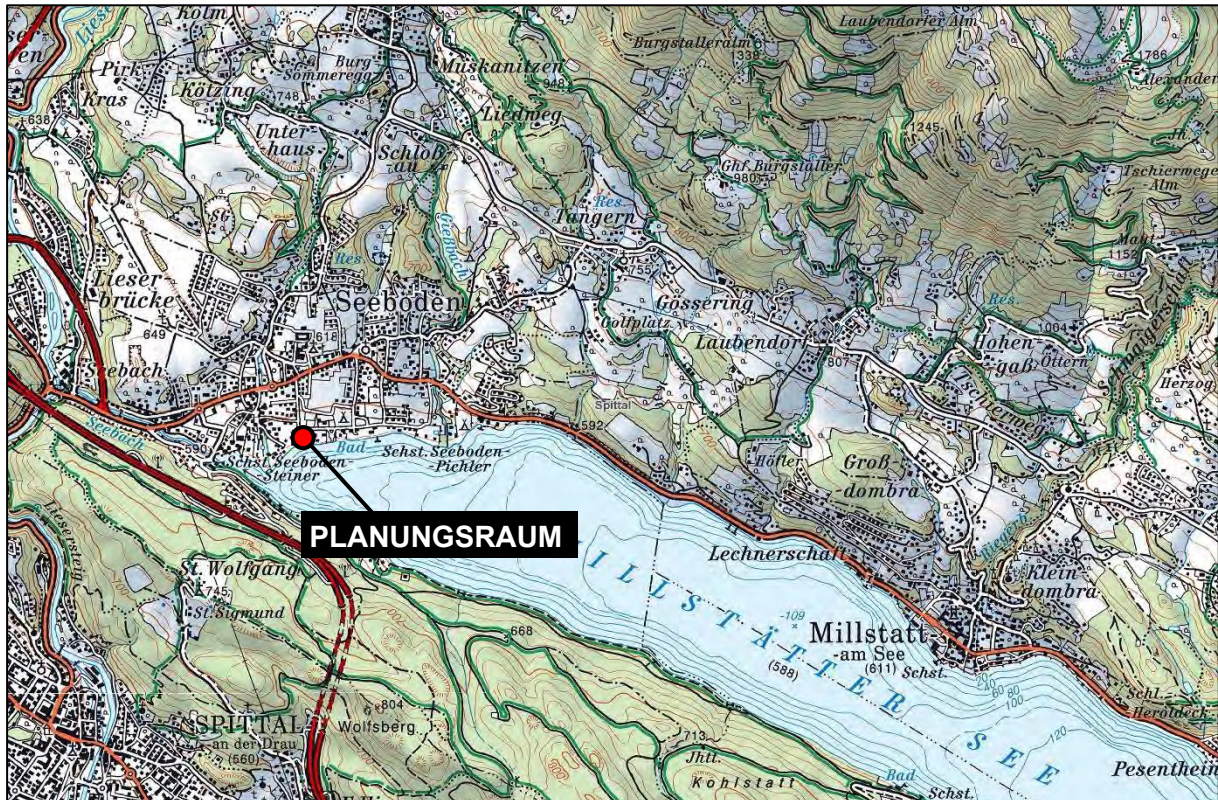


Abbildung 1: Planungsraum im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Auf den gegenständlichen Flächen befindet sich das Hotel Kollers, bestehend aus einem 4-geschossigen Hauptgebäude und einem 3-geschossigen Zubau, die über das EG miteinander verbunden sind, sowie einem Bootshaus und einem Saunagebäude mit anschließendem See-Pool und Bootsanlegestelle.

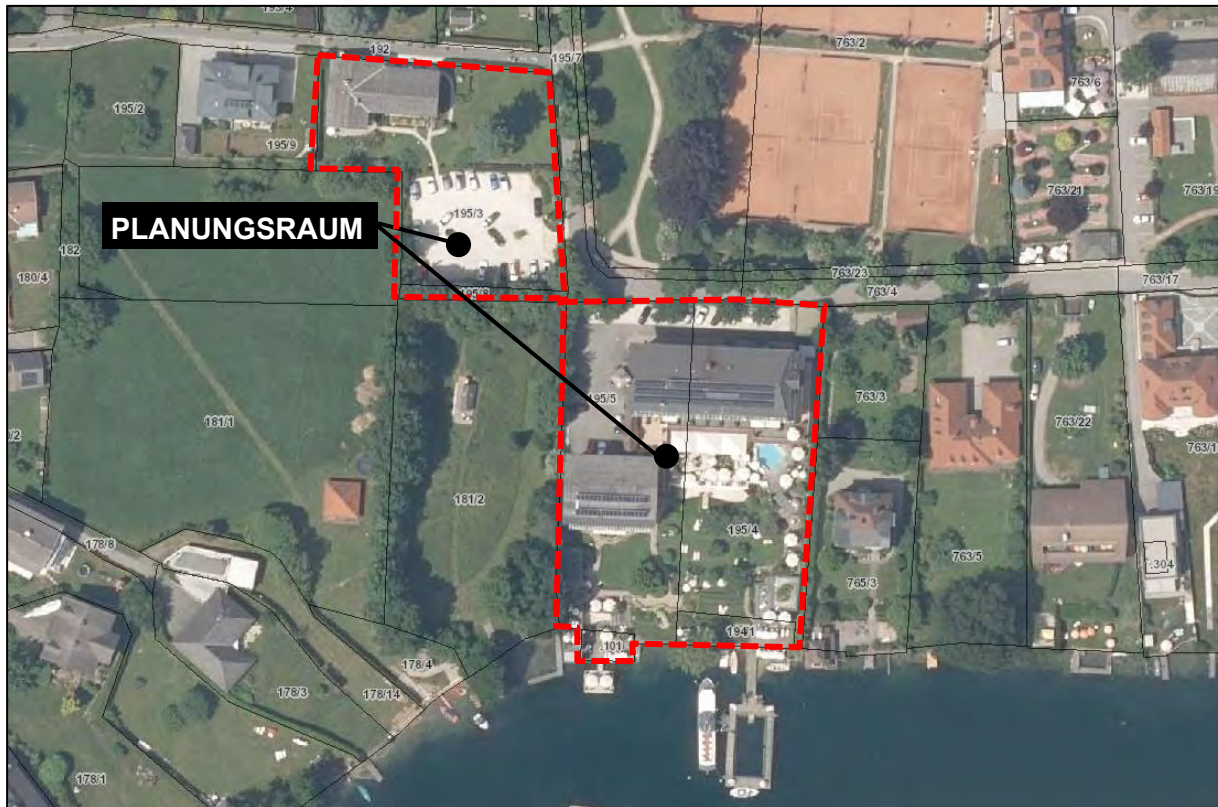


Abbildung 2: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum besteht aus den Parzellen Nr. .101, 194/1, 195/3, 195/4, 195/5 und 195/8, alle KG Seeboden (73212), mit einem Gesamtausmaß von rund 7.666 m<sup>2</sup> und ist in zwei Teilbereiche unterteilt. Der südliche Abschnitt beinhaltet Haupt- und Nebengebäude, sowie die Liegewiese, im nordwestlichen Abschnitt sind das Mitarbeiterhaus und der Parkplatz situiert.

Im Norden befindet sich an der gegenüberliegenden Straßenseite eine Tennisplatzanlage. Im Süden schließt der Millstätter See unmittelbar an die Grundstücke an. Im Osten liegen privat genutzte Seegrundstücke und im Westen überwiegt Grünlandnutzung.

## 2.2 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.2.1 Örtliches Entwicklungskonzept

Grundsätzlich ist Seeboden mit ca. 255.155 Übernachtungen (Kalenderjahr 2020) eine touristisch geprägte Gemeinde. Aufgrund des Strukturwandels in der Tourismusbranche sinkt jedoch die Anzahl der Betriebe mit Zimmervermietung. Im Örtlichen Entwicklungskonzept kommt man daher in den Zielsetzungen zum Schluss, dass langfristig durch **gezielte Investitionen in die bestehenden Betriebe** bzw. durch die Neuansiedlung von Leitbetrieben ein weiterer Bettenrückgang zu verhindern ist.







## 2.3 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Der Planungsraum befindet sich in der Gelben Gefahrenzone der WLW. Ausgenommen davon sind lediglich die Bereiche südlich des Hauptgebäudes, welches eine abschirmende Wirkung auf potentiell Oberflächenwasser aus Norden hat. Um Schäden durch ein Bemessungsereignis zu verhindern sind in Abstimmung mit der Wildbach- und Lawinverbauung bauliche Schutzmaßnahmen festzulegen.

Weitere Nutzungseinschränkungen aufgrund von Schon- und Schutzgebieten sind keine erkennbar.



Abbildung 5: Auszug aus dem WLW-Gefahrenzonenplan (Quelle: KAGIS)

## 2.4 BEBAUUNGSSTRUKTUR UND GEBIETSCHARAKTER

In den angrenzenden Siedlungsgebieten des Planungsraums wird der Gebietscharakter durch fragmentierte Einfamilien- sowie Appartementhausgebiete und einigen Hotelanlagen entlang des Seeufers definiert. Die Bauweise ist überwiegend offen bis halboffen gestaltet. Im Dorfgebiet des Ortskerns sind auch einige Gebäude in geschlossener Bauweise zu finden.

Der südliche Teil von Seeboden ist überwiegend mit einer Tourismusfunktion mehrheitlich in Kombination mit einer Sport- und Erholungsfunktion ausgewiesen. Dadurch entstehen auch viele Frei- und Grünräume wie Parkanlagen, Sportplätze, Minigolfplätze, Spielplätze, Campingplätze etc., die das Siedlungsbild auflockern.

Die Hotelanlage befindetet sich rund 500 m vom Ortskern entfernt.

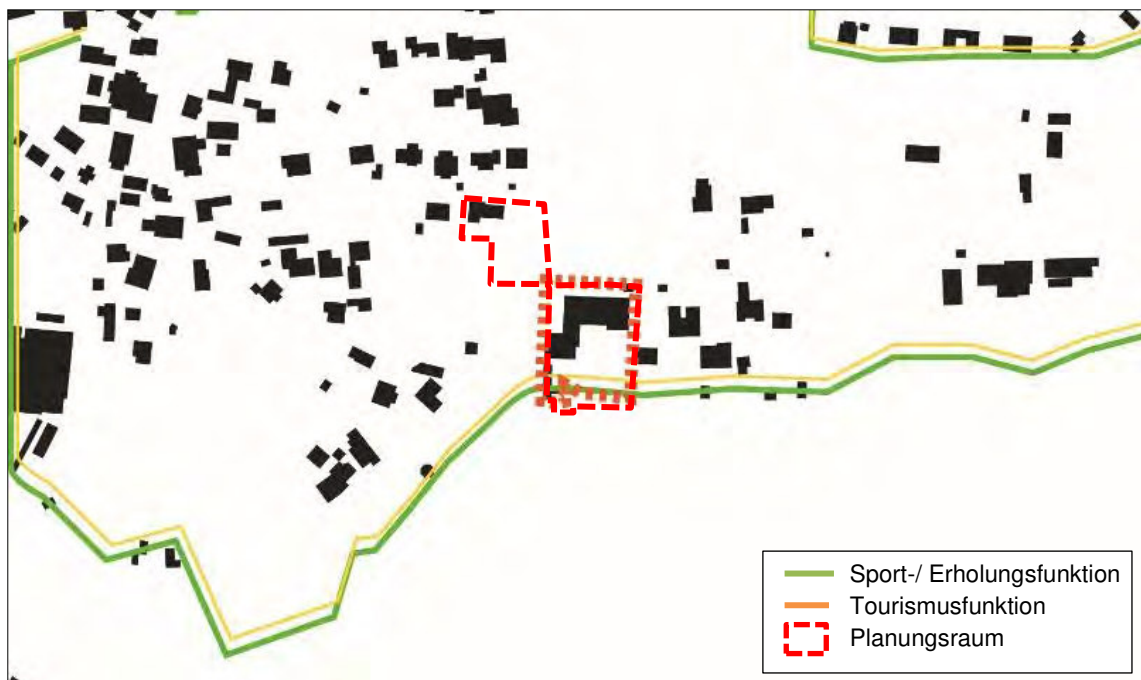


Abbildung 6: Siedlungsstruktur (Quelle: LWK auf Basis OSN).

## 2.5 TEILBEBAUUNGSPLAN 1993

Für den südlichen Teil des Planungsraumes (Hauptgebäude) liegt bereits ein rechtskräftiger Teilbebauungsplan aus dem Jahr 1993 (verordnet vom Gemeinderat der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See am 20.10.1993, Zahl: 031-4/1993) vor. Die maximale Geschossanzahl wurde mit 4,0, die GFZ mit 0,75 festgelegt, als Dachformen Satteldächer verordnet. Im Jahr 2000 erfolgte eine Änderung des Teilbebauungsplanes (verordnet vom Gemeinderat der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See am 22.12.2000, GZ: 031-2/2000), in welcher die GFZ auf 1,1 erhöht wurde.

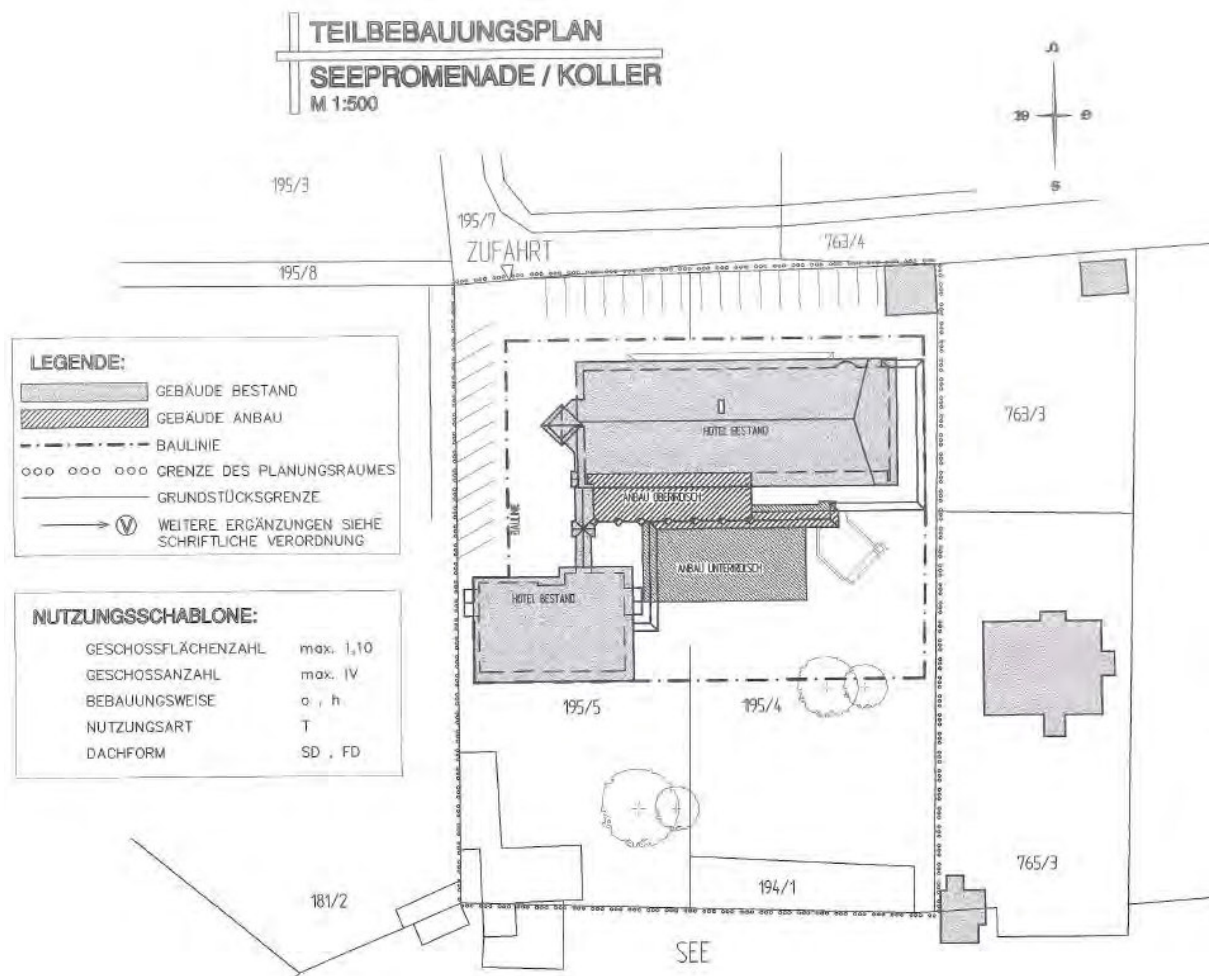


Abbildung 7: Teilbebauungsplan 2000 (Quelle: Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See)

## 2.6 BESTAND

Das Hotel Kollers besteht aktuell aus einem 4-geschossigen Hauptgebäude im Norden und mehreren kleineren Nebengebäuden südlich davon, in Richtung des Seeufers. In ersterem befinden sich sämtliche Hoteldienstleistungen (Restaurant, Küche, Rezeption, Büros etc.). Nördlich anschließend, in Richtung der Seepromenade, ist ein zweigeschoßiger Neubau angedacht, welcher eine Erweiterung der Büroräumlichkeiten und der Küche, aber auch einen Fahrradraum beinhalten wird.

Das südlich anschließende Hauptgebäude soll um ein Geschoss (auf insgesamt 5 Geschosse) aufgestockt werden und die Bettenanzahl erhöhen. Die südlich anschließende Terrasse wird um einen Wintergarten und eine Liegefläche erweitert.



Abbildung 8: Ansicht Hauptgebäude von Süden

Südwestlich zum Hauptgebäude schließt ein weiterer 3-geschossiger Bau an, welcher mittels Durchgang mit ersterem verbunden ist. In diesem Gebäude sind ausschließlich Hotelzimmer untergebracht. Mittelfristig ist es geplant auch diesen Trakt um ein Geschöß zu erweitern.



Abbildung 9: Hauptgebäude und 3-geschossiges Hotelgebäude von Süden

Im äußersten Südwesten des Hotelkomplexes, unmittelbar am Seeufer, befindet sich ein Bootshaus, welches aus 2 Geschossen besteht. In diesem Bereich sind keine baulichen Veränderungen angedacht.



Abbildung 10: Bootshaus und Wohngebäude an der westlichen Grundstücksgrenze

An der östlichen Grundstücksgrenze ist das Saunagebäude situiert. Es besteht aus einem Geschoss und wird durch einen Außenpool (Infinity Pool) erweitert. Dadurch erhöht sich die Gebäudehöhe geringfügig um 1,05 Meter.



Abbildung 11: Saunagebäude, Blick nach Nordosten

Im Nordwesten des Planungsraumes (Bebauungsbereich II), befindet sich das Mitarbeiterhaus, das derzeit 2-geschossig ist. Ziel ist es hier für einen späteren Ausbau die Möglichkeit für eine Aufstockung zu berücksichtigen.



Abbildung 12: Mitarbeiterhaus, Südansicht (Quelle: Prommegger Baumanagement GmbH)

## 2.7 BEBAUUNGSKONZEPT

Geplant ist die bauliche Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes „Kollers“ in mehreren Etappen. Das Hauptgebäude, das sich auf dem südlich zum See hin gelegenen Bebauungsbereich I befindet, soll um ein 5. Obergeschoss aufgestockt und damit auch die Bettenkapazität erhöht werden. Beim südlichen Gebäudetrakt sollen die bestehenden Zimmer nach Süden vergrößert werden. Damit soll eine an den aktuellen Standard angepasste Raumgröße möglich werden. Zudem bekommen alle Geschosse neue Balkone. Langfristig soll dieser Gebäudetrakt auch um ein weiteres Geschoss (4. OG) aufgestockt werden. Die Aufstockung erfolgt durch die Errichtung eines Penthouses und soll als Angebotsausweitung der Gästebetten dienen.

Um die Auswirkungen durch den Neubau zu reduzieren, werden die Dachgeschosse (4. bzw. 5. OG) beider Bestandsgebäude mit gestaffelten Baufluchten und zurückversetzten Gebäudeteilen errichtet.

Im Norden ist auch eine Erweiterung der Küche, des Speisesaals sowie eine Erweiterung von Lagerräumen für Müll bzw. Sportgeräte sowie eine überdachte Anlieferung geplant.



Abbildung 13: Hotel Kollers, Ostansicht, Bestand und Planung (Quelle: Atelier Landauer GmbH)

Auf dem nordwestlich gelegenen Bebauungsbereich II befindet sich das Mitarbeiterhaus, welches derzeit zweigeschossig ist. Für eine zukünftige Entwicklung soll aufbauend auf die derzeitige Silhouette die Möglichkeit für ein drittes Obergeschoß bestehen. Die Aufstockung soll sich dabei aus statischen Gründen und aufgrund der vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten (Stiegenhaus, Liftschacht) auf die bestehenden Außenmauern stützen können. Da Richtung Westen die Außenmauer bei einem Grenzabstand von 3 m liegt, ist für die Dreigeschoßigkeit eine Unterschreitung der Abstandsflächen notwendig.

Die bestehenden Parkmöglichkeiten sollen hier erhalten bleiben und eventuell mit Carports versehen werden. Die Fläche könnte auf langfristige Sicht als Potenzialfläche für die Errichtung einer Tiefgarage oder einen Zubau herangezogen werden. Insgesamt entsprechen die Bebauungsbedingungen (Geschoße und GFZ) im Bebauungsbereich II den Vorgaben des Textlichen Bebauungsplanes.

### 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.

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 sowie unter Berücksichtigung der sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der Energieeffizienz festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 sind folgende Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen:

- die Mindestgröße der Baugrundstücke
- die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke
- die Geschossanzahl oder die Bauhöhe
- das Ausmaß der Verkehrsflächen
- die bauliche Ausnutzung durch die Geschoßflächenzahl

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bauweise, 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).

Das Verfahren für die Bebauungsplanung wird in §51 des K-ROGs 2021 festgelegt. Für den Beschluss über einen Bebauungsplan ist der Entwurf des generellen Bebauungsplanes einschließlich der Erläuterungen durch acht Wochen während der Amtsstunden im Gemeindeamt (Magistrat) zur öffentlichen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage zur öffentlichen Einsicht und die Bereitstellung im Internet sind nach den für die Kundmachung von Verordnungen der Gemeinde geltenden Bestimmungen kundzumachen. Jede Person ist berechtigt, innerhalb der Auflagefrist eine Stellungnahme zum Entwurf des



generellen Bebauungsplanes zu erstatten. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt (Magistrat) gegen den Entwurf schriftlich ein-gebrachten und begründeten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung über den Bebauungsplan in Erwägung zu ziehen. Die Landesregierung hat ohne unnötigen Aufschub, spätestens aber fünf Monate nach Einlangen des generellen Bebauungsplanes einschließlich der Erläuterungen, der eingelangten Stellungnahmen und der Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates den Bescheid zu erlassen. Wird ein Bescheid nicht innerhalb der Entscheidungsfrist erlassen, so gilt die Genehmigung des generellen Bebauungsplanes als erteilt.

#### **4 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG**

**zu § 4:** Die aktuelle GFZ wird zur Realisierbarkeit des Bebauungskonzeptes im Planungsraum angehoben. Die Erhöhung der GFZ wird mit der raumplanerischen Zielsetzung, im zentralen Siedlungsbereich bewusst eine verdichtete Siedlungsstruktur zu schaffen, argumentiert. Auf die „mäßige Erweiterung zur Bestandssicherung der touristischen (...) Betriebe“ wird ebenso wie auf „touristische Entwicklungsmöglichkeiten (...) für die bestehenden Betriebe“ im Örtlichen Entwicklungskonzept 2013 dezidiert verwiesen.

**zu § 6:** Abweichend zum textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See und zum bisher geltenden Teilbebauungsplan wird die Anzahl der Geschosse auf 5 (bisher 4) erhöht. Diese Festlegung geht zwar mit signifikanten Auswirkungen auf die Wirkung und Einflussnahme eines Gebäudes auf das Landschafts- bzw. Ortsbild einher, aufgrund der beengten Platzsituation, dem notwendigen qualitativen und quantitativen Ausbau der Bettenkapazität und im Sinne einer verdichteten Bauweise kann der Erhöhung aus raumplanerischer Sicht zugestimmt werden.

## **5 STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ - K-UPG 2004 IDGF. LGBL. NR. 24/2016 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG FÜR DEN GEGENSTÄNDLICHEN TEILBEBAUUNGSPLAN**

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr. 24/2016 - 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 möglich. 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: 12.01.2023

**Auszug aus der Niederschrift  
der Sitzung Nr. 01/2023  
des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See**

Datum: **Donnerstag, 27. April 2023**  
Dauer: **18:30 bis 20:30 Uhr**  
Ort: **Kulturhaus Seeboden – Kleiner Saal**

Anwesend:	1. Vbgm. Bodner Ino	Vorsitzender
	2. Vbgm. <sup>in</sup> Stranner Lorène	
	GR Czubacha Anton	
	GR-Ersatzm. Unterlerchner Hans S.	Ersatz für GV Egger Markus
	GR <sup>in</sup> Eichholzer Carolin	
	GR Goja Philipp	
	GR Grasser Thomas	
	GV Grechenig Roman	
	GR <sup>in</sup> Grießer Evelyn	
	GR Gruber Horst	
	GR-Ersatzm. Wandling Herwig	Ersatz für GR DI Jeßner Dominik
	GR Ing. Koch Franz	
	GR-Ersatzm. Ing. Kapeller Hans	Ersatz für GR Krammer Leonhard
	GR Lax Christian	
	GR Moser Bernd	
	GV <sup>in</sup> Preiml Vanessa	
	GR Ing. Pucher Christopher, MSc	
	GR Mag. Russek Bernhard	
	GR Sachs-Ortner Martin	
	GR Seebacher Engelbert	
	GR-Ersatzm. Pacher Dieter	Ersatz für GR Stranig Bernd
	GR Tölderer Roland	
	GR Ing. Tölderer Wolfgang	
	GR Mag. Unterdorfer-Morgenstern Markus	
	GR <sup>in</sup> DI Wiedl Melanie	
	GV Zwischenberger Horst	
entschuldigt:	Bgm. Schäfauer Thomas	Todesfall in der Familie
	GR Stranig Bernd	Terminkollision
	GR DI Jeßner Dominik	Terminkollision
	GR Krammer Leonhard	Terminkollision
	GV Egger Markus	Terminkollision
beratend:	FV <sup>in</sup> Kuttin Susanne	
	AT Ing. Steiner Johann	
	Karima-Maria Ribitsch	
Schriftführerin:	Altersberger Cordula	
Amtsleiter:	Mag. (FH) Possegger Josef	

Die heutige Sitzung wurde mit Einladungsschreiben vom 20.04.2023 unter Bekanntgabe des Datums, des Beginns, des Ortes sowie nachfolgender Tagesordnung mittels E-Mail an die von den GR-Mitgliedern bekannt gegebenen Adressen einberufen bzw. einem Mandatar persönlich zugänglich gemacht. Die Sendebestätigungen liegen vor.

## **Tagesordnung:**

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

--

### **25. Teilbebauungsplan Kollers – Revision – Beschluss**

--

Die Einladung mit den Tagesordnungspunkten wurde in der Zeit vom 20.04.2023 bis 27.04.2023 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.

## **Tagesordnung**

### **01. Eröffnung – Begrüßung**

Herr Vizebürgermeister Bodner als Vorsitzender begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung. Er erklärt seinen Vorsitz als Vertreter für Bürgermeister Thomas Schäfauer, der auf Grund eines Todesfalles nicht bei der Sitzung anwesend ist.

### **02. Beschlussfähigkeit**

Herr Vizebürgermeister Bodner stellt die Beschlussfähigkeit fest.

### **03. Niederschriftfertiger – Bestellung**

Antrag 1. Vbgm. Bodner:

Zu Fertigern der heutigen Niederschrift und Stimmenzählern werden GR Roland Tölderer und GR Mag. Unterdorfer-Morgenstern Markus bestellt.

Abstimmung: Antrag einstimmig angenommen

### **04. Tagesordnung – Genehmigung**

Antrag 1. Vbgm. Bodner:

Die Tagesordnung wird in der vorliegenden Form genehmigt und um die TOPS

### **33. Angelobung der sonstigen Mitglieder des Gemeindevorstandes sowie der Ersatzmitglieder gem. § 25 K-AGO**

### **34. Ausschüsse – Änderung**

erweitert.

Die TOPs 33 und 34 werden vorgezogen beraten, die Niederschrift erfolgt in der Reihe der Tagesordnung.

Abstimmung: Antrag einstimmig angenommen

--

### **25. Teilbebauungsplan Kollers – Revision – Beschluss**

Amtsvortrag AT Ing. Steiner:

Das Hotel KOLLERs plant zur Sicherung der Konkurrenzfähigkeit die Erhöhung der Bettenanzahl und den Ausbau des Wellnessbereichs. Aufgrund der begrenzten Größe des Baugrundstücks und der bereits vorhanden hohen baulichen Dichte ist im Rahmen des Teilbebauungsplanes aus dem Jahr 2000 jedoch fast keine bauliche Erweiterung mehr möglich. Hauptziel eines neuen TBP ist die Erhöhung der Geschossanzahl beim Hauptgebäude von 4 auf 5 sowie eine Erhöhung der GFZ von 1,10 auf 1,50. Um die Auswirkungen auf Anrainer zu reduzieren, sollen unter anderem gestaffelte Baufluchten fixiert werden.

Der TBP wurde mit Werner Ebner und Mag. Jusner vorbesprochen. Während der 8-wöchigen Kundmachungsfrist (25.01.2023 - 22.03.2023) sind keine Stellungnahmen eingelangt.

Da vom Land keine Mitteilung erfolgte, dass Versagensgründe bestehen, muss der TBP nach Beschluss im GR nicht mehr zur Genehmigung vorgelegt werden.

Antrag des Bauausschusses und Gemeindevorstandes durch 1. Vbgm. Bodner:

Dem TBP Seepromenade – Hotel KOLLERs – 1. Revision in der vorliegenden Form wird zugestimmt.

Abstimmung: Antrag einstimmig angenommen

Der TBP Seepromenade – Hotel KOLLERs – 1. Revision ist ein integrierender Bestandteil dieser Niederschrift und Anlage 08.