

o=600 m ² ho=350 m ² g=250 m ²	o, ho, g	BEBAUUNGSWEISE (o...offen, ho...halboffen, g...geschlossen)
GFZ 0,60	1,0 bis 3,0	GESCHOSSANZAHL
-----	hmax NN 661,00	MAXIMALE ABSOLUTE BAUKÖRPERHÖHE (hmax NN = Max. Gebäudehöhe über Normalnull)
FD, PD, WD	-----	DACHFARBE

DACHFORM
(FD...Flachdach, PD...Pultdach, WD...Walmdach)

DACHNEIGUNG

BAULICHE AUSNUTZUNG
(GFZ...max. Geschosflächenzahl)

MINDESTGRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKES
bei offener Bauweise 600 m²
bei halboffener Bauweise 350 m²
bei geschlossener Bauweise 250 m²

- BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
- ⊙⊙⊙ GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
- GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- ⊙ DP DORFPLATZ
- STRASSE BEGRENZUNG VON STRASSEN MIT DER ANGABE DER BREITE IN METERN
- ⊙ PV PRIVATE VERKEHRSERSCHLIESSUNG

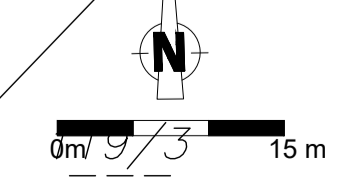
VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See
Sitzung 06/2021 vom 11.11.2021, Zl.: 031-05/2021

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

<p>Raumplanung und -ordnung, Geographie, landschafts- planung und -pflege</p> <p>A-9524 Villach Europastraße 8 Telefon: +43 4262 23323 Telefax: +43 4262 23323-79 e-mail: office@lwk.at www.lwk.at</p>	<p>MAG. H. WÜRZER DIPL. ING. J. KNAPPINGER DIPL. ING. A. MATTISCH B. GRITZNER DIPL. ING. D. SCHALLER</p>
	<p>Marktgemeinde SEEBODEN AM MILLSTÄTTER SEE</p>
<p>Projekt LIESEREGG 1 - NEUERORDNUNG 2021</p>	<p>Gezeichnet: DI MATTISCH Bezeichnung: ANLAGE 2 Quelle: EIGENE ERHEBUNG</p>
<p>Plan RECHTSPLAN</p>	<p>Stand: 26.05.2021 Änderungshinweis: 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9</p>



ERLÄUTERUNGSBERICHT

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Lieseregg 1 - Neuverordnung 2021“

1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage des Bebauungsplanes findet sich in den §§ 24 bis 27 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995, idgF. LGBl. Nr. 71/2018.

Nach § 24 Abs. 1 hat der Gemeinderat für die als Bauland gewidmeten Flächen mit Verordnung Bebauungspläne zu erlassen. Im Sinne des § 24 Abs. 5 K-GplG 1995 darf der Bebauungsplan 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.

Durch § 25 werden die inhaltlichen Regelungen von Bebauungsplänen normiert. Gemäß Abs. 1 sind eine Reihe von Bestimmungen in jeden Bebauungsplan obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, deren bauliche Ausnutzung, die Bebauungsweise, die Geschoßanzahl bzw. Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen in den Bebauungsplan noch weitere Einzelheiten aufgenommen werden, wie der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, 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 planlich darzustellen.

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 § 13 Abs. 1 bis 3 des Gemeindeplanungsgesetzes 1995 bezüglich der Flächenwidmungspläne sinngemäß. Demnach ist der Entwurf des Bebauungsplanes durch vier 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.

Der Bürgermeister hat den vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplan mit Erläuterungen, aus denen hervorgeht, inwieweit auf die Erfordernisse des § 24 Abs. 5 Bedacht genommen wurde, unter Anschluss der vorgebrachten Einwendungen und der Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates in dreifacher Ausfertigung der Bezirkshauptmannschaft vorzulegen.

Ausgenommen der Bebauungspläne der Städte mit eigenem Statut bedürfen Bebauungspläne zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn der Bebauungsplan

- dem Flächenwidmungsplan widerspricht,
- überörtliche Interessen insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsschutz verletzt oder
- sonst gesetzwidrig ist.

Die Genehmigung des Bebauungsplans ist von der Bezirkshauptmannschaft in der Kärntner Landeszeitung kundzumachen und tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft. Ausfertigungen der genehmigten Bebauungspläne sind von der Bezirkshauptmannschaft dem Bürgermeister und der Landesregierung zu übermitteln.

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die gleichen Verfahrensnormen. Festzuhalten ist, dass auch die Aufhebung von Bebauungsplänen der Genehmigung der Bezirkshauptmannschaft bedarf. Gegen Entscheidungen der Bezirkshauptmannschaft ist die Beschwerde beim Landesverwaltungsgerichtshof zulässig.

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Mit dem vorliegenden Teilbebauungsplan wird eine Rechtsnorm geschaffen, mit der eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt werden kann. Als übergeordnetes Ziel soll eine verdichtete Wohnbebauung zur effizienten Nutzung von Grund und Boden ermöglicht werden.

Bereits im Jahr 2015 wurde für den gegenständlichen Wirkungsbereich vom Gemeinderat der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung beschlossen. In Anlehnung an die umliegende Bauungsstruktur sieht das Bauungskonzept im Norden eine verdichtete 3-geschoßige Wohnbebauung vor, die nach Süden hin bis zu einer 1-geschoßigen Einfamilienhausbebauung, entsprechend den Bestandsgebäuden im Südosten des Planungsraumes, abfällt.

Im Jahr 2018 wurde eine Revision der Stammverordnung durchgeführt. Durch den Wechsel der Projektentwicklungsgesellschaft sind hinsichtlich der baulichen Verwertung Projektmodifikationen entstanden, die eine Abänderung der Bauungsbedingungen erforderten.

Anlass für die gegenständliche Neuverordnung des integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung ist, dass die Parzelle Nr. 118/7, KG Lieseregg (73207), in den Wirkungsbereich einbezogen wird. Hier wird im Anschluss an das südwestlich angrenzende Baufeld ebenfalls ein Mehrgeschoßwohnbau mit drei Geschoßen geplant. Die höhere absolute Bauhöhe ergibt sich in diesem Bereich durch den ansteigenden Geländeverlauf.

Die in den Jahren 2015 und 2018 festgelegten Bauungsbedingungen bleiben in der gegenständlichen Neuverordnung ansonsten vollinhaltlich aufrecht.

3 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt im zentralen Gemeindegebiet von Seeboden, im Bereich der Ortschaft Kras.

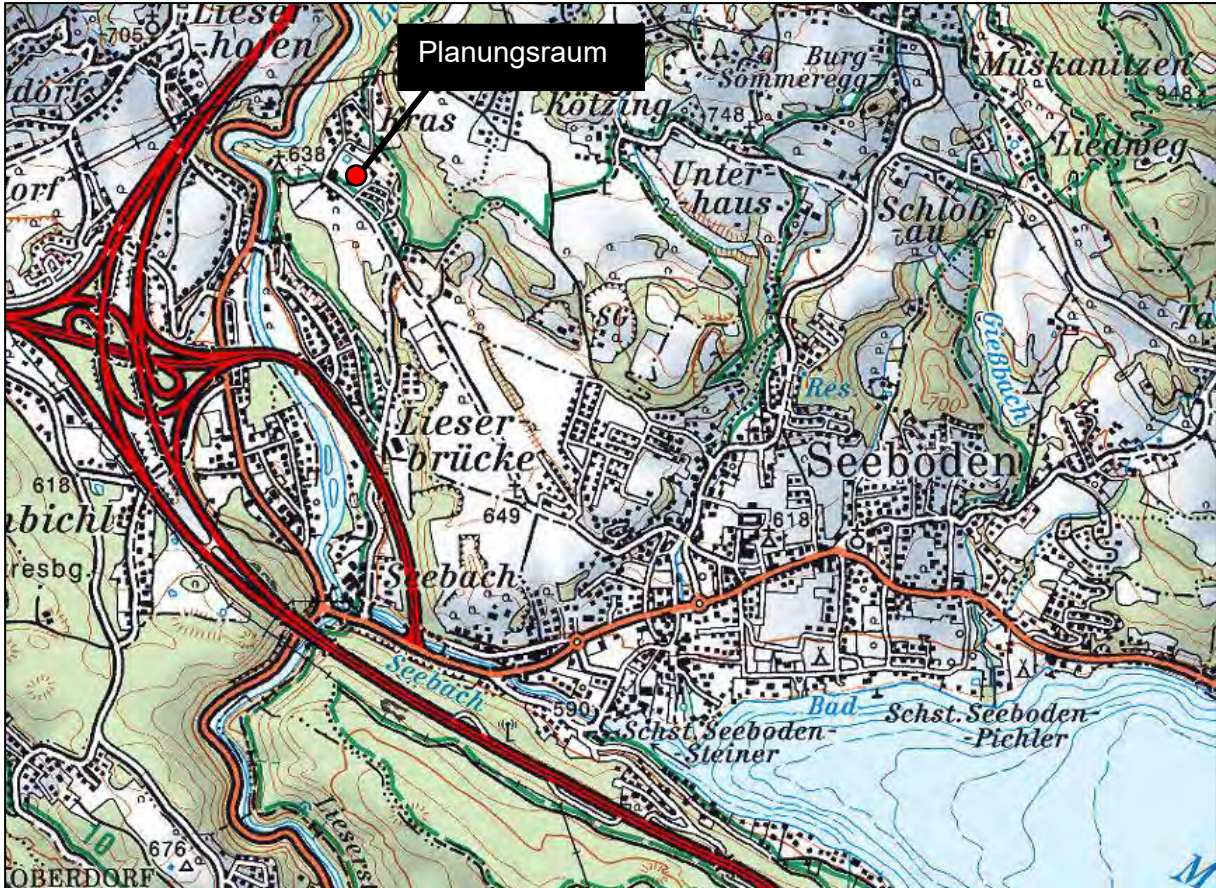


Abbildung 1: Lage im kommunalen Kontext (Quelle: KAGIS)

Bei der gegenständlichen Fläche handelt es sich um einen ehemaligen Campingplatz. Bereits im Jahr 2013 wurde damit begonnen das Areal Richtung Wohnnutzung umzustrukturieren. Im nördlichen und westlichen Umfeld befinden sich verdichtete 3-geschoßige Wohnbauten. Im Osten und Süden grenzen 1- bis 2-geschoßige Einfamilienhausbauten an. Als Dachformen sind alle geläufigen Formen, von Pult-, Flach-, Sattel- bis Walmdach, vorzufinden. Ebenso sind die Dachdeckungsmaterialien unterschiedlichst.

Als Grundlage für die Umstrukturierung wurde im Jahr 2015 eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung beschlossen. Die darin vorgesehenen Flächen sind bereits zu einem Großteil verbaut.

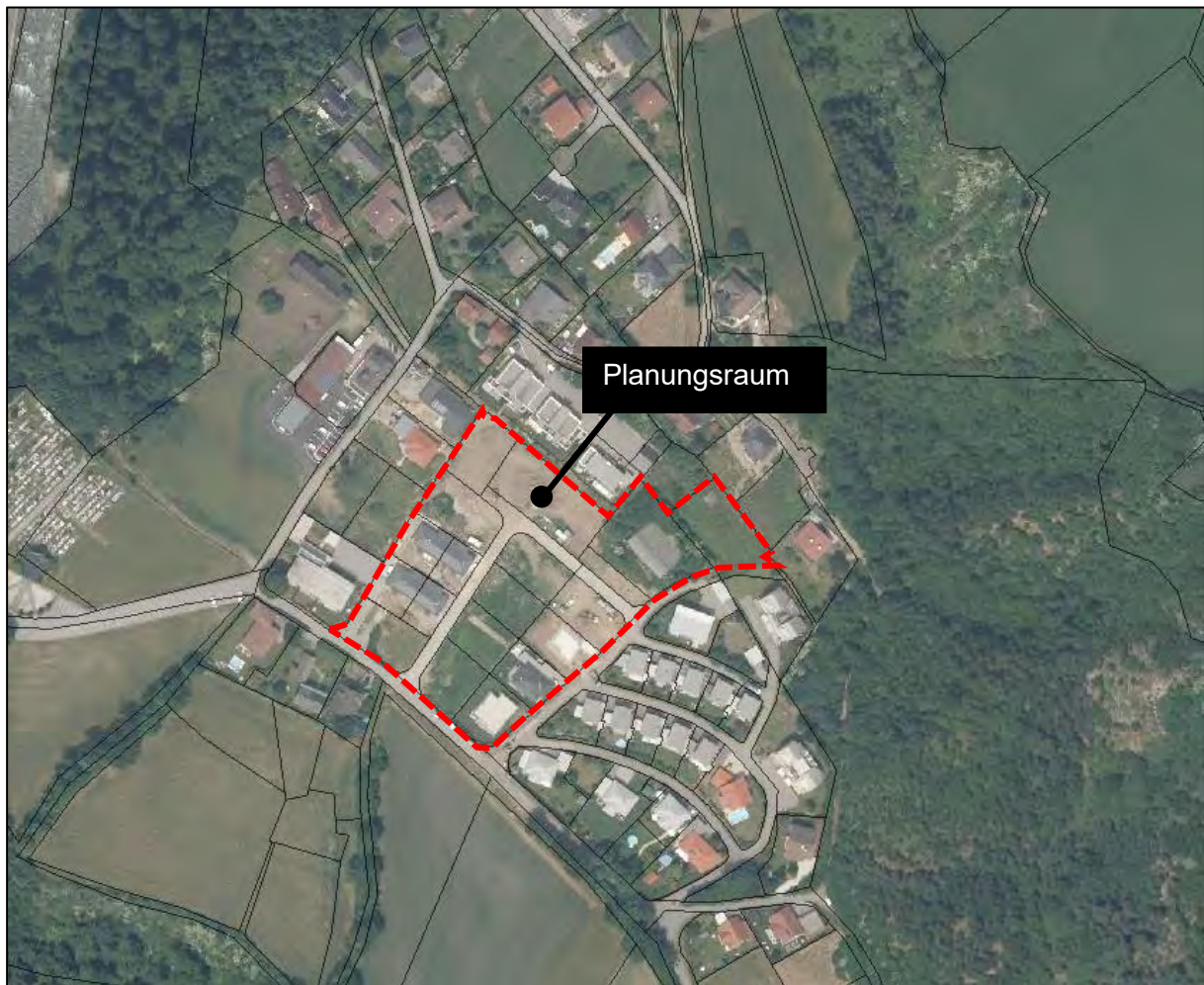


Abbildung 2: Lage im Luftbild 2019 (Quelle: KAGIS)

Erschlossen wird der Planungsraum von dem südlich verlaufenden kommunalen Wegenetz.

Naturräumlich handelt es sich um eine großteils ebene Fläche. Im Nordosten existiert als Übergangsbereich zur angrenzenden Hangzone eine leicht geneigte Böschungsfäche.

4 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Im Örtlichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2013 ist für den gegenständlichen Planungsraum eine Umstrukturierung der Grünraumfunktion in die Wohnfunktion vorgesehen. Im Zuge der Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung aus dem Jahr 2015 wurde die Änderung des Flächenwidmungsplanes entsprechend der Zielsetzung bereits durchgeführt.



Abbildung 3: Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2013 (Quelle: KAGIS)

5 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Die betroffenen Parzellen im Planungsraum sind im Flächenwidmungsplan bereits vollständig als „Bauland - Wohngebiet“ gewidmet. Im Südosten und im Südwesten wird der Planungsraum von einer Verkehrsfläche begrenzt. Im nordöstlichen Verlauf des Planungsraumes ist eine verkabelte Stromleitung verzeichnet.

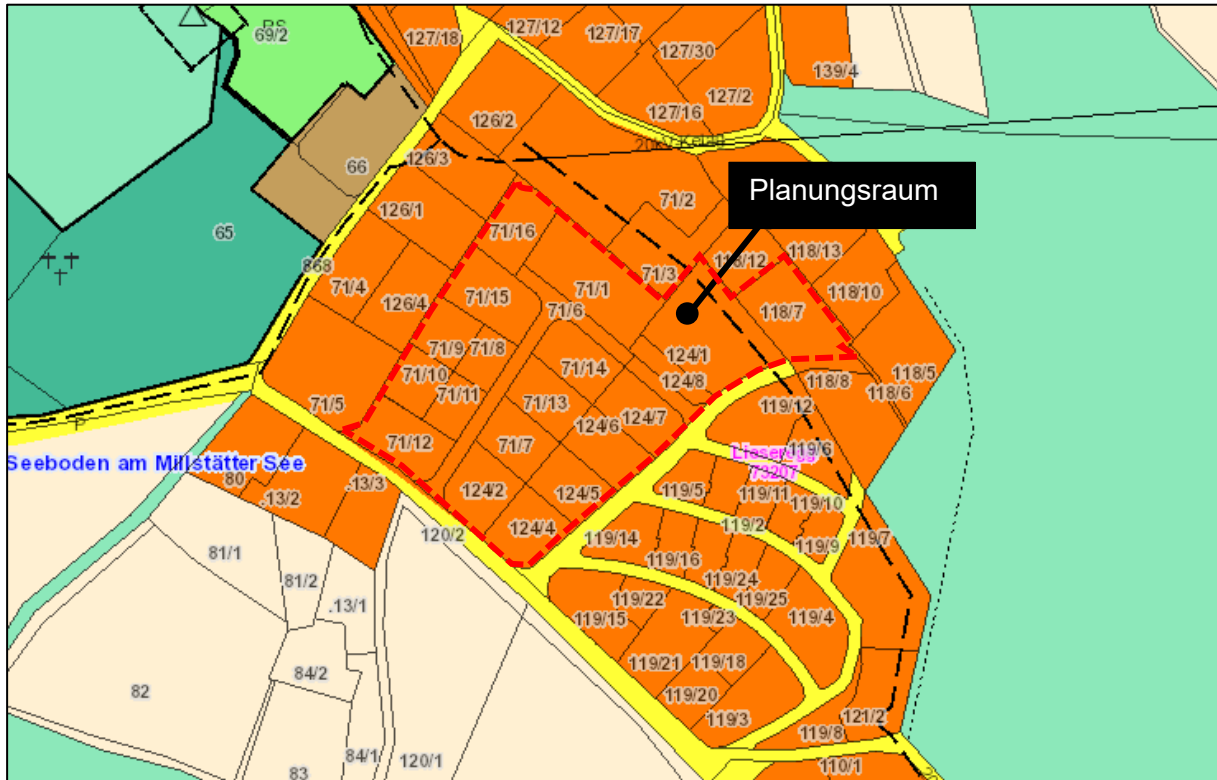


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

6 BEBAUUNGSKONZEPT

In Anlehnung an die umliegende Bebauungsstruktur sieht das Bebauungskonzept im Norden eine verdichtete 3-geschoßige Wohnbebauung vor, die nach Süden hin bis zu einer 1-geschoßigen Einfamilienhausbebauung, entsprechend den Bestandsgebäuden im Südosten des Planungsraumes, abfällt.

Die KFZ-Stellplätze der Mehrgeschoßwohnbauten werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die beiden Gebäude weisen infolge ein zusammenhängendes Tiefgeschoß auf. Im nordöstlichen Baukörper erstreckt sich die Tiefgarage über 2 Ebenen und es werden insgesamt ca. 36 Stellplätze geschaffen. Im Haus 1 finden ca. 10 und im Haus 2 ca. 6 Wohneinheiten Platz.

Im Bereich der Parzelle Nr. 118/7, KG Lieseregg (73207), steigt das Gelände relativ steil Richtung Nordosten an. Für das hier situierte Wohngebäude wird ein Geländeeinschnitt durchgeführt. Das projektierte Gelände wird infolge technisch abgesichert. Die Tiefgaragengeschoße werden eingeschüttet bzw. kommen überwiegend innerhalb des Urgeländes zu liegen, dadurch treten bei beiden Mehrgeschoßwohnbauten nur 2 Wohnebenen in Erscheinung.

Im Bereich der Mehrgeschoßwohnbauten wird ein kleiner Dorfplatz (ca. 300 m²) als Kommunikationsbereich vorgesehen.

Die innere Erschließung erfolgt im Bereich der Einfamilienhäuser über eine Schleifenerschließung. Die Tiefgaragenzufahrten erfolgen über eine Stichstraße, die Richtung Nordosten führt. Die zulässigen Dachformen orientieren sich am umliegenden Bestand und für einzelne Bebauungszonen werden einheitliche Bestimmungen festgelegt. Die bauliche Ausnutzung (GFZ) entspricht der Stammverordnung.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

- zu § 3:** Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See wird nicht geändert, da bereits der gesamte Wirkungsbereich als Bauland - Wohngebiet gewidmet ist. Der Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung bleibt erhalten, da diesen auch die Stammverordnung aus dem Jahr 2015 aufweist.
- zu § 4:** Baugrundstücke müssen eine solche Gestalt, Beschaffenheit und Größe haben, dass auf ihnen auch Bauten errichtet werden können.
- zu § 5,6:** 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.