

Kundmachung

**GZ: 031-3/KU-01/2026**

**27.08. - 24.09.2026**



MARKTGEMEINDE SEEBODEN AM MILLSTÄTTER SEE  
**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-  
UND BEBAUUNGSPLANUNG**  
„KATSCHBERGSTRASSE - GEWERBEPARK“



Mitglied der Kammer der  
Ziviltechniker:innen  
Steiermark und Kärnten

Verantwortung. Unabhängigkeit. Qualität.

**eingel. per mail  
26.08.2026**



# Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See

## **Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung**

### **„Katschbergstraße - Gewerbepark“**

gemäß §52 K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021  
in der gültigen Fassung

Parzellen Nr.: 1262/1, 1262/38, 1262/39 sowie  
Teilfläche der Parzelle Nr. 1556/2  
alle KG Lieserhofen (73218)

## **Verordnung**

## **Erläuterungsbericht**

**DI Andreas Maitisch**

Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für  
Raumplanung und Raumordnung



**zt:**

Mitglied der Kammer der  
Ziviltechniker:innen  
Steiermark und Kärnten

Verantwortung. Unabhängigkeit. Qualität.





MARKTGEMEINDE  
SEEBODEN AM  
MILLSTÄTTER SEE

Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See

Zahl: \_\_\_\_\_

## **ENTWURF EINER VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See vom \_\_\_\_\_, Zahl: \_\_\_\_\_, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom \_\_\_\_\_, Zahl: \_\_\_\_\_ mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### **„KATSCHBERGSTRASSE - GEWERBEPARK“**

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBL. Nr. 11/2026 in der gültigen Fassung, wird verordnet:

#### **I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)**

##### **§ 1**

##### **Inhalt der Verordnung**

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a) Der Plan über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Anlage 1)
- b) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2)

## **§ 2**

### **Geltungsbereich**

Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 1262/1, 1262/38, 1262/39, sowie der Teilfläche der Parzelle Nr. 1556/2, alle KG Lieserhofen (73218), im Ausmaß von ca. 52.341 m<sup>2</sup>.

## **II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)**

### **§ 3**

#### **Änderung des Flächenwidmungsplanes**

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

##### **15a/2023**

Umwidmung der Teilflächen der Parzellen Nr. 1262/1, 1262/38 und 1262/39, alle KG Lieserhofen (73218), von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Gewerbegebiet – Vorbehaltsfläche – nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“, im Ausmaß von ca. 13.979 m<sup>2</sup>.

##### **15b/2023**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1262/1, KG Lieserhofen (73218), von bisher „Bauland – Gewerbegebiet – Vorbehaltsfläche – nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“ in „Grünland – Schutzstreifen als Immissionsschutz“, im Ausmaß von ca. 361 m<sup>2</sup>.

##### **15c/2023**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1262/1, KG Lieserhofen (73218), von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland – Photovoltaikanlage“, im Ausmaß von ca. 5.261 m<sup>2</sup>.

##### **15d/2023**

Umwidmung der Teilflächen der Parzellen Nr. 1262/1 und 1262/38, alle KG Lieserhofen (73218), von bisher „Bauland – Gewerbegebiet – Vorbehaltsfläche – nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“ in „Grünland – Photovoltaikanlage“, im Ausmaß von ca. 14.687 m<sup>2</sup>.

##### **15e/2023**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1262/1, KG Lieserhofen (73218), von bisher „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland – Schutzstreifen als Immissionsschutz“, im Ausmaß von ca. 5.207 m<sup>2</sup>.

### **III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)**

#### **§ 4**

##### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 1.500 m<sup>2</sup>.
- (2) Die festgelegten Mindestgrößen gelten nicht für erforderliche infrastrukturelle Gebäude und bauliche Anlagen, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z.B. Anlagen der Wasserversorgung, der Kanalisation, der Energieversorgung und ähnliche.

#### **§ 5**

##### **Bauliche Ausnutzung der Grundstücke**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Baumassenzahl (BMZ) angegeben.
- (2) Die Baumassenzahl (BMZ) ist das Verhältnis der Baumasse zur Baugrundstücksgröße. Sie wird mit 6,0 festgelegt und ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) ersichtlich.
- (3) Als Baumasse gilt der oberirdische umbaute Raum mit seinen Außenmaßen als anrechenbar. Als oberirdisch gelten alle über dem projektierten Gelände liegenden Gebäudeteile bis zur Gebäudeoberkante (Attikaoberkante bzw. Firsthöhe).
- (4) Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der BMZ einzubeziehen.
- (5) Anlagen von Versorgungsunternehmen (z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen), sowie betriebsspezifisch unbedingt erforderliche Anlagen (z. B. Klimaanlage), Carports, Flugdächer (überdachte Flächen) Werbepylone, Werbeschilder oder technische Dachaufbauten udgl., sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

## **§ 6**

### **Bauweise**

Als Bauweise werden die halboffene und die offene Bauweise festgelegt.

## **§ 7**

### **Bauhöhe und Geschoßanzahl**

- (1) Die maximale Bauhöhe darf
  - im Bebauungsbereich I 643,60 müA
  - im Bebauungsbereich II 640,00 müAnicht überschreiten.
- (2) Die maximale Bauhöhe kann für betriebsspezifisch erforderliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m, wie z. B. Klimageräte, Belichtungselemente usw. erhöht werden, sofern deren Situierung mindestens 3,0 m vom äußersten Rand der Attika bzw. von der Traufe in Richtung Gebäudemitte erfolgt.
- (3) Die Geschoßanzahl ist mit max. 3,0 Geschoßen festgelegt.
- (4) Die fertige Erdgeschoßfußbodenoberkante darf maximal 1,0 m über dem Niveau des angrenzenden projektierten Geländes liegen.
- (5) Als Tiefgeschoße oder Kellergeschoße gelten Geschoße, deren Rohdeckenoberkante an keiner Stelle mehr als 1,0 m über dem projektierten Gelände liegt.

## **§ 8**

### **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) Sind auf einem Baugrundstück nicht auf allen Seiten Baulinien festgelegt, so gelten für die Seiten ohne Baulinienfestlegung die Abstandsvorschriften der Kärntner Bauvorschriften.
- (3) Dachvorsprünge dürfen die Baulinie überragen. Sie müssen dabei eine Mindesthöhe von 4,50 m über dem projektierten Gelände aufweisen.
- (4) Von der Einhaltung der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiraumgestaltung (Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Rampen, Stiegen, Stützmauern, Lärmschutzwände usw.) oder untergeordnete Baulichkeiten, wie z. B. Trafos und Überdachungen. Für diese baulichen Anlagen gelten die Regelungen der Kärntner Bauvorschriften (K-BV).

- (5) Die Anordnung der einzelnen Betriebsgebäude ist so vorzunehmen, dass eine schallabschirmende Wirkung möglicher lärmintensiver Freiflächenaktivitäten gegenüber den Wohngebäuden in der Nachbarschaft gewährleistet werden kann.

## **§ 9**

### **Art der Nutzung**

- (1) Die Nutzung wird mit gewerblichen Klein- und Mittelbetrieben festgelegt (inklusive dazugehöriger Ausstellungs- und Verwaltungsgebäude sowie dazugehöriger baulicher Anlagen).
- (2) Die Ansiedlung von reinen Handelsbetrieben ist nicht zulässig. Verkaufsflächen sind nur dann gestattet, wenn sie in einem räumlichen Zusammenhang mit einer Produktionsstätte am Standort stehen.

## **§ 10**

### **Ausmaß und Verlauf von Verkehrsflächen**

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) ersichtlich.
- (2) Schranken oder Toranlagen im Bereich der Zufahrten müssen derart situiert werden, dass davorhaltende Kraftfahrzeuge nicht den übrigen fließenden Verkehr des Gewerbegebietes beeinträchtigen.
- (3) Die Anzahl der PKW- Abstellflächen wird wie folgt festgelegt:

|                  |                                       |
|------------------|---------------------------------------|
| Personal.....    | 0,8 pro Arbeitsplatz                  |
| Besucher.....    | 0,1 pro Arbeitsplatz                  |
| Lagerhalle ..... | 1,0 pro 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche |

## **§ 11**

### **Baugestaltung**

- (1) Die Fassadenfarbe der Objekte ist einheitlich zu wählen. 25 % der gesamten Fassadenflächen dürfen für die Darstellung der Corporate Identity an den Wänden individuell gestaltet werden.
- (2) Neon- bzw. Signalfarben dürfen nicht verwendet werden.

## **§ 12**

### **Grüngestaltung**

- (3) Innerhalb des Baugrundstücks müssen Grünanlagen mindestens 10 % der verbleibenden Grundstücksfläche einnehmen.

- (4) Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist (nach entsprechender Reinigung) nicht der Kanalisation zuzuführen, sondern auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen oder zur Brauchwassernutzung in Zisternen zu sammeln.
- (5) In kreuzungsnahen Bereichen dürfen nur hochstämmige, heimische Laubbäume (Beginn der Baumkrone ab 3,0 m) oder niedere Staudengewächse gepflanzt werden (Sichtbeziehungen sind zu berücksichtigen).
- (6) Entlang der Grenzen der gewidmeten Fläche des Gewerbegebietes im südwestlichen und nordöstlichen Bereich ist ein durchgängiger Grünbereich sicherzustellen. Bei Neupflanzungen sind standortgerechte Gehölze in einem Abstand von ca. 10,0 m (ortstypische Baumart mit großkronigem Wuchs und einem Stammumfang von mind. 20,0 cm, gemessen in einem Abstand von 1,0 m über Terrain) zu pflanzen. Der Verlauf des Bepflanzungsgebots ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) ersichtlich.

### **§ 13**

#### **Inkrafttreten / Außerkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung tritt die Verordnung Teilbebauungsplan „Gewerbepark Lieserbrücke“ vom 18.11.2010, GZ 031-04/2010 außer Kraft.

Der Bürgermeister

Thomas Schäfauer

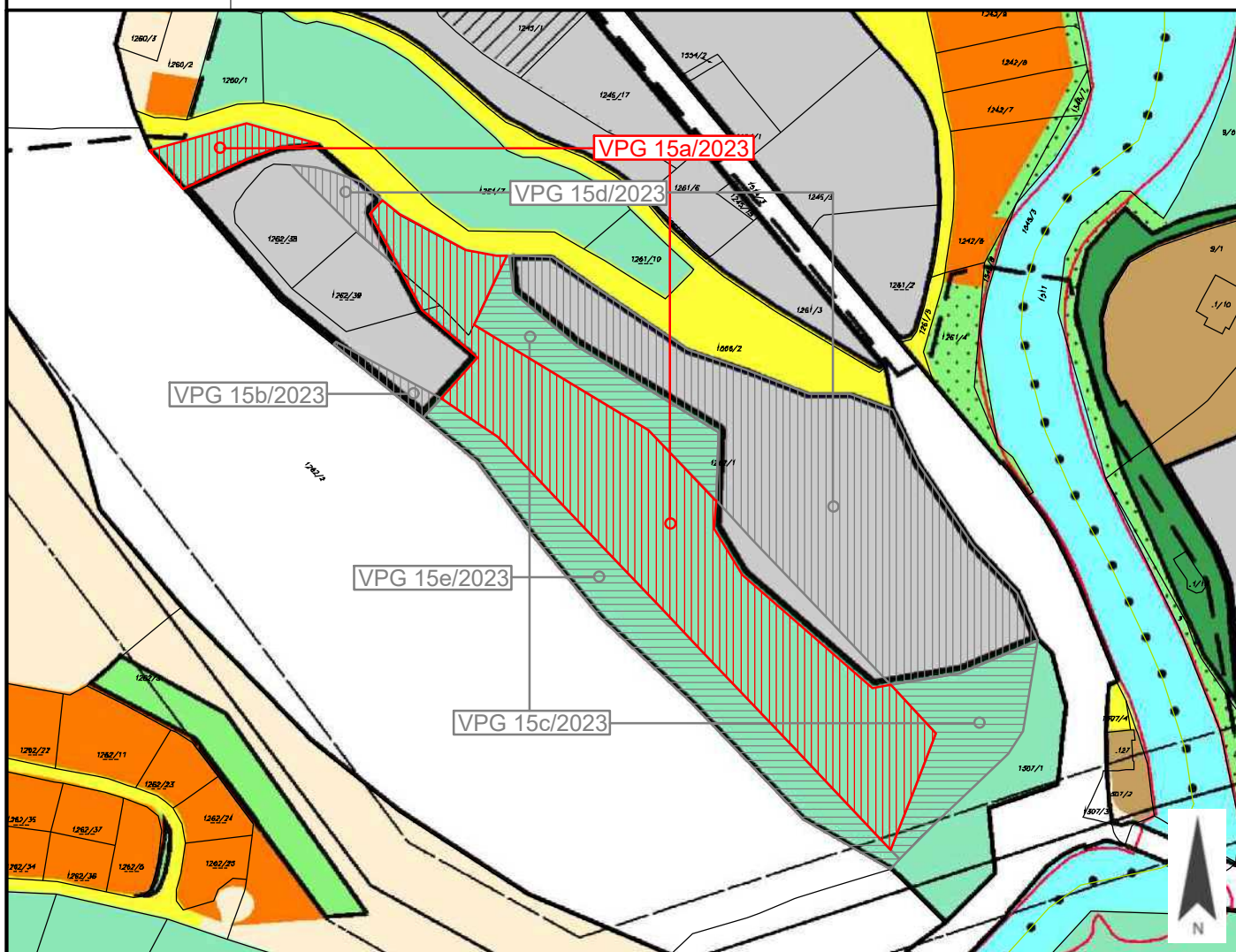
Angeschlagen am: \_\_\_\_\_

Abgenommen am: \_\_\_\_\_

Stand: 23.08.2026

Stand: 23.07.2026

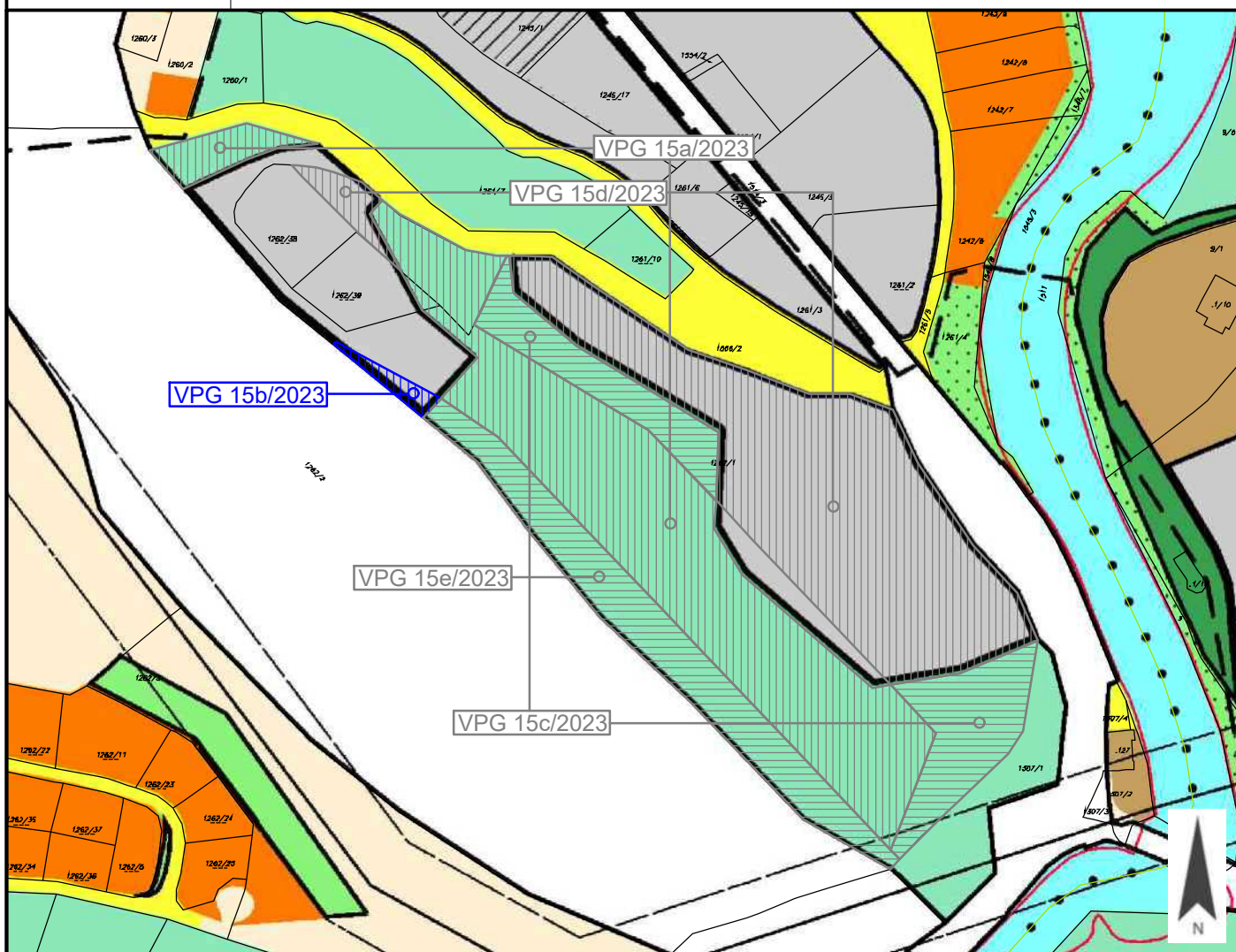
Maßstab: 1:3.000



Amt der Kärntner Landesregierung

Stand: 23.07.2026

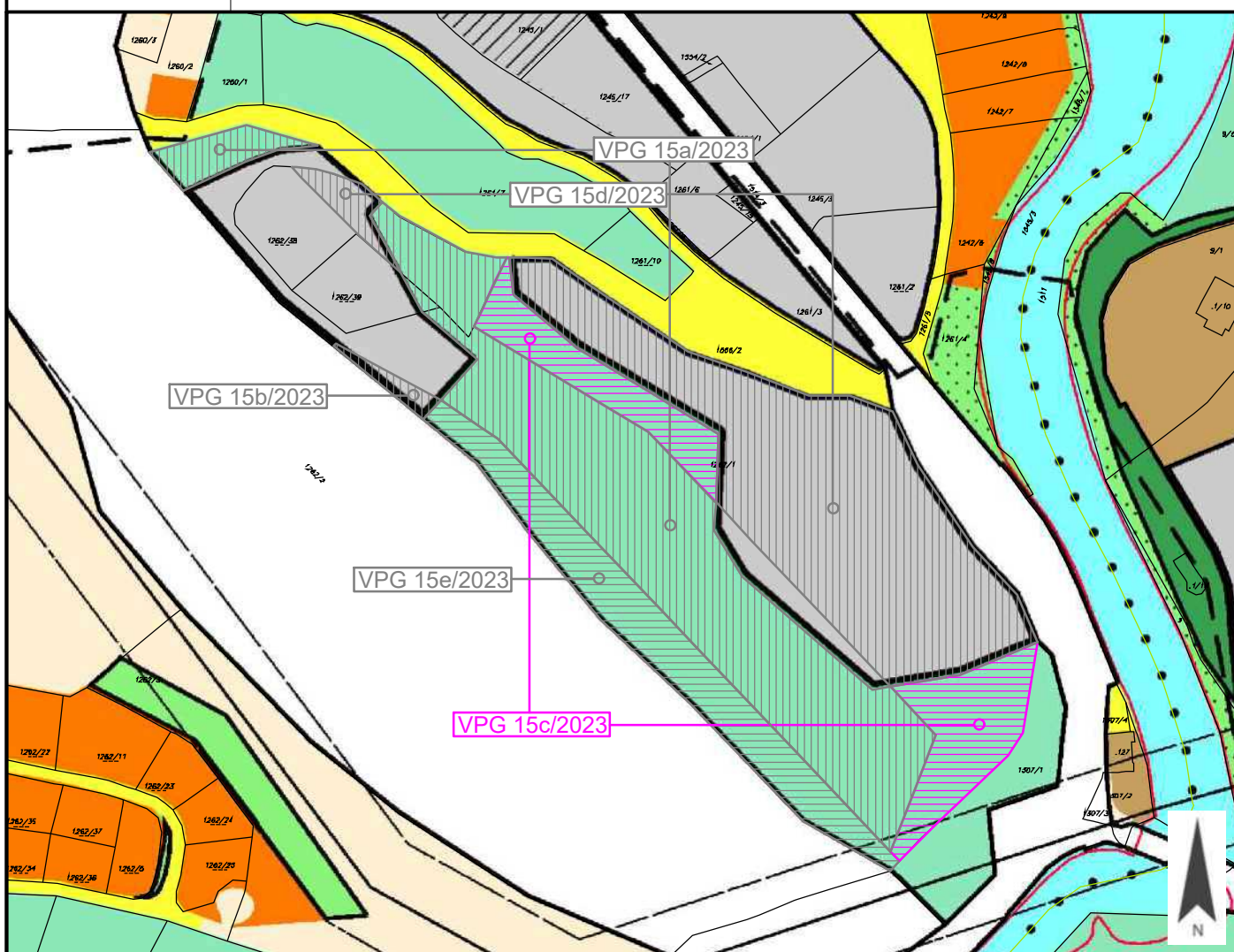
Maßstab: 1:3.000



Amt der Kärntner Landesregierung

Stand: 23.07.2026

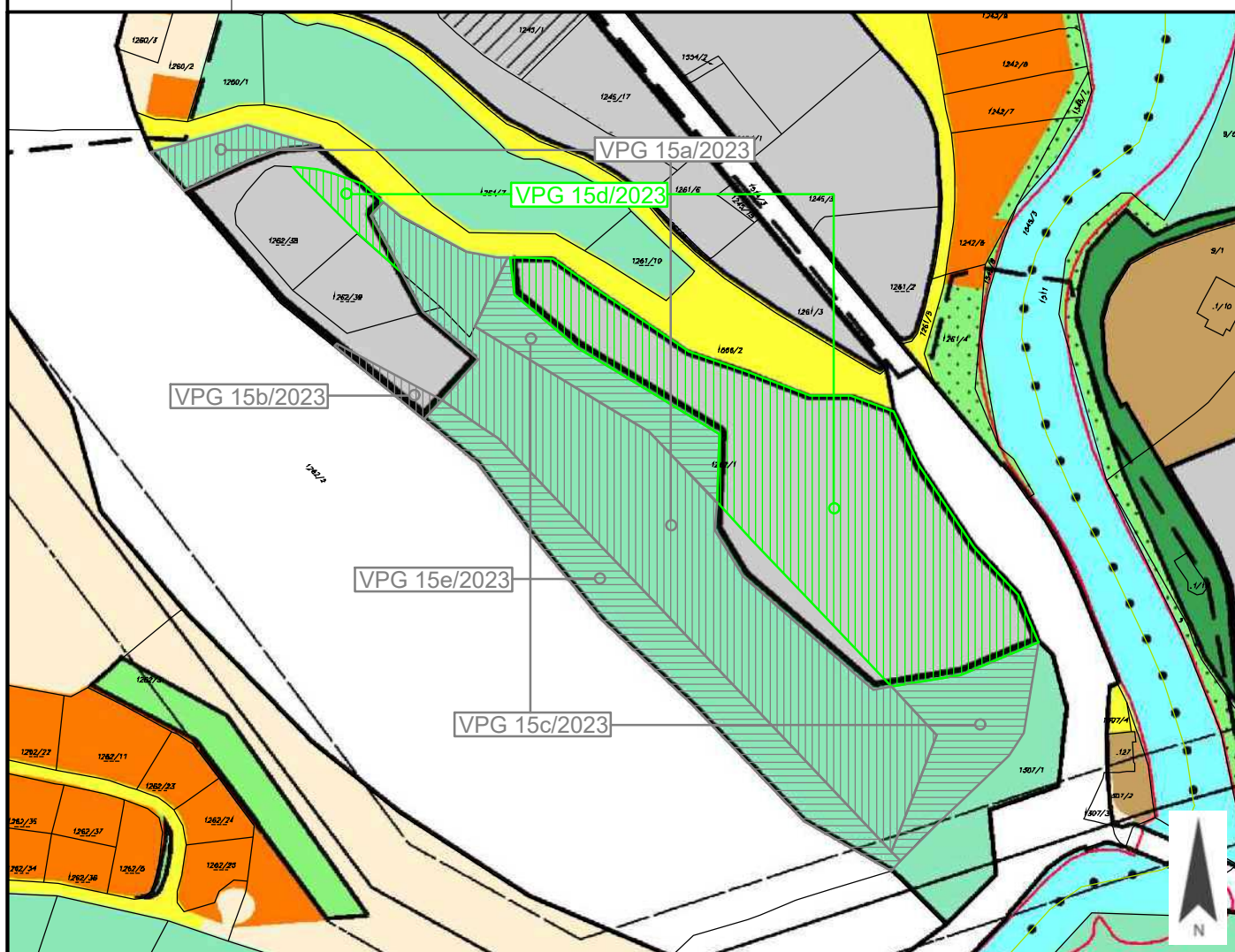
Maßstab: 1:3.000



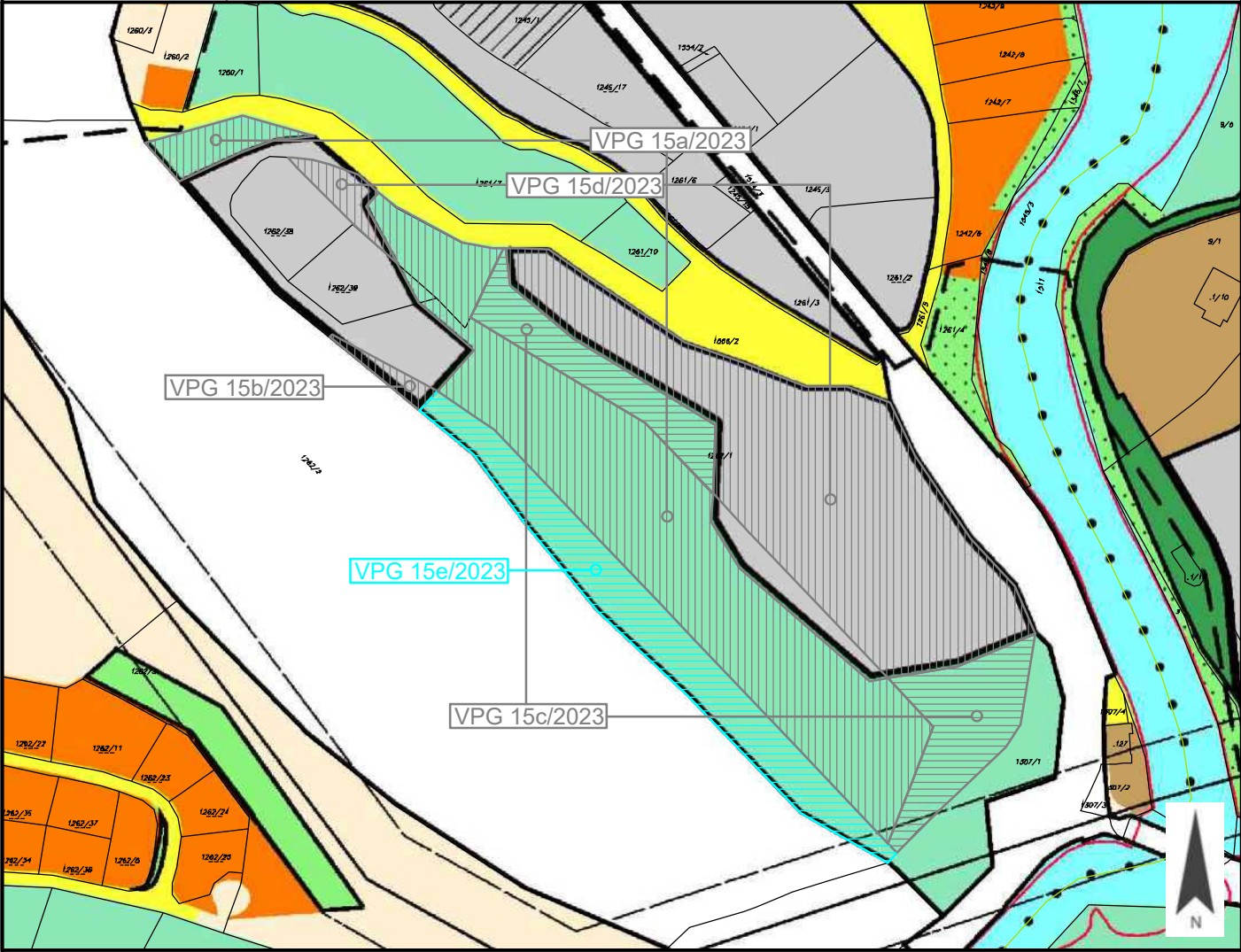
Amt der Kärntner Landesregierung

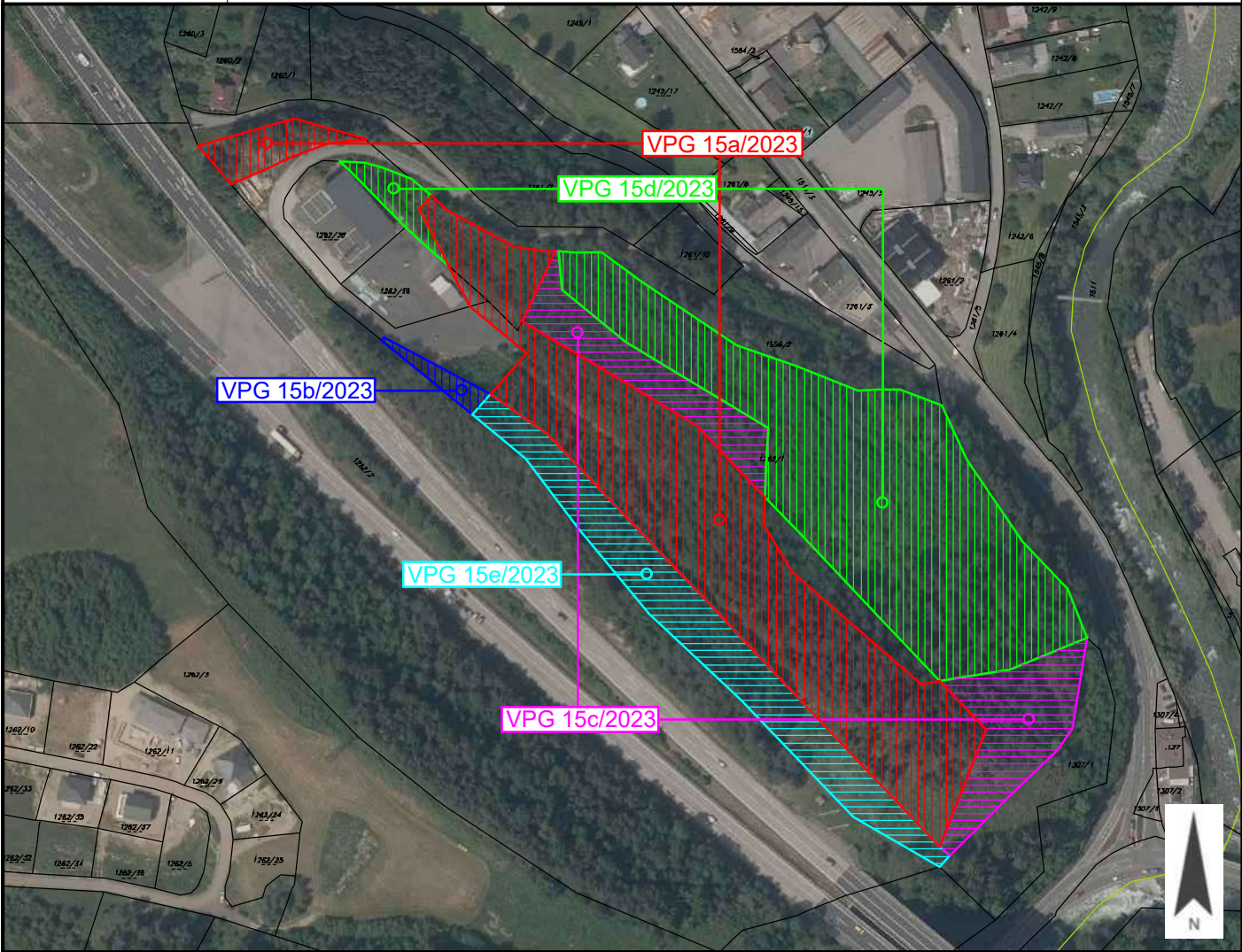
Stand: 23.07.2026

Maßstab: 1:3.000

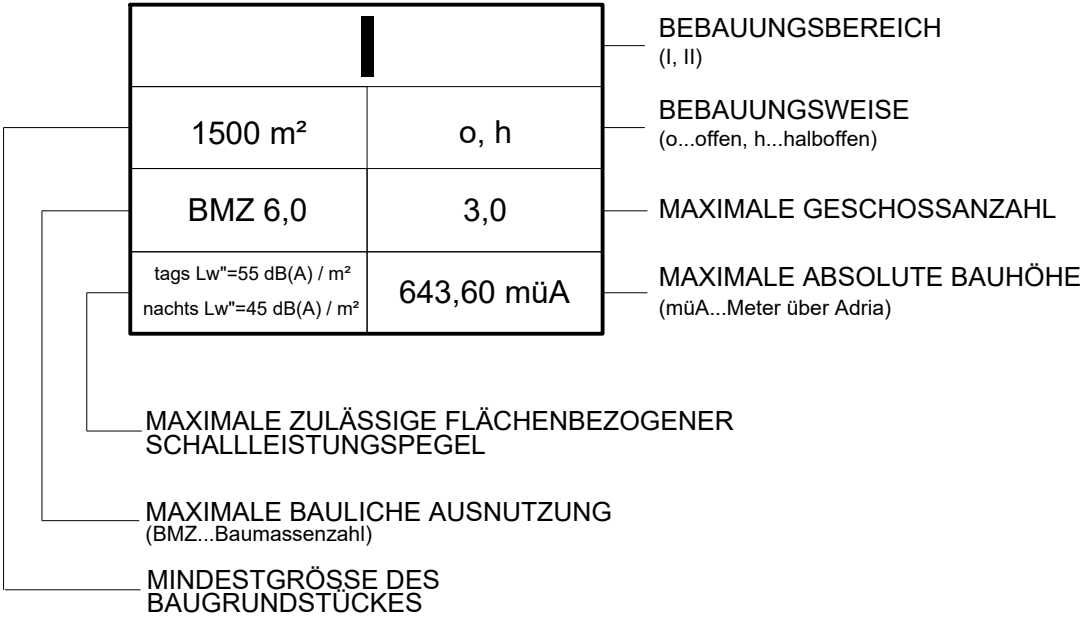


Amt der Kärntner Landesregierung

|                                                                                    |                                                                                                                                              |                                                                                                 |                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Anlage 1<br>Blatt 5/5                                                              | Marktgemeinde<br>Seeboden am Millstätter See                                                                                                 | Europastraße 8, 9524 Villach<br>Telefon: 04242 23323<br>E-Mail: office@l-w-k.at<br>www.l-w-k.at | <div><div>LWK</div><div>ZIVILTECHNIKER</div></div> |
| Art des Planes:                                                                    | Plan über die Änderung des<br>Flächenwidmungsplanes                                                                                          | VPG-Nummer: 15e/2023                                                                            | Stand: 23.07.2026                                  |
| Ergänzende<br>Informationen:                                                       | Grundstück Nr.:            Teilfläche: 1262/1 (ca. 5.207 m²)<br>Katastralgemeinde:    Lieserhofen (73218)<br>Maßstab:                1:3.000 |                                                                                                 |                                                    |
|  |                                                                                                                                              |                                                                                                 |                                                    |
| Widmungsänderung von:                                                              |                                                                                                                                              | Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland                           |                                                    |
| Widmungsänderung in:                                                               |                                                                                                                                              | Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz                                                  |                                                    |
| Flächenausmaß beschlossen:                                                         |                                                                                                                                              | ca. 5.207 m²                                                                                    |                                                    |
| Kundmachung:                                                                       |                                                                                                                                              | vom _____ bis _____                                                                             |                                                    |
| Gemeinderatsbeschluss in der<br>Sitzung vom: _____<br>Zahl: _____                  |                                                                                                                                              | Genehmigt mit Bescheid vom:<br><br><div>Amt der Kärntner Landesregierung</div>                  |                                                    |

|                                                                                    |                                                                                     |                                                                                                 |                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|                                                                                    | Marktgemeinde<br>Seeboden am Millstätter See                                        | Europastraße 8, 9524 Villach<br>Telefon: 04242 23323<br>E-Mail: office@l-w-k.at<br>www.l-w-k.at | <div><div>LWK</div><div>ZIVILTECHNIKER</div></div> |
| Art des Planes:                                                                    | Plan über die Änderung des<br>Flächenwidmungsplanes                                 | VPG-Nummer: 15/2022                                                                             | Stand: 23.07.2026                                  |
| Ergänzende<br>Informationen:                                                       | Grundstück Nr.: _____<br>Katastralgemeinde: Lieserhofen (73218)<br>Maßstab: 1:2.000 |                                                                                                 |                                                    |
|  |                                                                                     |                                                                                                 |                                                    |
| Widmungsänderung von: _____                                                        |                                                                                     |                                                                                                 |                                                    |
| Widmungsänderung in: _____                                                         |                                                                                     |                                                                                                 |                                                    |
| Flächenausmaß beschlossen: _____                                                   |                                                                                     |                                                                                                 |                                                    |
| Kundmachung: vom _____ bis _____                                                   |                                                                                     |                                                                                                 |                                                    |
| Gemeinderatsbeschluss in der<br>Sitzung vom: _____<br>Zahl: _____                  |                                                                                     | Genehmigt mit Bescheid vom:<br><br><div>Amt der Kärntner Landesregierung</div>                  |                                                    |

TEILBEBAUUNGSPLAN



- BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- NUTZUNGSGRENZE LAUT KATASTER
- ○ ○ ○

GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- (PV)

PRIVATE VERKEHRERSCHLIESSUNG
- STRASSE

BEGRENZUNG DER STRASSE
- BEPFLANZUNGSGEBOT
- POTENZIALFLÄCHE FÜR PHOTOVOLTAIK
- +

BÄUME
- BESTAND  
631,6 müA

HÖHENBEZUGSPUNKT

VERMERK DES GEMEINDERATES:

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

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

LWK

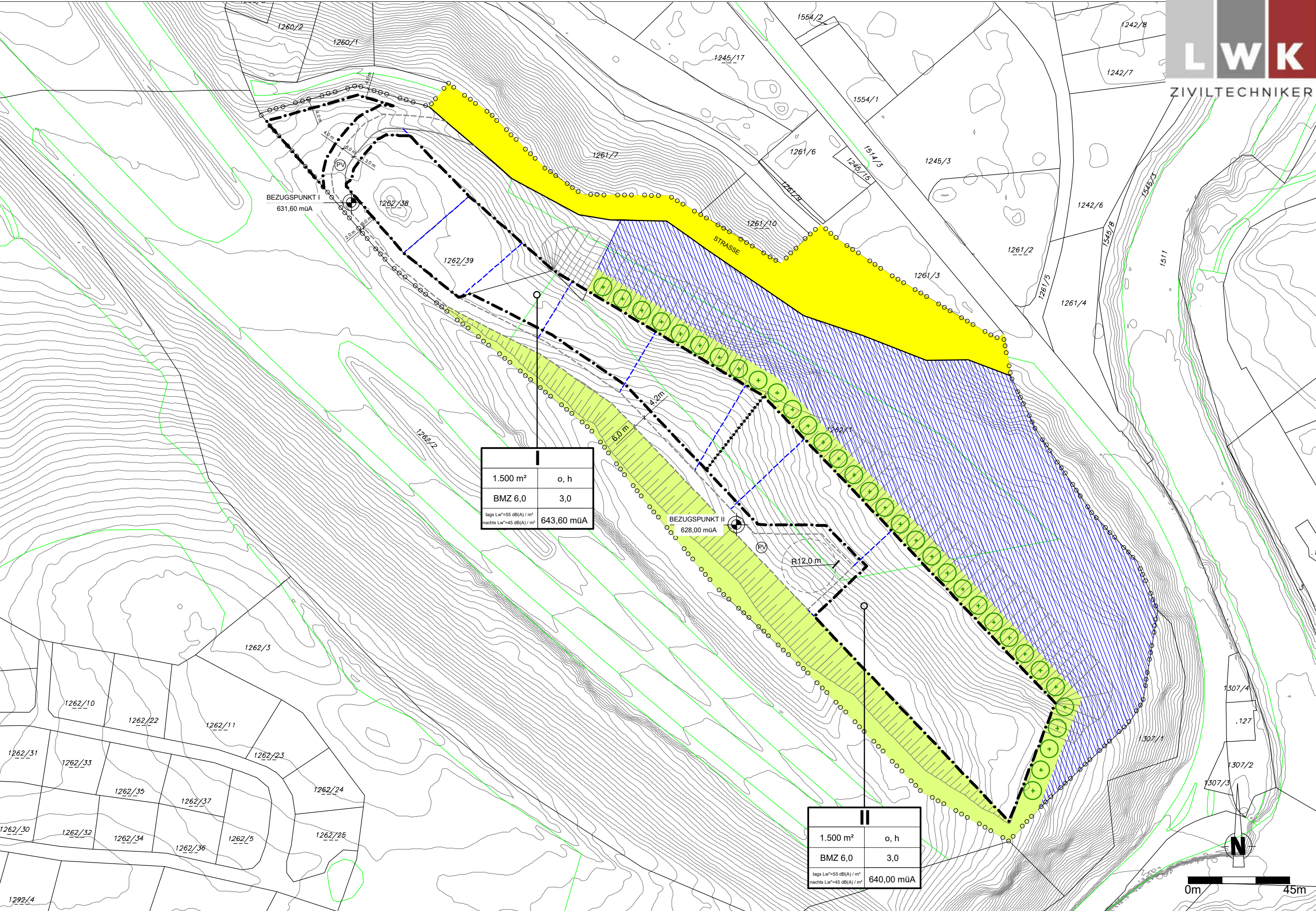
ZIVILTECHNIKER

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. PÜCHER, BSc  
B. GRITZNER

|                                                   |                                 |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|
| Marktgemeinde                                     | Plan Nr.: 0634-0380             |
| SEEBODEN AM MILLSTÄTTER SEE                       | Maßstab: 1:1.500                |
| Projekt                                           | Gezeichnet: MAITISCH            |
| "KATSCHBERGSTRASSE - GEWERBEPARK"                 | Bezeichnung: ANLAGE 2           |
| Plan                                              | Quelle: EIGENE ERHEBUNG         |
| PLAN MIT PLANUNGSRAUM UND<br>BEBAUUNGSBEDINGUNGEN | Stand: 23.07.2026               |
|                                                   | Änderungshinweis:<br>0123456789 |



## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### „KATSCHBERGSTRASSE – GEWERBEPARK“

#### 1 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, in der geltenden Fassung:

- (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.
- (2) Der Gemeinderat hat [...] für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu beschließen.
- (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.
- (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 K-ROG 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 Anlage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand und die geplanten Widmungsänderungen dargestellt.

## 1.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 werden die Grundlagen für die Bebauungsplanung normiert.

Die Bebauungsbedingungen sind demnach den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 K-ROG 2021 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 K-ROG 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 anderen 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 K-ROG 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 K-ROG 2021 oder nach § 51 Abs. 7 K-ROG 2021 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 38 und § 51 K-ROG 2021.

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

Im Jahr 2010 wurde im Bereich der Katschbergstraße die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung **„Gewerbepark Lieserbrücke“** erlassen. Im Laufe der Zeit hat sich jedoch gezeigt, dass die damals als Gewerbegebiet gewidmeten Flächen auf der Parzelle Nr. 1262/1 aufgrund der topografischen Gegebenheiten nicht ideal nutzbar sind.

Bei genauerer Untersuchung des Areals hat sich gezeigt, dass der parallel zur A10 Tauernautobahn bestehende Bereich mit geringerem Aufwand erschlossen werden kann und sich so besser für eine gewerbliche Nutzung eignet. Im Rahmen der gegenständlichen Neuverordnung wird daher eine Verschiebung der Baulandflächen durchgeführt. Im Bereich des zu verschiebenden Baulandes ist stattdessen die Errichtung einer PV-Anlage geplant.

Aufgrund des bestehenden Geländes, das Richtung Kaschbergstraße ein Gefälle von rund 41 % aufweist, ist zur Schaffung der geplanten Bauparzellen eine Geländemodellierung erforderlich. Dabei wird ein lokaler Massenausgleich angestrebt: Die in der Abbildung 1 rot dargestellten Flächen werden abgetragen, während die grün dargestellten Bereiche durch Aufschüttungen angehoben werden. Die blauen Ziffern geben die Höhendifferenz zum Urgelände an, die roten Ziffern kennzeichnen die Höhen des projizierten Geländes.

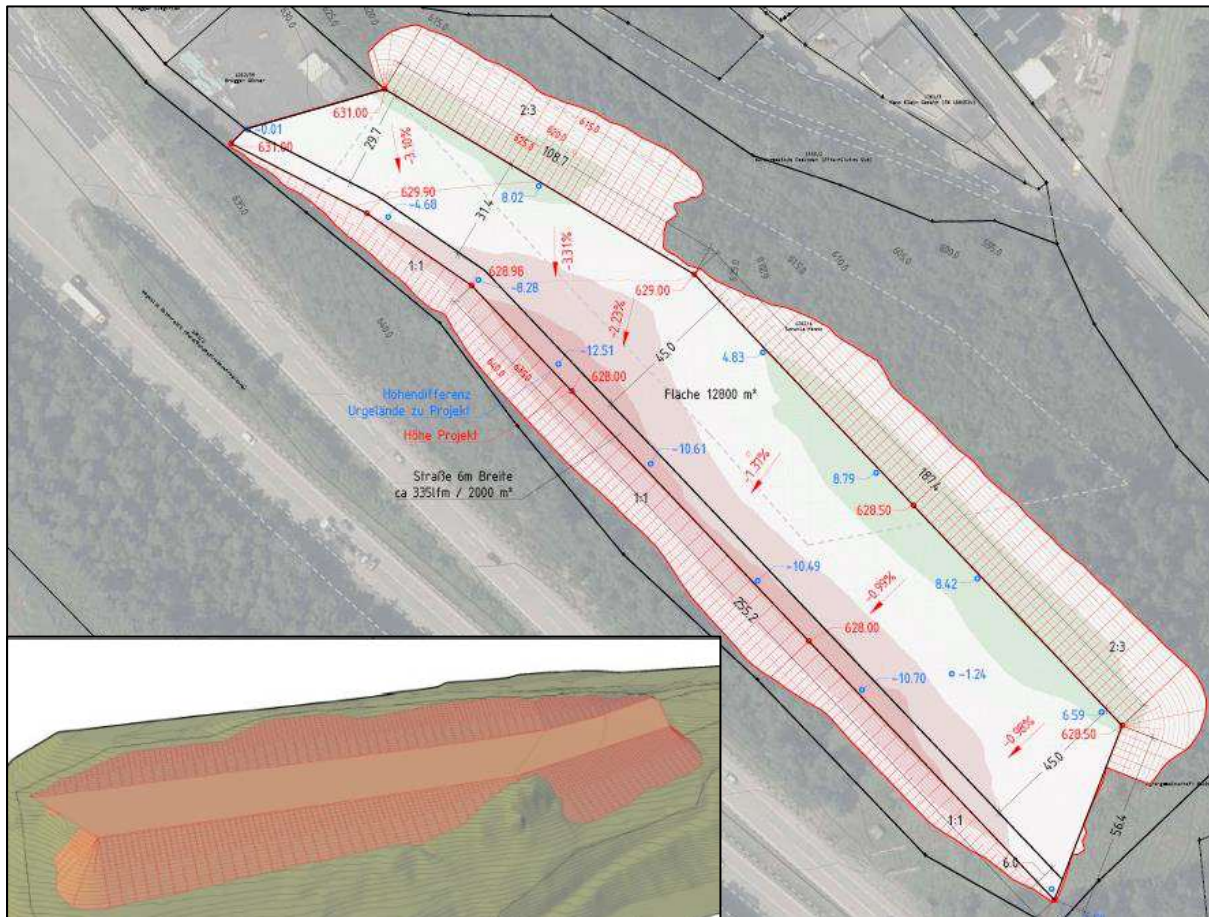


Abbildung 1: Grobe Geländemodellierung (Quelle: Ingenieurbüro Mlekusch)

### 3 BESTANDSERHEBUNG

#### 3.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt in der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See, im südlichen Teil des Gemeindegebietes.

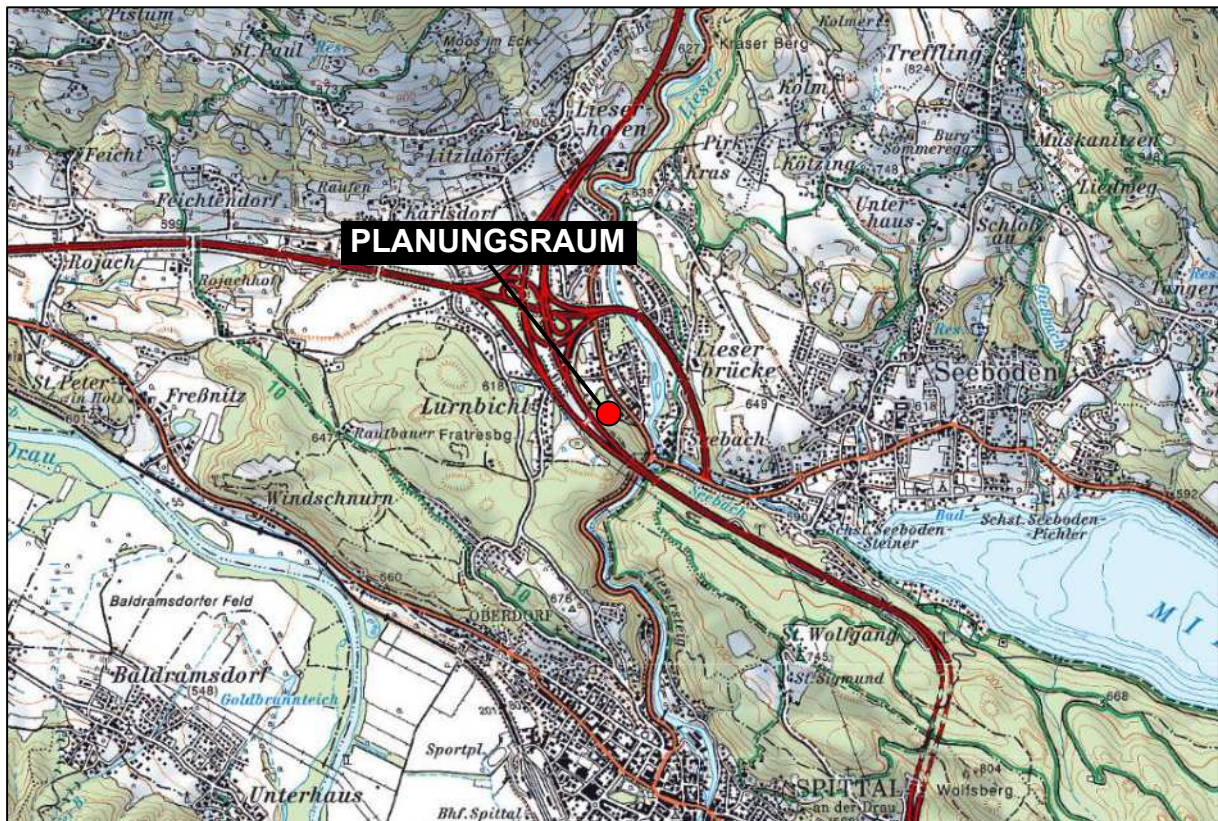


Abbildung 2: Lage des Planungsraumes (Quelle: KAGIS)

Derzeit ist das Areal zum Großteil mit Wald bedeckt, ein kleiner Bereich ist bereits mit gewerblich genutzten Hallen bebaut. Der Planungsraum wird südwestlich durch die A10 Tauernautobahn begrenzt, im Norden schließen zum Teil bewaldete Parzellen an. In zentraler Nachbarschaft verläuft die B99 Katschbergstraße, jenseits davon liegt in einer Entfernung von rund 120 m ein Gemischtes Baugebiet.



Abbildung 3: Planungsraum am Luftbild (Quelle: KAGIS)

### 3.2 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Grundstücke sind durch die nördlich verlaufende Katschbergstraße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die Zufahrt zu den Gewerbeflächen erfolgt von Norden über die bestehende Aufschließungsstraße, die in Zukunft parallel zur A10 weitergeführt werden soll.

Über die Katschbergstraße und die L98 Millstätter Straße ist der ca. 3,0 km entfernte Hauptort erreichbar, die Autobahnzufahrt „Knoten Spittal – Millstätter See“ und damit der Anschluss in das überregionale Verkehrsnetz befindet sich in 900 m südöstlich.

### 3.3 WALD

Wie aus dem Waldentwicklungsplan ersichtlich übernimmt der nordwestliche Teil des Waldes im Planungsraumes eine Erholungsfunktion, der südöstlich gelegene Teil eine hohe Schutzfunktion (Werteziiffern 312).

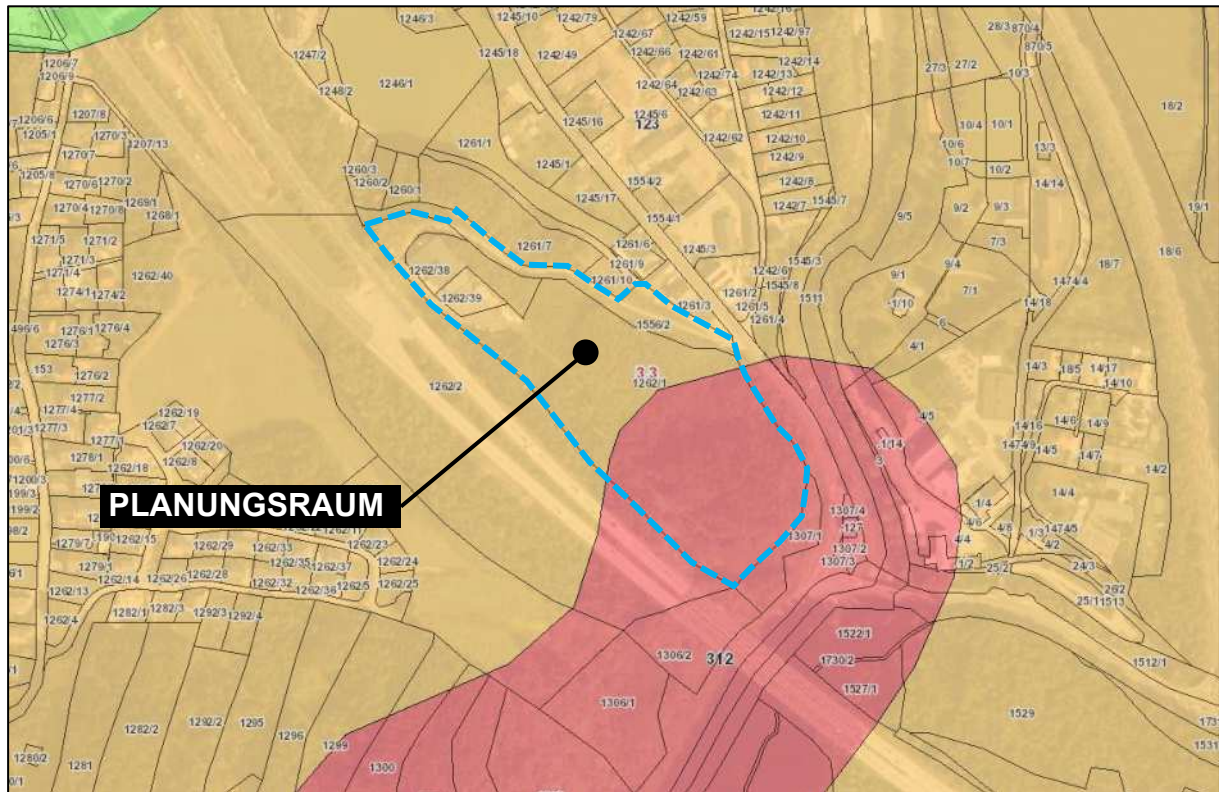


Abbildung 4: Auszug aus dem Waldentwicklungsplan (Quelle: KAGIS)

Der Großteil des innerhalb des Planungsraumes liegende **Schutzwald** weist in der Realität aufgrund der Topografie keine faktische Schutzfunktion auf. Der Richtung B99 geneigte Steilhang (Parzelle Nr. 1307/1, KG Seeboden) ist zum Schutz von den Planungen ausgenommen. Zur Untersuchung der geologischen Gefährdungspotentiale durch die geplante Rodung wurde von der GDP ZT GmbH eine **Geotechnische Stellungnahme** verfasst. Darin kommt man in der abschließenden Beurteilung (S. 13) zu folgendem Ergebnis: „Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine Zunahme der geogenen Gefährdung der talseits der Rodungsflächen verlaufenden Landesstraßen B98 Millstätterstraße und B99 Katschbergstraße durch die geplante Rodung innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen nicht festgestellt werden kann.“

### 3.4 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 3.4.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) aus dem Jahr 2013 sind die Baulandflächen mit einer gewerblichen Funktion versehen und entsprechend der aktuellen Topografie durch eine Geländestufe/Steilhang-Signatur geteilt. Durch die geplante Neugestaltung des Geländes ist diese Signatur nicht relevant, da sich diese Geländestufe nach Norden verlagert wird.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2013 (Quelle: LWK ZT GmbH)

Im bereits vorliegenden ÖEK-Entwurf aus dem Jahr 2026 wurde die Zielsetzung dementsprechend angepasst:

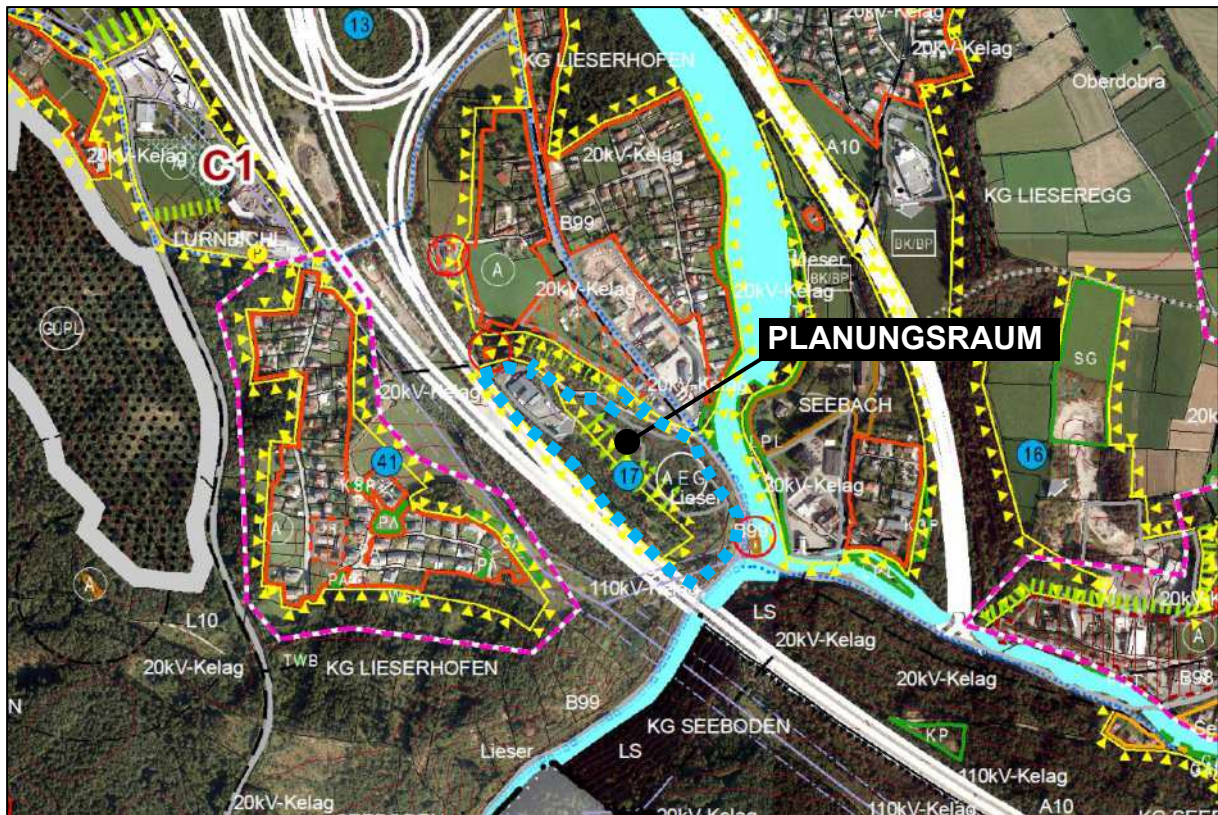


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2026 (Quelle: LWK ZT GmbH)

- 17 „Tausch der Baulandflächen. Eignungsstandort für Photovoltaikanlage.“

### 3.4.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See ist Der westliche und nördliche Bereich des das zweigeteilte Areals ist mit der Widmung „Bauland - Gewerbegebiet - Vorbehaltsfläche - nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG“ versehen. Die dazwischen liegenden Flächen sind mit der Widmung „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ versehen und als Wald ersichtlich gemacht. Die bestehende Gewerbeaufschließungsstraße ist als Verkehrsfläche gewidmet.

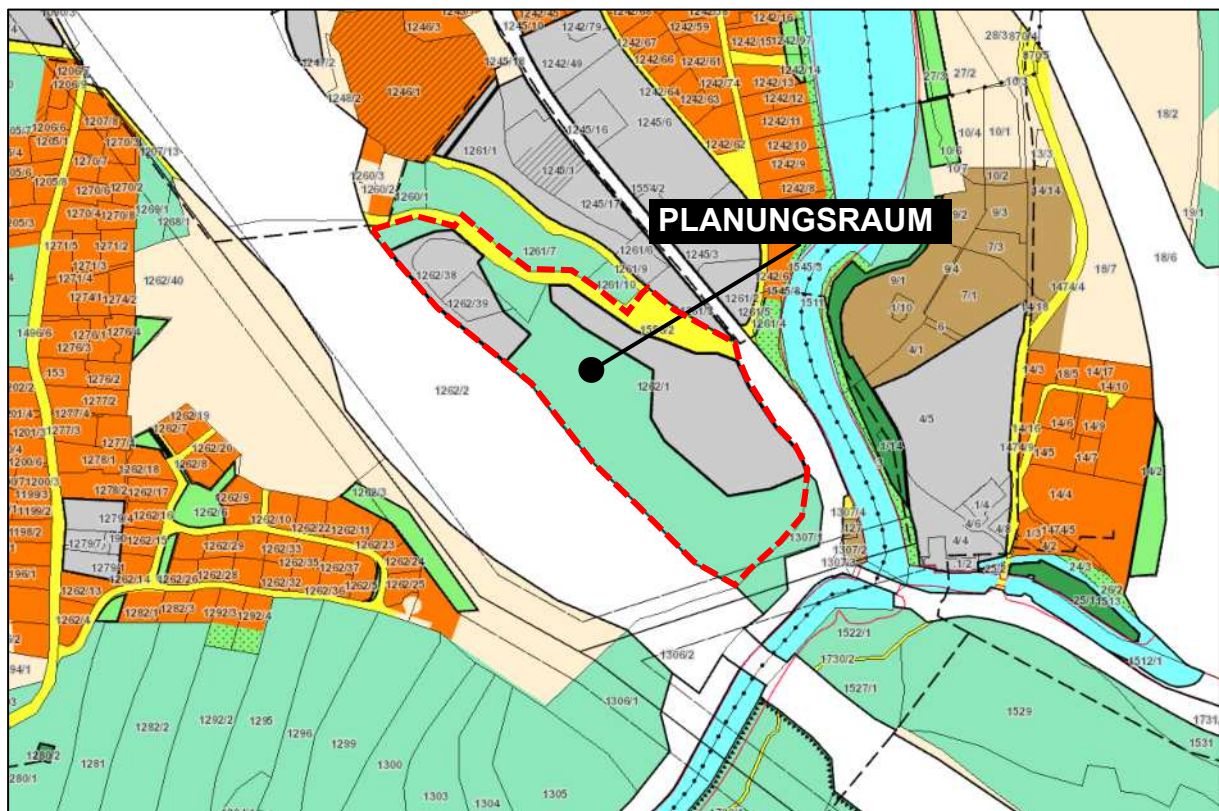


Abbildung 7: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Die südlich anschließende A10 Tauernautobahn ist als Autobahn mit Schutzzone ersichtlich gemacht. Im nördlichen Anschluss befindet sich an der B99 ein gemischtes Baugebiet.

## 4 PLANUNGSABSICHT

Um für kurz- bis mittelfristige Betriebsansiedelungen die nötigen Gewerbeflächen parat zu haben, setzt sich die Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See das Ziel, die gegenständlichen Flächen raumordnungstechnisch aufzubereiten. Die im Rahmen der Neuverordnung angestrebte Verlagerung der bestehenden Baulandwidmung soll leichter erschließbare Gewerbeflächen ermöglichen.

Der vorliegende Standort weist durch die Lage unmittelbar an der A10 Tauernautobahn bzw. dem Knoten Spittal – Millstätter See eine hohe Standortqualität für einen Gewerbepark auf. Die Nutzung wird dabei auf ortsverträgliches Gewerbe beschränkt. Um das Erscheinungsbild der Bebauung mit seiner relativ exponierten Lage zu dämpfen wird im nordöstlichen Bereich ein **Bepflanzungsgebot** festgelegt. Ziel ist die Herstellung von natürlich wirksamen Strukturelementen, welche vor allem die räumliche Abgrenzung des Gebietes verbessern und eine schonende Eingliederung in das Landschaftsbild erzeugen.

## 5 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

**zu § 4: Mindestgröße der Baugrundstücke:** Die Festlegung auf 1.500 m<sup>2</sup> soll eine zu kleinteilige Gliederung für Gewerbebetriebe verhindern.

**zu § 5: Bauliche Ausnutzung der Grundstücke:** Im Allgemeinen Bebauungsplan der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See ist die Regelung der baulichen Ausnutzung nur über eine Geschoßflächenzahl (GFZ) möglich. Im vorliegenden Teilbebauungsplan wird jedoch aufgrund der geplanten Hallenbauten auf die Baumassenzahl (BMZ) zurückgegriffen.

Als Vergleichswerte wurden die Bestimmungen von anderen Gemeinden herangezogen, die die BMZ in ihrem Textlichen Bebauungsplan regeln:

Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See:

Bauland – Gewerbegebiet:

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| bei offener, halboffener Bauungsweise | BMZ 8,0  |
| bei geschlossener Bauungsweise        | BMZ 10,0 |

Marktgemeinde Maria Saal:

Bauland – Gewerbegebiet:

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| bei offener Bauungsweise       | BMZ 8,0  |
| bei halboffener Bauungsweise   | BMZ 9,0  |
| bei geschlossener Bauungsweise | BMZ 10,0 |

Die Definition des Kellergeschosses entfällt im Vergleich zur Verordnung aus dem Jahr 2010, da sie für die Ermittlung Baumassenzahl nicht benötigt wird.

**zu § 7: Bauhöhe und Geschoßanzahl:** Im Textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See wird die Gebäudehöhe lediglich über eine Geschoßanzahl definiert. Für Hallenbauten wird daher zusätzlich die absolute Bauhöhe eingeführt. Die Bestimmungen zu Silotürmen, Schornsteinen und vergleichbaren betriebsspezifisch erforderlichen Anlagen entfällt im Sinne der Anpassung der Bestimmungen an der Textlichen Bebauungsplan.

**zu § 9: Art der Nutzung:** Wesentlich für die Nutzung der künftigen Gewerbegebietsflächen ist, dass diese nicht in Konkurrenz zu den innerörtlichen Geschäftsflächen stehen, eine reine Handelsnutzung wird daher dezidiert ausgeschlossen.

**zu § 10: Ausmaß und Verlauf von Verkehrsflächen:** Der Verlauf der Aufschließungsstraße ist im Rechtsplan dargestellt. Da zusätzliche Erschließungsstraßen nicht erforderlich sind, entfällt die textliche Bestimmung aus der Stammverordnung in Bezug auf die Abmessungen der Straßen und Wendehämmer.

**zu § 11: Baugestaltung:** Mit der Festlegung der Baugestaltung wird eine schonende Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Im Vergleich zur Verordnung aus dem Jahr 2010 wird aufgrund der fehlenden Überprüfbarkeit die Bestimmung zu den Außenbeleuchtungen entfernt.

Die Bestimmung zu den **Einfriedungen** (ehemals § 11) entfällt ebenfalls, da gerade im Rahmen einer gewerblichen Nutzung etwa zur Schaffung eines ausreichenden Schallschutzes höhere Bauhöhen notwendig sein können.

## **6 STELLUNGNAHME ZUM KÄRNTNER UMWELTPLANUNGSGESETZ - K-UPG 2004, LGBL. NR. 11/2026 - ÜBER DIE STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG**

Gemäß Kärntner Umweltplanungsgesetz - K-UPG 2004, in der Fassung des Gesetzes LGBL. Nr. 11/2026, unterliegen Teilbebauungspläne, soweit die §§ 4 bis 6 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 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: 23.07.2026