



Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a
9100 Völkermarkt
T +43 (0) 42 32 / 37 37 5
M +43 (0) 650 / 922 47 37
office@raumplanung-jernej.at
www.raumplanung-jernej.at



MARKTGEMEINDE

MILLSTATT AM SEE

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Millstatt – Tourismus PM2025“

Kundmachungsexemplar

Jänner 2026

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| I. VERORDNUNG | 3 |
| 1. Abschnitt - Allgemeines | 3 |
| 2. Abschnitt - Flächenwidmung | 4 |
| 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen | 6 |
| 4. Abschnitt - Schlussbestimmungen | 14 |
| II. ERLÄUTERUNGEN | 15 |
| Grundsätzliche Zielsetzung | 15 |
| Rechtliche Grundlagen | 17 |
| Bauvorhaben | 20 |
| Zum 1. Abschnitt - Allgemeines | 23 |
| Zum 2. Abschnitt - Flächenwidmung | 26 |
| Zum 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen | 29 |
| III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN | 33 |

I. VERORDNUNG

des Gemeinderates der Markgemeinde Millstatt am See

vom _____,

Zahl: 031-3-3/2023(2025),

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Millstatt – Tourismus PM2025“ erlassen wird.

Aufgrund des §52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 47/2025, wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

§ 1- Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 22/2, 22/1, 24/1, 25 und 27/2 sowie für eine Teilfläche der Parzellen 661/3 und 26/1 alle KG 73209 Millstatt mit einer Gesamtfläche von 11.703m².
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 01 (Umwidmungsplan) über die Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie im Plan 02 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. Abschnitt - Flächenwidmung

§ 2 - Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Millstatt am See wird insofern geändert, als unter den nachstehenden Punkten festgelegt wird:

03a/2023

die Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 22/1 und 22/2 KG 73209 Millstatt im Ausmaß von 1.224m²

von derzeit Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland - Kurgebiet;

03b/2023

die Umwidmung des Grundstückes 27/2 und Teilflächen der Grundstücke 22/1, 25, 24/1 und 26/1 alle KG 73209 Millstatt im Ausmaß von 5.714m²

von derzeit Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland - Reines Kurgebiet;

03c/2023

die Umwidmung einer Teilfläche des Grundstückes 22/2 KG 73209 Millstatt im Ausmaß von 576m²

von derzeit Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Grünland - Parkplatz;

03d/2023

die Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 24/1, 25 und 22/1 im Ausmaß von 1.380m²

von derzeit Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Grünland - Garten;

03e/2023

die Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 24/1, 661/3 und 22/1 KG 73209 Millstatt im Ausmaß von 278m²

von derzeit Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche;

03f/2023

die Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 661/3 und 24/1 KG 73209 Millstatt im Ausmaß von 128m²

von derzeit Grünland - Park in Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche;

03g/2023

die Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 661/3 und 24/1 KG 73209 Millstatt im Ausmaß von 27m²

von derzeit Ersichtlichmachungen - Bundesstraße in Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche;

03f/2023

die Umwidmung einer Teilfläche des Grundstückes 26/1 KG 73209 Millstatt im Ausmaß von 381m²

von derzeit Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz - am Gewässer;

Eine Teilfläche der Parzelle 22/2 KG 73209 Millstatt im Ausmaß von 1.480m² ist im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Millstatt am See als Bauland - Kurgebiet;

Teilflächen der Parzellen 22/1, 661/3 und 24/1 KG 73209 Millstatt im Ausmaß von 383m² sind im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Millstatt am See als Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche; und

Teilflächen der Parzellen 22/1, 661/3 und 24/1 KG 73209 Millstatt im Ausmaß von 132m² sind im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Millstatt am See als Grünland - Park

gewidmet.

3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat
 - in der Bebauungszone 1: 3.000 m²
 - in der Bebauungszone 2: 1.000 m²
 - in der Bebauungszone 3: 500 m²
 - in der Bebauungszone 4: 1.000 m²
 - in der Bebauungszone 5: 500 m²zu betragen.
- (2) Die Mindestgröße gilt nicht für Baugrundstücke, die Versorgungs- oder Infrastruktureinrichtungen dienen.
- (3) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder Grundstückskataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (i. S. des § 7a Abs. 1 VermG in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2016) und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als „Bauland“ festgelegt sind.
- (4) Die Größe des Baugrundstücks ergibt sich aus der Gesamtfläche des Grundstücks im Grundstücksverzeichnis des Grundbuchs.
- (5) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück (unabhängig von der Größe eines Baugrundstücks gemäß Abs. 4), wenn diese einem einheitlichen, nicht trennbaren Bauvorhaben zugrunde liegen und bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

§ 4 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die **Geschoßflächenzahl** (GFZ) angegeben.
- (2) Die Geschoßflächenzahl wird festgelegt für die:

- Bebauungszone 1 mit maximal 0,7

Für die Berechnung des Geschosßflächenzahl (GFZ) ist als Größe des Baugrundstückes die Gesamtfläche der Bebauungszone 1 in der Größe von 4.503m² maßgeblich.

- Bebauungszone 2 mit maximal 0,6

Für die Berechnung des Geschosßflächenzahl (GFZ) ist als Größe des Baugrundstückes die Gesamtfläche der Bebauungszone 2 in der Größe von 1.643m² maßgeblich.

- Bebauungszone 3 mit maximal 0,5

Für die Berechnung des Geschosßflächenzahl (GFZ) ist als Größe des Baugrundstückes die Gesamtfläche der Bebauungszone 3 in der Größe von 1.380m² maßgeblich.

- Bebauungszone 4 mit maximal 0,1

Für die Berechnung des Geschosßflächenzahl (GFZ) ist als Größe des Baugrundstückes die Gesamtfläche der Bebauungszone 4.

- Bebauungszone 5 mit maximal 1,0

Für die Berechnung des Geschosßflächenzahl (GFZ) ist als Größe des Baugrundstückes die Gesamtfläche der Bebauungszone 5 in der Größe von 1.903m² maßgeblich.

- (3) Die **Geschosßflächenzahl** (GFZ) ist der Wert aus der Brutto-Geschosßfläche der entstehenden und der bestehenden **Gebäude** auf einem Baugrundstück geteilt durch die Fläche des Baugrundstückes.
- (4) Die **Brutto-Geschosßfläche** ist die Summe der geschoßbezogenen Brutto-Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der geschoßbezogenen Brutto-Grundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (einschließlich Konstruktionen) sowie der Grundflächen aller Loggien, Laubengänge und außenliegenden, offenen Haupttreppen.
- (5) Bei **Kellergeschoßen** ist jener Teil des Geschoßes in die Brutto-Geschosßfläche einzurechnen, welcher mehr als 1,20 m – gemessen von der fertigen Oberkante Erdgeschoßfußboden - aus dem unmittelbar an den Baukörper anschließenden Bestandsgelände herausragt.
- (6) Von teilweise im Erdreich zu liegen kommenden Geschoßen wird die über dem Bestandsgelände – im Falle von Abgrabungen die über dem projektierten Gelände – liegende Fläche auf einer Ebene 1,20 m unter der fertigen Fußbodenoberkante (FBOK) der drüber liegenden Decke der Brutto-Geschosßfläche angerechnet.
- (7) Dreiseitig umschlossene und innerhalb des Gebäudeumrisses befindliche Flächen werden der Brutto-Geschosßfläche angerechnet.

- (8) **Dachgeschoße** sind in die Berechnung der Brutto-Geschoßfläche dann einzubeziehen, wenn die technischen und konstruktiven Voraussetzungen zur Errichtung eines Aufenthaltsraumes im Sinne der geltenden OIB-Richtlinie 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz gegeben sind. Die Berechnung der Brutto-Dachgeschoßfläche erfolgt nach Abs. 4 und ist jene Fläche einzubeziehen, welche sich ab einer angenommenen Kniestockhöhe von 1,20 m – gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Fußpfette – ergibt.
- (9) **Garagen** und mit einem oder mehreren Geschoßen überbaute Stellflächen sind in die Berechnung der Geschoßflächenzahl einzubeziehen. Dies gilt auch dann, wenn deren Decke ganz oder teilweise von Pfeilern oder Säulen getragen wird.
- (10) **Gebäude von Versorgungsunternehmen** (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§ 5 - Bebauungsweise

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene und halboffene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Für die Beurteilung der Bebauungsweise bleiben bauliche Anlagen und Gebäude im Sinne des § 6 Abs. 2 lit a) bis d) Kärntner Bauvorschriften (dzt. LGBL. Nr. 32/1986, idF. LGBL. Nr. 66/2017) in der jeweils geltenden Fassung, außer Betracht.

§ 6 - Anzahl der Geschoße, Bauhöhe

- (1) Die Höhe der Gebäude wird durch die Angabe der Geschoßanzahl und der talseitigen Gesamtbauhöhe bestimmt.
- (2) Zur Geschoßanzahl zählen alle Geschoße, die an irgendeiner Stelle mehr als 1,20 m – gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des darüber liegenden Geschoßes – aus dem unmittelbar an den Baukörper anschließenden Bestandsgelände – im Falle von Abgrabungen über dem projektierten Gelände – herausragen. Hievon ausgenommen sind Kelleraußenstiegen, Tiefgaragenzufahrten und Vergleichbares.
- (3) Dachgeschoße mit einer Kniestockhöhe über 1,20 m, gemessen von der Oberkante Fußpfette bis Oberkante fertiger Fußboden, werden zur Gänze in der Geschoßzahl mitgezählt.

- (4) Die talseitige Gesamtbauhöhe wird gemessen von der Fußbodenoberkante des untersten Geschoßes bis zum höchsten Punkt der Dachoberhaut (First oder Attika).
- (5) Es erfolgt keine Festlegung der Geschoßhöhe.
- (6) **Bebauungszone 1:** Im Baufenster 1a ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig.
Das Baufenster 1b gliedert sich in zwei trennbare Baukörper, in einen südlichen und einen nördlichen:
Beim südlichen Baukörper sind zwei Geschosse mit einer maximalen talseitigen Gesamtbauhöhe von 7,50 m erlaubt. Beim nördlichen Baukörper ist eine eingeschossige Bebauung zulässig, mit einer maximalen talseitigen Gesamtbauhöhe von 4,50 m.
- (7) In der **Bebauungszone 2** sind max. zwei Geschosse und ein Dachgeschoß bzw. eine talseitige Gesamtbauhöhe von max. 11,00m zulässig.
- (8) In der **Bebauungszone 3** sind max. drei Geschosse bzw. eine talseitige Gesamtbauhöhe von 11,50 m zulässig.
- (9) In der **Bebauungszone 4** sind nur eingeschobige Gebäude zulässig. § 7 Abs. 5 gilt sinngemäß.
- (10) In der **Bebauungszone 5** richtet sich die Geschoßanzahl nach dem Gebäudebestand.
- (11) Eine Überschreitung der festgelegten Gebäudehöhe ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Stiegenhaus-Aufbauten, Liftüberfahrten und haustechnische Anlagen im technisch erforderlichen Ausmaß, maximal jedoch 1,5m gemessen ab Oberkante Dachhaut.

§ 7 - Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind ohne Anbauverpflichtung festgelegt. Der Verlauf der Baulinien ist in der zeichnerischen Darstellung Plan02 festgelegt.
- (2) Bei unter dem Bestandsgelände liegenden Gebäudeteilen kann die Baulinie unterschritten werden.
- (3) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker oder Balkone dürfen die Baulinien um max. 1,20m überragen.

- (4) Abweichend von Abs. 1 dürfen außerhalb der Baulinien bauliche Anlagen zur Gestaltung der Außenanlagen, wie insbesondere Stufenanlagen, Zugangsstiegen, Aufzugsanlagen, Swimmingpools, Spielgeräte und dergleichen, errichtet werden. Ebenso zulässig sind bauliche Maßnahmen im Rahmen der Freiflächengestaltung, wie etwa Böschungsbefestigungen, Einfriedungen, Platzgestaltungen, sowie infrastrukturelle Einrichtungen, wie Zufahrten, Stellplätze, Schrankenanlagen, Einhausungen und Überdachungen für Tiefgaragenrampen, Müllsammelstellen und ähnliche Anlagen.
- (5) In der Bebauungszone 4 dürfen ausschließlich Gebäude in eingeschößiger Bauweise bis zu 40 m² Grundfläche mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3 m, alleinstehend oder – bei mehreren Bauten in Summe – bis zu einer Gesamtlänge von max. 8 m (gemessen Dachkonstruktion außen/außen) je Grundstück errichtet werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen und auf den Nachbargrundstücken jener Freiraum gewahrt bleibt, der zur angemessenen Nutzung erforderlich ist.
- (6) Tiefgaragen und deren Ein- und Ausfahrten sind nicht an die festgelegten Baulinien gebunden.
- (7) Garagen, deren Ausfahrt unmittelbar einer öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, sowie Einfahrtstore und Schrankenanlagen sind straßenseitig mindestens 5,00 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Eine Verringerung des Abstandes kann erfolgen, wenn die Leichtigkeit, Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs gewährleistet ist.

§ 8 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße (Alexanderhofstraße).
- (2) Die Parzellenbreite von neu zu errichtenden Erschließungsstraßen hat mindestens 5m zu betragen. Davon ausgenommen ist der Zufahrtsbereich auf Höhe des Staudacher Hofes.
- (3) Verkehrsflächen oder Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage) anzufahren sein.
- (4) An PKW-Stellplätzen werden gefordert:
 - a. Bei Beherbergungsbetrieben pro Zimmer oder Ferienwohnung ein Abstellplatz
 - b. 1 Stellplatz für Personal je 7 Zimmer oder Ferienwohnungen
 - c. Bei Wohnbauten sind pro Wohnung mindestens zwei KFZ-Stellplatz nachzuweisen

- d. Für den Gastronomiebereich ist je 20m² Gastraumfläche ein KFZ-Stellplatz nachzuweisen.
 - e. Bei Personalhäusern ist 1 PKW-Stellplatz je 2 Betten nachzuweisen.
- (5) Die notwendigen PKW-Stellplätze sind im Planungsraum oder in unmittelbarer Nähe (max. 300m von Planungsraum entfernt) des Geltungsbereiches vorzusehen. Für die Abstellflächen, die sich in der Nähe des Geltungsbereiches befinden, ist ein Nachweis mittels eines langfristigen Pachtvertrages (mind. 20 Jahre) oder eines im Grundbuch sichergestellten Nutzungsvertrages erforderlich, sofern es sich nicht um Eigengrund handelt.
- (6) Ist bei Bestandgebäuden die Anzahl der vorhandenen Stellplätze kleiner als die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, gemäß Abs. 4), so sind zusätzlich Parkplätze im Ausmaß des Zu- und Umbaus (Berechnung nach Abs. 4) nachzuweisen oder ein Ausgleich im Sinne des §13 Kärntner Parkraum- und Straßenaufsichtsgesetz -K-PStG. LGBL. Nr. 55/1996 idgF zu leisten.

§ 9 – Dachform, Dachfarbe und Fassadengestaltung

- (2) In der Bebauungszone 1b ist ein gewelltes oder geneigtes Gründach mit einer Dachneigung zwischen 5 ° und 25 ° verpflichtend auszuführen. Eine Belegung von maximal 30 % der Dachfläche mit Solarthermie- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig. Die Dachflächen des nördlichen Gebäudeteils sind so auszubilden, dass sie harmonisch in das natürliche Gelände übergehen. Die Sichtkante des Daches ist in filigraner Ausführung zu gestalten.

In Bebauungszone 1a ist ein Satteldach auszuführen.

- (2) Als Hauptdachform sind in den Bebauungszonen 2 und 3 Sattel- und Teilwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zugelassen.
- (3) Für untergeordnete Bauteile und Nebengebäude werden keine Dachformen vorgegeben. Dies gilt auch für die Bebauungszone 4.
- (4) In der Bebauungszone 5 richtet sich die zulässige Dachform an den bestehenden Dachformen.
- (5) Deckungsmaterialien dürfen keine Spiegelungen verursachen. Bei den Dachfarben sind die umgebende Dachlandschaft (rote bzw. graue, rot bis rotbraune Deckungsmaterialien) und die Abstimmung mit den geplanten Fassadenmaterialien zu beachten.

- (6) In der Bebauungszone 2 ist das Sockelgeschoss mit einer leichten Holzkonstruktion zu verkleiden oder als Putzfassade auszuführen.
- (7) Die Gestaltung des Balkongeländers hat in der Art und Weise zu erfolgen, dass ein möglichst einheitliches und ruhiges Erscheinungsbild erzielt wird. Das zusätzliche Anbringen von jeglichen Sichtschutzelementen am Balkongeländer wie Schilfmatten, Segeltücher udgl. ist nicht zulässig.
- (8) Die Aufständigung von Werbeaufschriften am Dach ist nicht zulässig, desgleichen sind keine vollflächigen Fassadenbeschriftungen zulässig.
- (9) Bei der Ausführung der Dächer sind die technischen und konstruktiven Voraussetzungen für eine Anbringung einer Solarthermie- und Photovoltaikanlage vorzusehen. Photovoltaikanlagen und/oder Solarthermieanlagen sind in die Dachlandschaft zu integrieren oder dachparallel anzuordnen. Aufständigungen sind nicht zulässig.
- (10) Für die Bebauung in der Bebauungszone 1 und 2 ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Ortsbildverträglichkeit nachzuweisen, zB positives Gutachten der Ortsbildpflegekommission.

§10 - Grünanlagen, Außenraumgestaltung und Einfriedungen

- (1) Auf eine ansprechende Gesamteingrünung des Areals ist besonderes Augenmerk zu legen, wobei für die Begrünung vor allem heimische, standortgerechte Pflanzen und Bäume verwendet werden sollen.
- (2) Ein Grünraumkonzept/Bepflanzungskonzept ist gemeinsam mit der Objektplanung im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens vorzulegen.
- (3) Mindestens 30% des Baugrundstückes sind als Grünflächen auszuführen. Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen, die nicht überbaut, nicht überdacht, nicht versiegelt und ohne jegliche Beläge sind.
- (4) In der Bebauungszone 4 ist ein Erhaltungsgebot für bestehende Grünbestände sowie ein Bepflanzungsgebot festgelegt. Demnach ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und durch die Anpflanzung heimischer Laub- und Obstbäume, Blütensträucher sowie Blütenstauden zu ergänzen.

- (5) Die in der planlichen Darstellung im Plan 02 mit einem Bepflanzungsgebot belegten Grünflächen sind durch Bepflanzungen mit standortgerechten Laubbäumen in den Qualitäten 18 bis 20 (Stammumfang in cm in 1m Höhe) umzusetzen.
- (6) Die Höhe von Einfriedungen inkl. Sockel wird mit maximal 1,50 m über dem angrenzenden, tieferliegenden Gelände festgelegt.
- (7) Zäune, Einfriedungen und Absturzsicherungen dürfen nicht mit Schilfmatten, Kunststoff, Wellplatten, Planen o. ä. verkleidet werden oder aus durchgehendem Mauerwerk, sonstigen geschlossenen oder vollflächigen Konstruktionen und Materialien errichtet werden. Sie müssen zu mindestens 50% blickdurchlässig sein.
- (8) Stützmauern, Steinschichtungen und in ihrer Funktion gleichartige Konstruktionen dürfen eine Höhe von 2,50m nicht überschreiten.

Davon ausgenommen ist die Bebauungszone 2: Hier ist eine maximale Höhe von Stützmauern, Steinschichtungen und in ihrer Funktion gleichartigen Konstruktionen bis 3,50m zulässig. Ab einer Höhe von 1,00m sind diese in ihrer Gesamtheit mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen und so weit wie möglich einzuschütten. Ein Nachweis der fachgerechten Bepflanzung mit geeigneten Pflanzen ist durch einen Landschaftsplaner zu erbringen.

Steinschichtungen mit großformatigen Steinen sind nur mit einem positiven Gutachten der Ortsbildpflegekommission zulässig.

- (9) Eine hintereinanderliegende Serie von Konstruktionen (Abstand < 5m) ist nicht gestattet.
- (10) Absturzsicherungen oder Einfriedungen auf Stützkonstruktionen dürfen eine Höhe von 1,00m nicht überschreiten und dabei das angrenzende, höherliegende Niveau um maximal 1,20m überragen. Sie müssen zu mindestens 50% blickdurchlässig sein.
- (11) In der Bebauungszone 1 sind die notwendigen Böschungen in einem Verhältnis von 2:3 auszuführen.
- (12) Flächen für Wegeanlagen, Außenterrassen, Platzgestaltungen und für den ruhenden Verkehr, sofern sie nicht der notwendigen Erschließung dienen, sind vorwiegend bzw. nach Möglichkeit mit sickerfähigen Oberflächenmaterialien auszuführen.

§ 11 - Art der Nutzung von Gebäuden

- (1) Die Nutzung der in der jeweiligen Bebauungszone entstehenden Gebäude und baulichen Anlagen hat gemäß der festgelegten Widmung zu erfolgen.
- (2) Die Nutzung aller entstehenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen innerhalb der Widmung Bauland Reines Kurgebiet ist ausschließlich für einen Beherbergungsbetrieb (gewerblich, touristisch) samt Mitarbeiterwohnungen erlaubt.

4. Abschnitt - Schlussbestimmungen

§ 12 - Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Millstatt am See in Kraft.
- (2) Zugleich wird auf den Grundstücken Nr. 21/14, 22/1, 22/2, 24/1, 661/3, alle KG 73209 Millstatt, der Teilbebauungsplan Millstatt am See, Lechnerschaft, Pesenthein, Dellach vom 09.09.2020, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft vom 08.10.2020, Zahl: SP15-RO-457/2020 (002/2020, außer Kraft gesetzt, soweit sich diese Grundstücke im Planungsraum der gegenständlichen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung befinden.

Der Bürgermeister

Alexander THOMA MBA

Millstatt am See, __.__.2026

II. ERLÄUTERUNGEN

zur Verordnung des Gemeinderates Marktgemeinde Millstatt am See

vom __.__.____,

Zahl: 031-3-3/2023(2025),

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Millstatt - Tourismus PM2024" erlassen wird.

Grundsätzliche Zielsetzung

Der Vorsatz des vorliegenden Teilbebauungsplanes ist die geordnete bauliche Entwicklung dieses Standortes. Durch die Verordnung von maßgeblichen Gestaltungskriterien wird auch die spezifische Lage des Standortes berücksichtigt. Folglich soll eine Rechtsnorm geschaffen werden, die eine administrative und juristische Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet und auch die Anforderungen an das Landschaftsbild und Ortsbild einschließt. Andererseits soll aber für die Weiterbearbeitung des Projektes noch genügend Spielraum gegeben sein, damit in der Detailplanung noch Projektoptimierungen möglich sind.

Demzufolge sollen mit der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung jene Bebauungsbestimmungen determiniert werden, die Bezug auf die räumliche Lage im unmittelbaren Ortszentrum von Millstatt am See und auf die Umgebungsbebauung nehmen.

Es werden neben den Widmungsänderungen auch die Bebauungsbedingungen festgelegt. Die Bebauungsbedingungen sind an den textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Millstatt am See angelehnt. Mit den Festlegungen wird keine dichtere oder höherer Bebauung ermöglicht. Es wird bewusst darauf Bezug genommen, dass entsprechende Freiräume und Aufweitungen zugeteilt werden.

ANLASS DER PLANUNG:

Die bauliche Entwicklung der gegenständlichen Fläche beschreibt eine bewusste Weiterentwicklung des Zentrums der Marktgemeinde Millstatt See bzw. der touristischen Entwicklung und Bebauung im zentralen Bereich des Hauptortes Millstatt. Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um eine Aufwertung der bestehenden Fläche, die sich in einer Gunstlage zwischen dem Staudacherhof, dem Barbara Egger Park und dem Kap 4613 befindet. Diese Aufwertung des Areals soll demzufolge eine Angebotsverbesserung im Tourismusbereich herbeiführen und die gesamte Marktgemeinde Millstatt am See als Tourismusgemeinde stärken.

ÖFFENTLICHES INTERESSE:

Ein übergeordnetes Ziel ist die Stärkung der Marktgemeinde Millstatt am See als Tourismusgemeinde. Der Stellenwert zeigt sich auch an den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und im räumlichen Entwicklungsleitbild 2020. In diesem Entwicklungsleitbild wird nachdrücklich auf den weiteren Ausbau eines nachhaltigen Qualitätstourismus hingewiesen: „... Die Tourismuswirtschaft verfolgt das Ziel, die Anzahl der Betten zu steigern. Dafür werden Betriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten unterstützt. Dabei sind selbstverständlich auch die Zielsetzungen von örtlicher Gesamtentwicklung, Ortsbilderfordernisse und Baukultur zu berücksichtigen. ...“.

Als Themenschwerpunkt wird darin die „Erhaltung und Ausbau des Tourismus in Millstatt“ und die „Stärkung und Forcierung des Tourismus“ festgelegt.

Als konkrete Maßnahme zur Weiterentwicklung des Tourismus wird im örtlichen Entwicklungskonzept die vorrangige Nutzung des Seeuferbereiches für die Erweiterung des touristischen Angebotes und für ergänzende touristische Einrichtungen genannt. Diesbezüglich erfolgte die Ausweisung einer touristischen Vorrangzone und von Eignungsstandorten für den Tourismus.

Durch den Ausbau der Beherbergungsbetriebe entstehen aus volkswirtschaftlicher Sicht langfristig neue Arbeitsplätze, womit das allgemeine Arbeitsplatzangebot in der Region erweitert wird. Ferner profitiert das gesamte Tourismusgebiet von einer Ausweitung des touristischen Angebotes, weiters gewinnt Millstatt am See zusätzlich an Attraktivität.

Rechtliche Grundlagen

Gemäß §52 Abs. 2 **Kärntner Raumordnungsgesetzes K-ROG 2021** hat der Gemeinderat mit einer Verordnung für unbebaute Grundflächen von mehr als 10.000m² eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung zu beschließen.

§ 52 Abs. 3

legt fest, dass im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmung der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen sind, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen der Abschnitte 2 bis 4 des dritten Hauptstückes dieses Gesetzes festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes festgelegt werden.

§ 52 Abs. 4

Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

Mit der gegenständlichen Verordnung wird eine Rechtsnorm geschaffen, die eine geordnete Bebauung dieses Baugebietes nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der räumlichen Verdichtung der Bebauung sicherstellt und die Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

Die Marktgemeinde Millstatt am See wird vor Erlassung dieser Verordnung mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer und Bauwerber im Sinne des § 53 K-ROG 2021 eine privatwirtschaftliche Maßnahme abschließen die strikt einzuhalten ist. So dient die privatwirtschaftliche Maßnahme, welche zwischen der Marktgemeinde und den jeweiligen Grundstückseigentümern und deren Rechtsnachfolgern abzuschließen ist gemäß 53 Abs. 2 Z 7 K-ROG 2021 der Sicherstellung der Nutzung und des Betriebes von Gebäuden samt dazugehörigen baulichen Anlagen, die dem Tourismus dienen.

Zusammenfassend gewährleistet diese Verordnung einerseits die administrative, rechtliche und fachliche Umsetzung des Projektes und andererseits soll für die Weiterbearbeitung des Projektes noch ein entsprechender Spielraum gegeben sein, damit in der Ausführung der Projekte noch Verbesserungen möglich sind.

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT:

Im Örtlichen Entwicklungskonzept 2025 (ÖEK 2025) wurde das Planungsgebiet als Potentialfläche für die weitere Entwicklung des Tourismus identifiziert und folglich mit „BK/BP“ ausgewiesen. Die zugrundeliegende Bestandsaufnahme (Grundlagenforschung) und Interessenabwägung wurde bereits im Verfahren zur Schaffung des ÖEK 2025 durchgeführt. Darauf kann im Rahmen der vorliegenden integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung zurückgegriffen und verwiesen werden. Die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung entspricht der Festlegung im ÖEK 2025, den Tourismus am betreffenden Standort auszubauen, um der zuletzt zu beobachtenden Stagnation im gewerblich-touristischen Bereich entgegenzuwirken und die Wettbewerbsfähigkeit des Tourismusstandortes Millstatt am See langfristig zu sichern (siehe zusammenfassend Punkt 7.4 des Erläuterungsberichts zum ÖEK 2025).

FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG:

Die Regelungen hinsichtlich der Flächenwidmungsplanung finden sich im Abschnitt 2 bis 5 des Kärntner Raumordnungsgesetzes K-ROG 2021. Bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung bzw. das örtliche Entwicklungskonzept zu beachten. Weiters sind die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild zu beachten.

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 sowie einer geordneten Siedlungsentwicklung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 K-ROG 2021 sind folgende Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen: Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen noch weitere Einzelheiten gemäß § 48 Abs. 5 festgelegt werden, wie die Bauungsweise, 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, Begrünung u.ä. ...), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u.ä., die Art der Nutzung von Gebäuden und der Ausschluss bestimmter Nutzungen sowie Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer 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 .

Die Bebauungsbedingungen nach Abs. 5 Z 1 bis 4 sind in einem Teilebauungsplan festzulegen, wobei die Bebauungsbedingungen nach Abs. 5 Z 2 und 3 jedenfalls planlich darzustellen sind.

VERFAHREN:

Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Marktgemeinde Millstatt am See 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.

Bauvorhaben

Auf den gegenständlichen Flächen ist die Errichtung von sechs Objekten mit unterschiedlichen Nutzungen vorgesehen: zwei private Einfamilienhäuser, zwei gewerbliche Ferienhäuser sowie eine gewerbliche Tourismusanlage mit Ferienwohnungen im westlichen Bereich des Planungsgebietes. Dazwischenliegend und in nördlicher Anbindung an den Barbara - Egger Park wird eine bestehende Wiese mit solitären Obstbäumen freigehalten, um eine natürliche Fläche und grüne Verbindung zum Park zu erhalten. Durch die Integration der bestehenden Obstbäume im zentralen Planungsraum wird bewusst ein Stück Kulturlandschaft bewahrt und weiters die ökologische Vielfalt, auch durch ergänzende Pflanzungen, in diesem Bereich gefördert.

Das Bauvorhaben wird insgesamt als im öffentlichen Interesse der Entwicklung des Tourismus angesehen. Die gewerblichen Ferienhäuser und die gewerbliche Tourismusanlage müssen infolge der geplanten Widmung als „Gast- und Beherbergungsbetriebe“ im Sinne des § 19 K-ROG 2021 geführt werden. Die ebenfalls geplanten Einfamilienhäuser stehen mit dem Tourismusbetrieb insoweit in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang, als sie dem Wohnbedarf von Angehörigen der Betreiberfamilie dienen, ähnlich einem Mitarbeiterwohnhaus („Personalhaus“) im Rahmen anderer Gast- und Beherbergungsbetriebe, aber auch ähnlich einem Wohngebäude im Rahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (siehe § 27 Abs 2 Z 1 K-ROG 2021 und dazu *Steinwender, Kärntner Raumordnungsrecht* [2022] § 27 K-ROG 2021 Rz 6). In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass im Nahebereich des Planungsgebiets kaum Flächen mit Wohnfunktion identifiziert werden können. Da auch der geplante Betreiberwohnraum einerseits im Umfang untergeordnet ist und andererseits touristisch-betrieblichen Notwendigkeiten und somit letztlich der Sicherstellung einer auf Dauer angelegten touristischen Betriebsführung durch eine ortsansässige Betreiberfamilie dient, ist das Vorhaben insgesamt auf die nachhaltig funktionierende touristische Entwicklung des Planungsgebiets ausgerichtet. Das Gesamtvorhaben entspricht somit auch den generellen Planungsabsichten, wie sie im ÖEK 2025 festgelegt werden.

Im östlichen Bereich erfolgt eine kleinteilige Bebauung, diese wird so gestaltet, dass sie sich harmonisch in die Umgebungsbebauung einfügt. Dabei wird darauf geachtet, dass die Größe und Gestaltung der Gebäude dem Charakter der angrenzenden Bebauung entsprechen. Die Ausweisung der Baufelder erfolgt in Abstimmung mit den weiteren Bebauungsfestlegungen, um eine einheitliche und ansprechende Bebauungsstruktur zu gewährleisten. Dadurch wird eine städtebaulich harmonische Entwicklung des Gebiets sichergestellt und eine angenehme Lebensqualität für die Bewohner und

Touristen geschaffen, die Einblicke und Durchblicke erlaubt sowie Verbindungen zwischen den Gebäuden und den Grünflächen schafft.



Abbildung 1: Situierung der Objekte in Zusammenschau mit den Nachbarobjekten

Der Baustil orientiert sich am nordöstlich gelegenen Staudacher Hof aus dem 13. Jahrhundert, welcher ebenso touristisch betrieben wird. Dementsprechend werden die geplanten Gebäude an das traditionelle Ortsbild unter Bezugnahme auf den ursprünglich landwirtschaftlichen Charakter des umliegenden Grünlandes angepasst. Bei den Fassaden wird eine Mischung aus Holz und Stein/Steinoptik sowie Putzfassaden verwendet. Es werden wichtige Sichtachsen zum See frei gelassen.

Im Westen auf einer Hangwiese ist geplant, in Ergänzung zum bestehenden Gastronomiebetrieb Kap 4613, Ferienwohnungen und Personalunterkünfte zu errichten. Dies soll in Form zweier niedriger Baukörper mit Gründach, welche nur als Geländestufe in Erscheinung treten, realisiert werden.

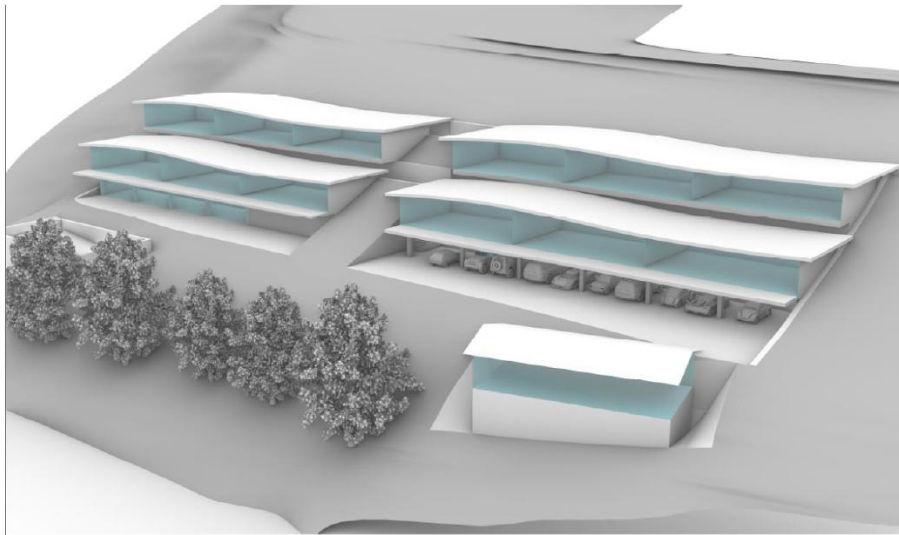


Abbildung 2: Visualisierung „Ferienwohnungen Green Hills“ (Quelle: Eigentümer) Datum, Juni 2025

Die Gebäude sollen sich demnach harmonisch in das Gelände einfügen und trotz entsprechender Länge keine dominante Wirkung entfalten, da sie in der Mitte erlebbar gegliedert sind und in dieser baulichen Zäsur ein Grünbereich entsteht. Die Bauweise als niedrige Baukörper mit Gründach soll helfen die Gebäude in die Landschaft einzufügen und die visuelle Dominanz zu minimieren. Das natürliche Gefälle wird genutzt, um die Sicht auf die Gebäude zu reduzieren. Die Umgebung der Gebäude wird mit einheimischen Pflanzen und Bäumen gestaltet, um die natürliche Schönheit zu betonen. Ferner kann der Einsatz von nachhaltigen Materialien und energieeffizienten Technologien dazu beitragen, die Umweltbelastung zu reduzieren und die Integration in die Natur zu fördern.

Mit der Gegenüberstellung im Schwarzplan Bestand und Schwarzplan Planung werden die Änderungen hinsichtlich der Bebauung dargestellt.



Abbildung 3: Schwarzplan Bestand



Abbildung 4: Schwarzplan Planung

Zum 1. Abschnitt - Allgemeines

Zu § 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung befindet sich in der Marktgemeinde Millstatt am See, im zentralen Bereich des Hauptortes Millstatt und betrifft die Parzellen 22/2, 22/1, 24/1, 25 und 27/2 sowie für Teilflächen der Parzellen 26/1 und 661/3, alle KG 73209 Millstatt, Flächenausmaß rund 10.978m². Im Naturraum handelt es sich um eine nach Süden ausgerichtete Hangzone die an drei Seiten an gewidmete und bebaute Strukturen anbindet.



Abbildung 5: Geltungsbereich

Im nordöstlichen Anschluss befindet sich der Staudacher Hof, ein bestehender Tourismusbetrieb. Im östlichen Anschluss liegt der Barbara-Egger-Park mit den nach Süden und Osten ausgerichteten Hängen. Südlich der Millstätter Straße, im unmittelbaren Seeuferbereich, befindet sich der Gastronomiebetrieb Kap 4613. Nördlich, entlang der Alexanderhofstraße, erstreckt sich eine Reihe von drei Gebäuden, die maximal drei Geschosse hoch sind und von einer vorgelagerten Stützmauer begleitet werden. Auch im Südwesten des Planungsgebietes, in nördlicher Anbindung an die Alte Spittaler Straße sind drei Gebäude vorliegend - siehe Foto (lt. Bebauungsbedingungen max. 3-geschoßig). Diese gegebene Bebauungsstruktur, die das Planungsgebiet umschließt schafft den Rahmen bzw. eine gewisse städtebauliche Struktur für eine maßvolle und angepasste Bebauung dieses Quartiers sowie für eine geordnete Abfolge von Baukörpern.



3-geschoßige Gebäude entlang der Alexanderhofstraße



Gebäudekulisse entlang der Alten Spittaler Str.

Örtliches Entwicklungskonzept

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Millstatt am See befindet sich die gegenständliche Fläche innerhalb der Siedlungsstrukturen des Hauptortes Millstatt nördlich der B98 Millstätter Straße. Auf der Antragfläche wurde im örtlichen Entwicklungskonzept ein touristischer Eignungsstandort ausgewiesen.



Abbildung 6: Örtliches Entwicklungskonzept

Unter Bezugnahme der touristischen Ausrichtung der Gemeinde sowie der umliegenden Bestandsnutzungen soll die Fläche demnach für touristische Nutzungen herangezogen werden. Im Textteil des örtlichen Entwicklungskonzeptes wurde festgelegt, dass die touristischen Strukturen der Marktgemeinde zu stärken und zu erweitern sind. Baulichkeiten sind in das Landschaftsgefüge und das Ortsbild zu integrieren. Die Themen Verkehr, Tourismus und Grünraum sind in Planungen integrativ zu behandeln.

Zum 2. Abschnitt - Flächenwidmung

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Millstatt ist der Geltungsbereich fast zur Gänze als Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland festgelegt.

Die Verkehrsflächen, die den Planungsraum im Norden, Süden und Osten umschließen sind als Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsflächen festgelegt. Die an das Planungsgebiet anbindenden bebauten Flächen im Norden, Osten und Südwesten sind mit der Widmung Bauland - Kurgebiet versehen.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird ein Großteil des Planungsraumes in Bauland - Kurgebiet bzw. Bauland - Kurgebiet Rein geändert. Im südlichen Bereich des Planungsraumes erfolgt eine Richtigstellung der Verkehrsfläche und im zentralen Bereich wird eine Gartenfläche gewidmet (siehe Plan 01 Umwidmungsplan).



Abbildung 7: Ausschnitt Flächenwidmungsplan, Quelle: KAGIS

Nutzungseinschränkungen:

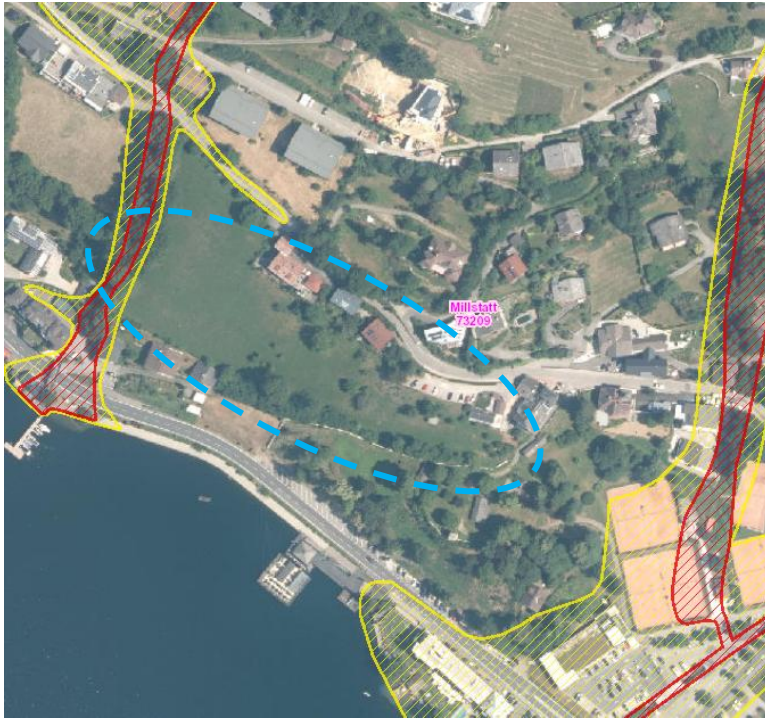


Abbildung 8: Gefahrenzonenausweisung der Wildbach- und Lawinenverbauung

Entlang des Silberbaches sind rote und gelbe Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung ausgewiesen. Die Rote Zone ist weitgehend mit dem Bachbett identisch. Auch bei der gelben Zone sind nur leichte Ausuferungen gegeben – die determinierten Baufenster befinden sich nicht im Einflussbereich der Gefahrenzonenausweisung.

Oberflächenabfluss



Abbildung 9: Oberflächenabfluss

Gemäß den Unterlagen des KAGIS ist eine (geringfügige) Oberflächenwasserproblematik im zentralen Bereich des Planungsraumes gegeben.

Erschließung

Die infrastrukturellen Erschließungs- bzw. Versorgungsvoraussetzungen sind im Bestand vorhanden.

Die Haupteerschließung erfolgt ausgehend von der Alexanderhofstraße über die Alte Spittaler Straße. Ein entsprechender Ausbau der Alten Spittaler Straße ist jedoch noch erforderlich.

Eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben, eine Bushaltestelle befindet sich im Ortsbereich von Millstatt.

Technische Infrastruktur

Für diesen Bereich sind infolge des umliegenden Baubestandes eine öffentliche Wasserversorgung und Abwasserversorgung sowie eine Stromversorgung gegeben.

Zum 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

Zu § 3: Mindestgröße der Baugrundstücke

Für die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der Verordnung ein unterer Grenzwert angegeben, der nicht mehr unterschritten werden darf. Durch diese Abweichungen vom textlichen Bebauungsplan soll ausdrücklich verhindert werden, dass in den Bebauungszonen 1, 2 und 4 unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung eine Teilung in kleine Einheiten erfolgt.

Zu § 4: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

Die festgelegten Werte orientieren sich an den Bestimmungen des *textlichen Bebauungsplanes*. Es erfolgen – mit Ausnahme der Bebauungszone 1 – keine neuen Festsetzungen. Dementsprechend richtet sich die Geschoßflächenzahl (GFZ) für eine bestimmte Bebauungszone nach der jeweiligen Widmungskategorie. In der Bebauungszone 1 wird die GFZ um 0,1 erhöht. Diese Anpassung stellt keine

Beeinträchtigung des Ortsbildes dar, da für das Vorhaben eine Ortsbildverträglichkeit festgestellt wurde.

Die Begriffsbestimmungen richten sich ebenso an den Vorgaben des textlichen Bebauungsplanes.

Zu § 5: Bauungsweise

Als zulässige Bauungsweise wird die offene und halboffene Bauweise festgelegt.

Die offene Bauweise wurde festgelegt, um das Planungsgebiet strukturiert und offen zu gestalten. Durch die offene Bauweise in Kombination mit den festgelegten Baufenstern werden die Gebäude in entsprechenden Abständen zueinander angeordnet, wodurch Freiräume und Durchblicke entstehen. Des Weiteren können durch diese Vorgehensweise Grünflächen und Freiflächen erhalten und geschaffen werden, die das Planungsgebiet auflockern und beleben. Ziel der Bauungsbestimmung ist es eine harmonische und ansprechende Gesamtwirkung des Planungsgebietes zu erwirken.

Die halboffene Bauungsweise ist ausschließlich in der Bauungszone 1 zulässig. Sie sorgt dafür, dass sich das Gebäude harmonisch in die bestehende Topographie einfügt. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Dachgestaltung gelegt: Das Dach ist so auszuführen, dass es in das natürliche Gelände übergeht. Dadurch wird eine sanfte Einbindung in die Umgebung und das Landschaftsbild ermöglicht.

Zu § 6: Anzahl der Geschoße, Bauhöhe

Die Gebäudehöhe wird über die Geschoßanzahl und talseitige Gebäudehöhe geregelt. Dadurch soll eine weitgehend harmonische Strukturierung und vor allem maximale Höhenentwicklung erreicht werden, die sich auch am umliegenden Objektbestand orientiert. Demgemäß wurde keine Geschoßhöhe festgelegt, um eine flexible Nutzung bzw. bauliche Strukturierung der Geschoßhöhen im Rahmen der determinierten Gebäudehöhen zu ermöglichen.

In der Bauungszone 1 wird das Gebäude durch eine terrassenförmige Anordnung in Lage und Höhe an die natürliche Geländeform angepasst. Die Terrassierung gliedert den nördlichen Gebäudekomplex in zwei Ebenen, die dem Geländeverlauf folgen. Desweiteren unterstützt die Zweiteilung des Baukörpers (West-Ost) mit einer dazwischenliegenden Zäsur die Eingliederung in das Ortsbild.

In der Bauungszone 2 ist eine Bauung mit maximal zwei Vollgeschoßen und einem zusätzlichen Dachgeschoß zulässig, was dem umliegenden Baubestand entspricht.

In der Bauungszone 3 sind maximal drei Geschoße zulässig. Dies stellt sicher, dass sich die Höhenentwicklung und Bauung gut an die Topographie anpasst. Mit der maximal dreigeschoßigen Bauung wird das bestehende städtebauliche Konzept weiterverfolgt, das eine harmonische und maßstäbliche Entwicklung des Gebiets zum Ziel hat. Zudem entspricht die festgelegte talseitige Gesamtbauhöhe den Vorgaben des allgemeinen textlichen Bebauungsplans.

In der **Bebauungszone 4**, also im entsprechenden Widmungsbereich Grünland Garten, sind nur eingeschossige Gebäude zulässig.

In der **Bebauungszone 5** ergibt sich die Geschoßigkeit aus dem vorhandenen Bestand.

Mit den Festlegungen wird eine dem Gelände angepasste Entwicklung des Planungsraumes sichergestellt.

Zu § 7: Baulinien

Die Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen.

Zone 1: Die festgelegten Baulinien sind in Verbindung mit den Geschoßhöhen und der Topographie so gewählt, dass kein Nutzungskonflikte herbeigeführt werden. Die Festlegungen gewährleisten eine harmonische Bebauung und optimale Ausnutzung sowie eine an die Topographie angepasste Bebauung. Grundsätzlich wurden zu den Nachbargrundstücken, die an das Planungsgebiet anbinden, die Abstandsflächen mit der Baulinienausweisung so determiniert, dass sie den Kärntner Bauvorschriften entsprechen. Abweichungen gibt es in Teilbereichen aufgrund der Gefahrenzonenausweisung der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) bzw. aufgrund bereits vorhandenem Baubestand, der bei der Festlegung entsprechend berücksichtigt wurde.

Zu § 8: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Alte Spittaler Straße ausgehend von der Alexanderhofstraße. Durch die bauliche Bestandsituation im Bereich des Staudacherhofes ist eine Aufweitung der Fahrbahn auf diesem Teilstück nicht möglich. Durch die kurze Weglänge und die zielorientierte Verkehrsführung ist eine reibungslose Abwicklung des Verkehrs trotzdem gegeben - da es vorwiegend den Anliegerverkehr betrifft, sind auch keine größeren Kapazitätsprobleme zu erwarten.

Die Bereitstellung von Parkplätzen für die einzelnen Wohneinheiten bzw. für die touristische Nutzung stellt ein dringendes Bedürfnis dar. Die Anzahl der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze wird aus den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Millstatt am See abgeleitet.

Bei den Stellplätzen für Wohnungen wurde die Festlegung dahingehend abgeändert, dass unabhängig von der Wohnungsgröße mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen sind. Diese Regelung dient der Schaffung einer bedarfsgerechten und realistischen Stellplatzsituation unter Berücksichtigung des heutigen Mobilitätsverhaltens.

Für Personal-Stellplätze wird bezogen auf die Beherbergungseinheiten ein Schlüssel von 1 : 7 festgelegt. Dabei wurde berücksichtigt, dass nicht alle Mitarbeitenden gleichzeitig vor Ort sind und auch ein Teil

des Personals durch andere Mobilitätsformen (z. B. ÖPNV, Fahrrad, Wohnnähe) zur Arbeit gelangt. Des Weiteren werden auch für das Personalhaus Stellplätze nachweisen wodurch sich eine gewisse Gleichzeitigkeit der Stellplatzbereitstellung ergibt.

Der Nachweis von Stellplätzen kann auch außerhalb in einer Entfernung von 300 m gemessen ab der Grenze des Geltungsbereiches erbracht werden. Dies entspricht einer zumutbaren Gehdistanz unter Rücksichtnahme auf das zu Grunde liegende Projekt und der bestehenden örtlichen Situation.

Zu § 9: Dachform, Dachfarbe und Fassadengestaltung

Neben den traditionellen Dachformen in Anlehnung an die Umgebungsbebauung, in den Bebauungszone 2-5, ist in der Bebauungszone 1b zur Herstellung einer ruhigen Dachlandschaft, welche ein größtmögliches einfügen in den sensiblen Landschaftsraum unterstützt, ein leicht geneigtes Gründach determiniert.

Hauptziel der Festlegungen im §9 ist die Schaffung eines angepassten Erscheinungs- und Ortsbildes. Unter diesem Gesichtspunkt werden auch restriktive Bestimmungen zu Betriebsstättenbezeichnungen (Abs. 11) getroffen.

Zu § 10: Grünanlagen, Außenraumgestaltung, Einfriedungen

Die Festlegung einer gewissen Eingrünung auf dem Baugrundstück stellt ein bestimmtes Bedürfnis dar. Ziel der Erhaltung und Gestaltung der umschließenden und innenliegenden Grünflächen ist es, dem Außenbereich bzw. dem gesamten Planungsgebiet einen repräsentativen Grüncharakter zu verleihen. Zudem trägt die Begrünung dazu bei das Mikroklima zu verbessern, die Biodiversität zu fördern und das Ortsbild zu verschönern. Stützmauern, Steinschichtungen und in ihrer Funktion gleichartige Konstruktionen sind mit geeigneten Pflanzen zu begrünen damit sie sich im Landschaftscharakter der Bebauung unterordnen.

Die Festlegung der maximalen Höhe von Stützmauern weicht von den Bestimmungen des allgemeinen Bebauungsplanes ab. Die spezifischen topographischen Gegebenheiten und die strukturierte Bebauung im Planungsraum erfordern höhere Stützmauern, Steinschichtungen und in ihrer Funktion gleichartigen Konstruktionen. Diese Anpassung ist notwendig, um den Höhenunterschied zwischen den Geländen effektiv zu bewältigen.

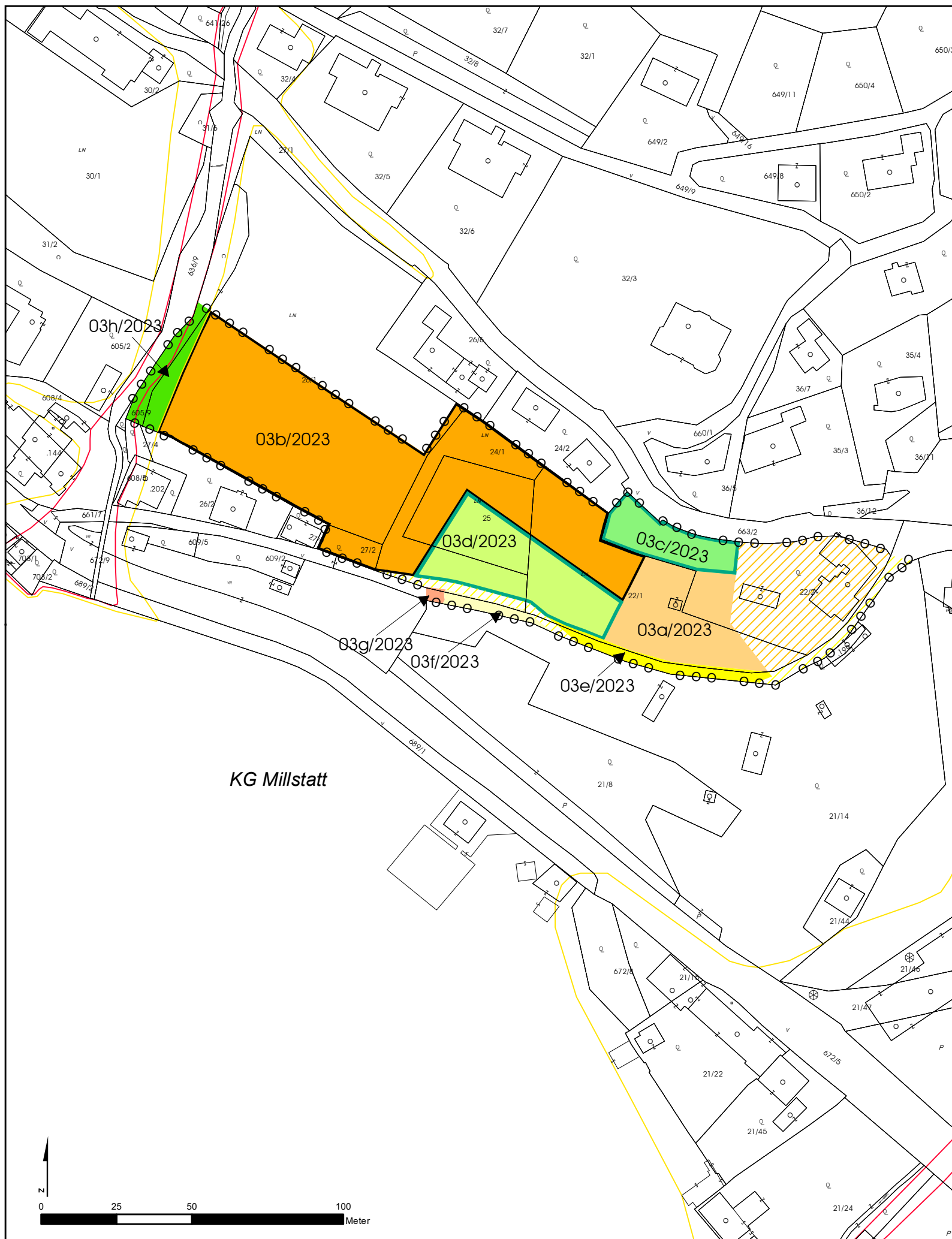
Neben den topographischen Bedingungen spielt die bergseitige Erschließung in der Bebauungszone 2 eine wesentliche Rolle bei der Festlegung der maximalen Höhe von Stützmauern, Steinschichtungen

und in ihrer Funktion gleichartigen Konstruktionen. Diese spezifische Zugangs- und Erschließungssituation im Norden, ausgehend von der neu errichteten Erschließungsstraße, erfordert eine differenzierte Höhenfestlegung der Stützmauern, Steinschichtungen und in ihrer Funktion gleichartigen Konstruktionen als in den anderen Bebauungszonen (max. 3,50m Höhe). Dadurch wird der Höhenunterschied sicher abgefangen und eine angemessene Zugänglichkeit gewährleistet. Insgesamt wird durch diese Maßnahme nicht nur die Funktionalität der baulichen Strukturen sichergestellt, sondern auch die Integration in die landschaftliche Umgebung gefördert, da sich die Baulichkeiten in die topographischen Gegebenheiten eingliedern.

Durch begleitende Maßnahmen wie die Bepflanzung und den Erhalt des bestehenden Grünbestands in der vorgelagerten Bebauungszone 4 ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht ableitbar.

III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

- ⊙ Plan 01 - Umwidmungsplan (M 1:1.500)
- ⊙ Plan 02 - Teilbebauungsplan (M 1:1.000)



Marktgemeinde Millstatt am See

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

"Tourismus - Millstatt PM2024"

○ ○ ○ ○
○ ○ ○ ○
○ ○ ○ ○
Planungsraum

Rede Gefahrenzone WLV

Gelbe Gefahrenzone WLV

03a/2023 Umwidmung von Grünland - Land- und Forstwirtschaft in Bauland - Kurgebiet im Ausmaß von 1.224m²

03b/2023 Umwidmung von Grünland - Land- und Forstwirtschaft in Bauland - Kurgebiet Rein im Ausmaß von 5.714m²

03c/2023 Umwidmung von Grünland - Land- und Forstwirtschaft in Grünland - Parkplatz im Ausmaß von 576m²

03d/2023 Umwidmung von Grünland - Land- und Forstwirtschaft in Grünland - Garten im Ausmaß von 1.380m²

03e/2023 Umwidmung von Grünland - Land- und Forstwirtschaft in Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsflächen im Ausmaß von 278m²

03f/2023 Umwidmung von Grünland - Park in Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche im Ausmaß von 128m²

03g/2023 Umwidmung von Ersichtlichmachungen - Bundesstraße in Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche im Ausmaß von 27m²

03h/2023 Umwidmung von Grünland - Land- und Forstwirtschaft in Grünland - Schutzstreifen als Immissionsschutz am Gewässer im Ausmaß von 381m²

Bestand Bauland - Kurgebiet

Bestand Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Millstatt am See

vom: ____.

Zahl: ____

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANBEZEICHNUNG:

Plan 01 - Umwidmungsplan

Projekt: JR009 Umwidmungsplan
DKM-Stand: 10/2023
Maßstab: 1:1.500
Datum: 15.01.2026



Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a
9100 Völkermarkt
T +43 (0) 42 32 / 37 37 5
M +43 (0) 650 / 922 47 37
office@raumplanung-jernej.at
www.raumplanung-jernej.at

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG
"MILLSTATT - TOURISMUS PM2025"

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| Mindestgröße der Baugrundstücke | Bebauungsweise |
| Geschoßflächenzahl | Geschoßanzahl |
| Dachform | Art der Nutzung |

| | | | | |
|----|------|-------|-------|-------|
| 1 | x 17 | 719,8 | y 185 | 344,3 |
| 2 | x 17 | 756,2 | y 185 | 319,9 |
| 3 | x 17 | 743,0 | y 185 | 300,2 |
| 4 | x 17 | 706,6 | y 185 | 324,6 |
| 5 | x 17 | 764,5 | y 185 | 314,3 |
| 6 | x 17 | 801,0 | y 185 | 289,9 |
| 7 | x 17 | 787,8 | y 185 | 270,1 |
| 8 | x 17 | 751,3 | y 185 | 294,5 |
| 9 | x 17 | 813,2 | y 185 | 299,2 |
| 10 | x 17 | 830,0 | y 185 | 286,8 |
| 11 | x 17 | 822,9 | y 185 | 276,0 |
| 12 | x 17 | 805,4 | y 185 | 287,6 |
| 13 | x 17 | 836,5 | y 185 | 282,1 |
| 14 | x 17 | 851,2 | y 185 | 271,4 |
| 15 | x 17 | 847,2 | y 185 | 259,8 |
| 16 | x 17 | 829,6 | y 185 | 271,6 |

- VERMERK DES GEMEINDERATES
Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Millstatt am See
vom _____ Zahl: _____

PLANBEZEICHNUNG:
TEILBEBAUUNGSPLAN

| | | |
|-----------|----------------------------|-------|
| PROJEKT: | DATEI: \TBPL-PM2025-TBPL-K | |
| JR009 | DATUM: 15.01.2026 | |
| MASZSTAB: | BLATT: | GEPRÜ |
| M 1: 1000 | Plan 02 | sije |

