Lagler, Wurzer & Knappinger
Zivilltechniker GmbH
A-9524 Villach, Europastraße 8 | Telefon: +43 4242 23323 | E-Mail: office@l-w-k.at

MARKTGEMEINDE MILLSTATT AM SEE

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG

„HOTEL FORELLE - 1. REVISION“

MARKTGEMEINDE
MILLSTATT AM SEE

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGSUND BEBAUUNGSPLANUNG

„HOTEL FORELLE – 1. REVISION“

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

Parzellen Nr.: 109/1, 109/2, 111, 113, 116/2, 116/3, 701
sowie Teilflächen der Parzelle Nr.: 677/1, 677/2
alle KG Millstatt (73209)

VERORDNUNG
RECHTSPLAN
ERLÄUTERUNGEN

VERFASSER
LWK ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH

PROJEKTLEITUNG
DI ANDREAS MAITISCH
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
für Raumplanung und Raumordnung

März 2026

Marktgemeinde Millstatt am See

Zahl: 031-3-HF/2025

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Millstatt am See vom 26.03.2026, Zahl: 031-3-HF/2025, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 02.11.2026, Zahl: 07-RO-77-97862/2026-10, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„HOTEL FORELLE – 1. REVISION“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen des § 52 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, in der gültigen Fassung, wird verordnet:

§1

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

Inhalt der Verordnung

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

a) Die Flächenwidmungsplanänderung (Anlage 1) vom 05.06.2025
b) Der Rechtsplan (Anlage 2), Plan-Nr. 0620-0310, vom 23.06.2025

§2

Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 109/1, 109/2, 111, 113, 116/2, 116/3 und 701 sowie für Teilflächen der Parzellen Nr. 677/1 und 677/2, alle KG Millstatt (73209), im Ausmaß von ca. 6.062 m^2.

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Millstatt am See wird folgend geändert:

03/2024
Umwidmung der Teilflächen der Parzellen Nr. 109/1 und 113, alle KG Millstatt, im Ausmaß von ca. 509 m^2, von bisher „Grünland - Bad“ in **„Bauland - Reines Kurgebiet“**.

Die nachfolgenden Flächenwidmungsplanänderungen aus der Verordnung vom 07.07.2016, Zl. 031-3-HF/2016, bleiben in Rechtskraft:

2a/2016
Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 113 und 109/1, alle KG Millstatt, im Ausmaß von ca. 275 m^2, von bisher „Grünland – Liegewiese und Kabinenbau“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“.

2b/2016
Umwidmung der Parzelle Nr. 116/3 sowie einer Teilfläche der Parzelle Nr. 677/2, alle KG Millstatt, im Ausmaß von ca. 801 m^2, von bisher „Verkehrsfläche – allgemeine Verkehrsfläche“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“.

2c/2016
Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 113 und 109/1, alle KG Millstatt, im Ausmaß von ca. 1,502 m^2, von bisher „Grünland – Liegewiese und Kabinenbau“ in „Grünland - Bad“.

2d/2016
Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 111, KG Millstatt, im Ausmaß von ca. 348 m^2, von bisher „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Grünland – Parkplatz“.

2e/2016
Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 701, KG Millstatt, im Ausmaß von ca. 61 m^2, von bisher „Bauland – Kurgebiet“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“.

2f/2016
Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 701, KG Millstatt, im Ausmaß von ca. 45 m^2, von bisher „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“.

213/E2-1/2014
Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 111, KG Millstatt, im Ausmaß von ca. 313 m^2, von bisher „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“.

216a/E2-1/2014
Umwidmung der Parzelle Nr. 109/2 sowie einer Teilfläche der Parzelle Nr. 113, alle KG Millstatt, im Ausmaß von ca. 529 m^2, von bisher „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“.

216b/E2-1/2014
Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 109/1, KG Millstatt, im Ausmaß von ca. 265 m^2, von bisher „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“.

217/E2-1/2014
Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 116/2, KG Millstatt, im Ausmaß von ca. 130 m^2, von bisher „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“.

343/E2-1/2014
Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 116/2 und 113, alle KG Millstatt, im Ausmaß von ca. 990 m^2, von bisher „Bauland – Kurgebiet“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“.

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

(1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 500 m^2 festgelegt.

(2) Als Baugrundstück gilt eine Fläche, die aus mehreren zusammenhängenden, im selben Besitzstand stehenden, Grundstücksparzellen besteht und die im Flächenwidmungsplan aus Bauland oder als spezifisches Grünland gewidmet ist, auch wenn sich diese Widmung nur auf einen Teil des Baugrundstücks bezieht.

(3) Die Bestimmung des Abs. 1 gelten nicht für Baugrundstücke, welche dem öffentlichen Interesse dienen wie z. B. Baugrundstücke für Stromversorgung oder Abwasserentsorgung.

§ 5

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

(1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl festgelegt.

(2) Die Geschoßflächenzahl (GFZ), das ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßflächen zur Baugrundstücksgröße, ist der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) zu entnehmen.

(3) Die Bruttogeschoßfläche ist die Summe der geschoßbezogenen Bruttogrundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der geschoßbezogenen Bruttogrundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände sowie der Grundflächen aller Loggien, Laubengänge und außenliegenden, offenen Haupttreppen, sowie aller sonstigen fünfseitigen umschlossenen Bereiche.

(4) Oberirdische Nebengebäude sind in die Berechnung der GFZ einzubeziehen.

(5) Bruttogeschoßflächen von Parkhäusern oder Tiefgaragen werden nicht für die Berechnung der GFZ herangezogen.

(6) Bei Kellergeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Bruttogeschoßfläche einzurechnen, welcher mehr als 1,20 m – gemessen von der fertigen Erdgeschoßfußbodenoberkante (EGFBOK) bzw. von der Flachdachoberkante (FD-OK) – aus dem unmittelbar an den Baukörper anschließenden Urgelände – im Falle von Abgrabungen über dem projektierten Gelände – herausragt.

(7) Der ausgebaute Teil eines Dachgeschoßes ist in die Berechnung der Brutto-Geschoßfläche einzubeziehen. Nicht ausgebaute Dachgeschoße sind in die Berechnung 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 Bruttodachgeschoßfläche erfolgt in beiden Fällen nach Abs. 3 und ist jene Fläche einzubeziehen, welche sich ab einer angenommenen Kniestockhöhe von 1,20 m – gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Fußpfette – ergibt.

(8) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§ 6

Bebauungsweise

(1) Als Bebauungsweise wird die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise festgelegt.

(2) Offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet werden, wenn also gegenüber allen Grundgrenzen ein Abstand eingehalten wird.

(3) Halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden.

(4) Geschlossene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren gemeinsamen Baugrundstücksgrenzen unmittelbar angebaut errichtet werden.

§ 7

Geschossanzahl und maximale Bauhöhe

(1) Die maximale Geschoßanzahl und die maximale Bauhöhe (Firsthöhe) sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) festgelegt.

(2) Geschoße, welche mit der fertigen Fußbodenoberkante (FFOK) der darüber liegenden Decke auch nur an einer Stelle über 1,20 m aus dem Niveau des gewachsenen Geländes – im Falle von Abgrabungen über dem projektierten Gelände – herausragen und Dachgeschoße mit einer Kniestockhöhe über 1,20 m, gemessen von der Oberkante Fußpfette bis Oberkante fertiger Fußboden, werden

zur Gänze in der Geschoßzahl mitgezählt. Hier von ausgenommen sind Tiefgarageneinfahrten, Kelleraußenstiegen und Vergleichbares.

(3) Als Kellergeschoße gelten Geschoße, welche mit der fertigen Fußbodenoberkante (FFBOK) der darüber liegenden Decke oder mit der Flachdachoberkante (FD-OK) nicht über 1,20 m aus dem Niveau des anschließenden Urgeländes – im Falle von Abgrabungen über dem projektierten Gelände – herausragen.

§8

Baulinien

(1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.

(2) Bauliche Anlagen für die Ver- und Entsorgung dürfen auch auf Grundstücken mit der Widmung „Verkehrsfläche“ errichtet werden, wenn die Erschließungsfunktion beibehalten bleibt.

(3) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Balkone, Wetterdächer, Abgasanlagen u.ä. dürfen die Baulinie bis zu einer Ausladung von 1,50 m überragen, sofern andere gesetzliche Bestimmungen nicht dagegenstehen.

(4) Die im Seeuferbereich festgelegte Grünzone darf außerhalb der Baulinien nicht mit Gebäuden und gebäudeähnlichen Anlagen bebaut werden. Der Verlauf des Freihaltebereiches ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) grafisch dargestellt.

§ 9
Art der Nutzung

Die Art der Nutzung wird mit Hotel (gewerblich touristische Nutzung) festgelegt.

§ 10

Vorgaben für die äußere Gestaltung

(1) Als Hauptdachformen sind das Sattel- und Walmdach zulässig.

(2) Für untergeordnete Baukörper, Zubauten und Nebengebäude sowie Parkhäuser und Parkdecks wird keine Dachform festgelegt.

(3) Innerhalb der Gefahrenzonenbereiche bestimmt der Forsttechnische Dienst der Wildbach- und Lawinenverbauung die äußere Gestaltung und Ausführung der Baulichkeiten (Schutzmaßnahmen).

(4) Alle Flächen, die nicht für Gebäude, Verkehrsflächen oder Parkplätze genutzt werden, sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.

(5) Die Dachfarbe und das Deckungsmaterial sind einheitlich zu wählen und den bestehenden Objekten anzupassen. Die Dachfarbe ist in anthrazit bis schwarz auszuführen.

(6) Gaupen und gaupenähnliche Konstruktionen dürfen maximal im Ausmaß von 40 % der jeweiligen Traufenlänge errichtet werden.

§ 11

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

(1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich und ergibt sich aus den den Planungsraum umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen.

(2) Verkehrsflächen oder Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z.B. vor einer Schranken- oder Toranlage) anzufahren sein.

(3) Die Mindestanzahl der Stellplätze beträgt:

- 1 Stellplatz pro Gästezimmer oder Hotelsuite,
- 1 Stellplatz für Personal je 5 Gästezimmer oder Hotelsuiten.

(4) Die Stellplätze sind optisch entsprechend zu kennzeichnen.

(5) Der Baubehörde ist mit dem Ansuchen um Baubewilligung ein Plan im Maßstab M 1:100 vorzulegen, auf dem die Abstellflächen maßstabsgetreu eingezeichnet sind. Die Größe eines Abstellplatzes für einen PKW ist mit mindestens 2,5 m x 5,0 m zu bemessen.

(6) Die geforderten Pkw-Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück oder in fußläufiger Distanz auf Eigengrund oder bei Baurechtsbauten auf einem entsprechenden Grundstück für die Dauer des Bauvertrages anzulegen.

(7) Der in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 – Rechtsplan) dargestellte öffentliche Durchgang hat eine Mindesthöhe (LH = Lichtehöhe) von 2,9 m bzw. eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.

IV. ABSCHNITT

§ 12

Inkrafttreten/Außerkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Millstatt am See in Kraft.

(2) Mit Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung tritt der Teilbebauungsplan „Hotel Forelle“ (Zl. 031-3-HF/2016 vom 07.07.2016) außer Kraft.

Der Bürgermeister

Alexander Thoma, MBA

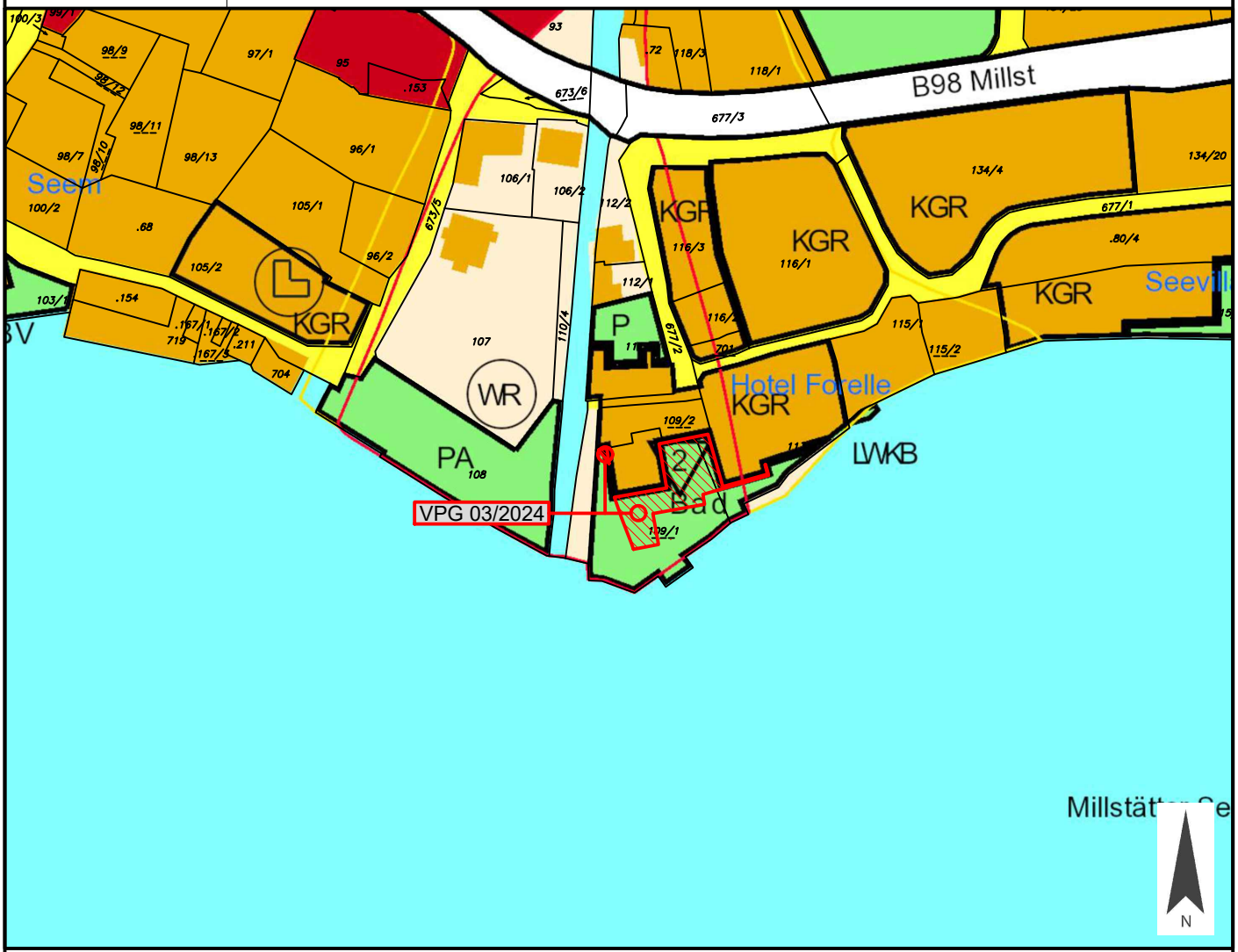
Angeschlagen am: 03.11.2025

Abgenommen am: 01.12.2025

Stand: 11.03.2026

Anlage 1 Blatt 1/2	Marktgemeinde Millstatt am See	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 03/2024	Stand: 05.06.2025

Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.:	Teilflächen: 109/1 (ca. 451 m²), 113 (ca. 58 m²)
	Katastralgemeinde:	Millstatt (73209)
	Maßstab:	1:2.000



Widmungsänderung von:	Grünland - Bad	
Widmungsänderung in:	Bauland - Reines Kurgebiet	
Flächenausmaß beschlossen:	ca. 509 m²	
Kundmachung:	vom 03.11.2025	bis 01.12.2025

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: 26.03.2026 Zahl: 031-3-HF/2025	Genehmigungsvermerk:

Anlage 1 Blatt 2/2	Marktgemeinde Millstatt am See	Europastraße 8, 9524 Villach Telefon: 04242 23323 E-Mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	LWK Ziviltechniker GmbH
Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG-Nummer: 03/2024	Stand: 05.06.2025

Ergänzende Informationen:	Grundstück Nr.:	Teilflächen: 109/1 (ca. 451 m²), 113 (ca. 58 m²)
	Katastralgemeinde:	Millstatt (73209)
	Maßstab:	1:2.000



Widmungsänderung von:	Grünland - Bad	
Widmungsänderung in:	Bauland - Reines Kurgebiet	
Flächenausmaß beschlossen:	ca. 509 m²	
Kundmachung:	vom 03.11.2025	bis 01.12.2025

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: 26.03.2026 Zahl: 031-3-HF/2025	Genehmigungsvermerk:

STRASSE

677/3

677/1

106/1

106/2

112/4

673/5

116/3

116/1

112/

110/4

107

111

116/2

701

115/1

115

687

109/2

113

108

109/1

715/1

3,0

1,5

SD, WD | 3,0 | grau

500 m² | o, h, g

GFZ 2,70 | ——

SD, WD | 5,0

609,50 m | grau

1,0

1,0

FD

KG

2,0 m

LH 2,9

BESTAND

591,22 m.ü.A

PV → V

VD

0m 15 m

LEGENDE:

500 m² | o, h, g — BEBAUUNGSWEISE (o...offen, h...halboffen, g...geschlossen)

GFZ 2,70 | —— — BEBAUUNGSDICHTE (GFZ...max. Geschoßflächenzahl)

MINDESTGRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKES

GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

BAULINIE

GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER

GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

HÖHENSCHICHTLINIE

STRASSE — BEGRENZUNG VON STRASSEN

FREIHALTEBEREICH (laut § 8 Abs. 4)

PV — PRIVATE VERKEHRSERSCHLIESSUNG

VD — VORDACH

DURCHGANG UNTER ÜBERBAUUNG (LH 2,9...ANGABE DER LICHTEN HÖHE IN METER)

V — VERWEIS AUF DEN WORTLAUT DER VERORDNUNG

WR — (WR...WILDBACH) ROTE GEFAHRENZONE

BESTAND 591,22 m.ü.A — HÖHENBEZUGSPUNKT

SD, WD | 5,0 — MAXIMALE GESCHOSSANZAHL

607,50 m | grau — DACHFARBE

MAXIMALE, ABSOLUTE BAUKÖRPERHÖHE (hmax NN = Max. Gebäudehöhe über Normalnull)

HAUPTDACHFORMEN (SD...Satteldach, WD...Walmdach, FD...Flachdach)

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeindesrates der Marktgemeinde Millstatt am See
vom 26.03.2026, Zl.: 031-3-HF/2025

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

LWK Zivilltechniker GmbH
Raumplanung und -ordnung, Geographie, landschafts-planung und pflege
A-9524 Villach Europastraße 8
Telefon: +43 4242 23323
e-mail: office@lw-k.at
www.lw-k.at

MAG. H. WURZER
DIPL. ING. J. KNAPPINGER
DIPL. ING. A. MAITISCH
DIPL. ING. S. PACHER
L. PUCHER, BSc
B. GRITZNER

Marktgemeinde
MILLSTATT AM SEE

Projekt
"HOTEL FORELLE - 1. REVISION"

Plan
RECHTSPLAN

Plan Nr.: 0620-0310
Maßstab: 1:500
Papierformat: A3
Gezeichnet: L. PUCHER, BSc
Bezeichnung: ANLAGE 2
Quelle: EIGENE ERHEBUNG
Stand: 23.06.2025
Änderungshinweis: Ø 1 2 3 4 5 6 7 8 9



LEGENDE:

500 m²	o, h, g	BEBAUUNGSWEISE (o...offen, h...halboffen, g...geschlossen)
GFZ 2,70	———	BEBAUUNGSDICHTE (GFZ...max. Geschoßflächenzahl)

MINDESTGRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKES

- GRENZE DES PLANUNGSRAUMES
- BAULINIE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSBEDINGUNGEN
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- HÖHENSCHICHTLINIE
- STRASSE — BEGRENZUNG VON STRASSEN
- FREIHALTEBEREICH (laut § 8 Abs. 4)
- PV — PRIVATE VERKEHRSERSCHLIESSUNG
- VD — VORDACH
- DURCHGANG UNTER ÜBERBAUUNG (LH 2,9...ANGABE DER LICHTEN HÖHE IN METER)
- V — VERWEIS AUF DEN WORTLAUT DER VERORDNUNG
- WR — (WR...WILDBACH) ROTE GEFAHRENZONE
- BESTAND 591,22 m.ü.A. — HÖHENBEZUGSPUNKT

SD, WD	5,0	MAXIMALE GESCHOSSANZAHL
607,50 m	grau	DACHFARBE

MAXIMALE, ABSOLUTE BAUKÖRPERHÖHE (hmax NN = Max. Gebäudehöhe über Normalnull)

HAUPTDACHFORMEN (SD...Satteldach, WD...Walmdach, FD...Flachdach)

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeindesrates der Marktgemeinde Millstatt am See
vom 26.03.2026, Zl.: 031-3-HF/2025

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

LWK Ziviltechniker GmbH
Raumplanung und -ordnung, Geographie, landschafts-planung und pflege
A-9524 Villach Europastraße 8
Telefon: +43 4242 23323
e-mail: office@lw-k.at
www.l-w-k.at

MAG. H. WURZER
DIPL. ING. J. KNAPPINGER
DIPL. ING. A. MAITISCH
DIPL. ING. S. PACHER
L. PUCHER, BSc
B. GRITZNER

Marktgemeinde: MILLSTATT AM SEE	Plan Nr.: 0620-0310
	Maßstab: 1:500
	Papierformat: A3
Projekt: "HOTEL FORELLE - 1. REVISION"	Gezeichnet: L. PUCHER, BSc
	Bezeichnung: ANLAGE 2
	Quelle: EIGENE ERHEBUNG
Plan: RECHTSPLAN	Stand: 23.06.2025
	Änderungshinweis: Ø 1 2 3 4 5 6 7 8 9

ERLÄUTERUNGSBERICHT
Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„HOTEL FORELLE – 1. REVISION“

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.

§ 52 (1)
Wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient, darf der Gemeinderat mit Verordnung einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschließen.

§ 52 (3)
Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die **Flächenwidmungen** der betroffenen Grundflächen als auch die **Bebauungsbedingungen** für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes oder eines Gestaltungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 2. bis 4. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021 festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021.

§ 52 (4)
Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

1.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im 2. bis 5. Abschnitt des Ktn. Raumordnungsgesetzes 2021 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind.

In der Anlage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

1.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 werden die Bebauungsbedingungen normiert.

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

Gemäß § 47 Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bebauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, der Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen, Flächen für den ruhenden Verkehr, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen und andere Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung u.Ä.), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u.Ä., die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.Ä.) und den Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen oder zur Vermeidung von Umweltbelastungen, Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Bebauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 erfolgt sind, sowie Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungsstufen).

1.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 38 und 39, K-ROG 2021) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 38 Abs. 7 oder nach § 51 Abs. 7 vorliegen.

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

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die Kundmachung über die Auflage hat auch im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde zu erfolgen. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

2 ZIELSETZUNGEN

Ziel dieses integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ist einerseits die Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative und juristische Umsetzung der wesentlichen Projektmerkmale des Baukörperkonzeptes gewährleistet wird, andererseits soll für die Weiterbearbeitung des Projektes noch genügend Spielraum gegeben sein, damit in der Detailplanung Projektoptimierungen noch möglich sind.

Die **Neuverordnung** hat zum Ziel für die nächste bauliche Etappe den rechtlichen Rahmen zu schaffen. Der über Jahrzehnte und mehrere Entwicklungsstufen hinweg gewachsene Baukörper soll in den nächsten Jahren ein **einheitliches Erscheinungsbild** erhalten. Dazu wird über den gesamten Gebäudekomplex ein Fassadenkonzept gespannt und im Zuge dessen auch die Balkone neu errichtet. Dafür wird die Baulinie seeseitig in Teilbereichen geringfügig Richtung Süden verschoben. Mit der Fassadengestaltung geht auch die Schaffung einer **einheitlichen Dachlandschaft** einher. Damit in die Dachhaut auch technische Anlagen wie Lüftungsanlagen integriert werden können, wird die maximale Bauhöhe von 607,5 auf 609,5 müA angehoben.

Die Hauptgebäude sollen in der Erdgeschoßzone miteinander verbunden werden. Durch das Areal verlaufen hier eine **Gelbe und eine Rote Gefahrenzone der WLV**. Aufgrund von technischen Maßnahmen konnten diese reduziert werden, eine Revision des Gefahrenzonenplanes steht jedoch noch aus. Für die geplante Umwidmung wurde im Vorfeld eine Abstimmung mit der WLV durchgeführt.

3 BESTANDSERHEBUNG

3.1 PLANUNGSRAUM

Das gegenständliche Areal liegt innerhalb des Ortskernes von Millstatt, am Uferbereich des Millstätter Sees und auf Höhe des Millstätter Riegerbaches

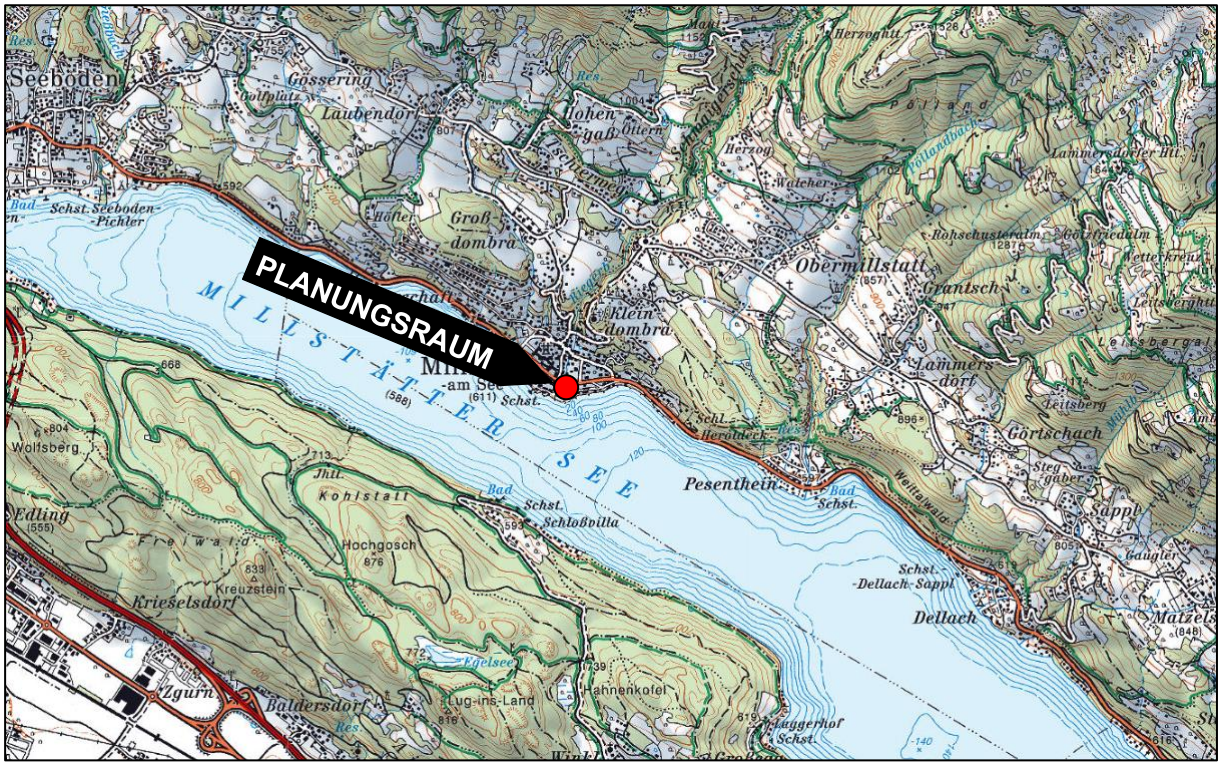


Abbildung 1: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)



Abbildung 2: Planungsraum am Orthofoto (Quelle: KAGIS)

Auf den gegenständlichen Flächen befindet sich derzeit ein Hotelbetrieb, der in Folge baulich erweitert werden soll. Der Planungsraum wird über das kommunale Wegenetz (Fischergasse) an die B98 Millstätter Straße angebunden. Der Betrachtungsraum ist infrastrukturell voll erschlossen.



Abbildung 3: Südansicht des Gebäudebestandes (Quelle: Eigene Aufnahme)

Laut Gefahrenzonenplan WLV aus dem Jahr 2012 liegt der Bereich in einer Gelben und Roten Gefahrenzone Wildbach.



Abbildung 4: Gefahrenzonenplan WLV (Quelle: KAGIS)

Die Abstimmung mit der zuständigen Gebietsbauleitung ist erfolgt: „Aufgrund der fertiggestellten Sanierung der Unterlaufverbauung am Millstätter Riegerbach und der geplanten Fertigstellung der Geschiebedosiersperre am oberen Ortsende von Millstatt im Frühjahr 2023 wird eine Revision des Gefahrenzonenplanes erfolgen, in dem der gegenständliche Bereich des Hotels Forelle nicht mehr als Rote Wildbachgefahrenzone ausgewiesen wird. Seitens der WLV wird einer Baulandwidmung im Teilbebauungsplan zugestimmt, eine rechtsgültige Rücknahme der Wildbachgefahrenzonen kann erst nach Abschluss des Verbauungsprojekts mit der Erstellung eines neuen Gefahrenzonenplanes erfolgen. Die baulichen Maßnahmen wurden bereits durchführt und die Änderungen wurden in den neuen Gefahrenzonenplanentwurf übernommen, die ministerielle Genehmigung steht noch aus. Die nachstehende Abbildung zeigt rot schraffiert den voraussichtlichen Verlauf der Roten Gefahrenzone.



Abbildung 5: Entwurf des Gefahrenzonenplanes WLV (Quelle: KAGIS)

4 FLÄCHENWIDMUNG

Am Planungsraum sind unterschiedliche Widmungskategorien festgelegt. Für Teile der Bestandsobjekte ist die Widmung „Bauland - Kurgebiet“ bzw. „Objekt im Grünland“ festgelegt. Die den Planungsraum durchschneidende Wegparzelle und der im nördlichen Bereich bestehende Parkplatz sind als „Verkehrsfläche“ ausgewiesen. Die Restflächen innerhalb der roten Gefahrenzone bestehen als „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ (siehe Flächenwidmungsplan - Bestand - Anlage 1). Im südlichen Anschluss zum Hotelgebäude, im Uferbereich des Millstätter Sees, sind die Flächen als „Grünland - Bad“ gewidmet.

Im Zuge des Umwidmungsverfahrens wird der Flächenwidmungsplan entsprechend dem Projektentwurf und der raumordnungsfachlichen Notwendigkeit neu festgelegt. Ausgangssituation für die Flächenwidmungsplanänderung ist die Erweiterung des Hotelbetriebes.

Innerhalb der roten Gefahrenzonenbereiches wurde die Baulandwidmung auf ein von der Wildbach- und Lawinenverbauung vorgeprüftes und für zulässig erklärtes Projekt begrenzt.

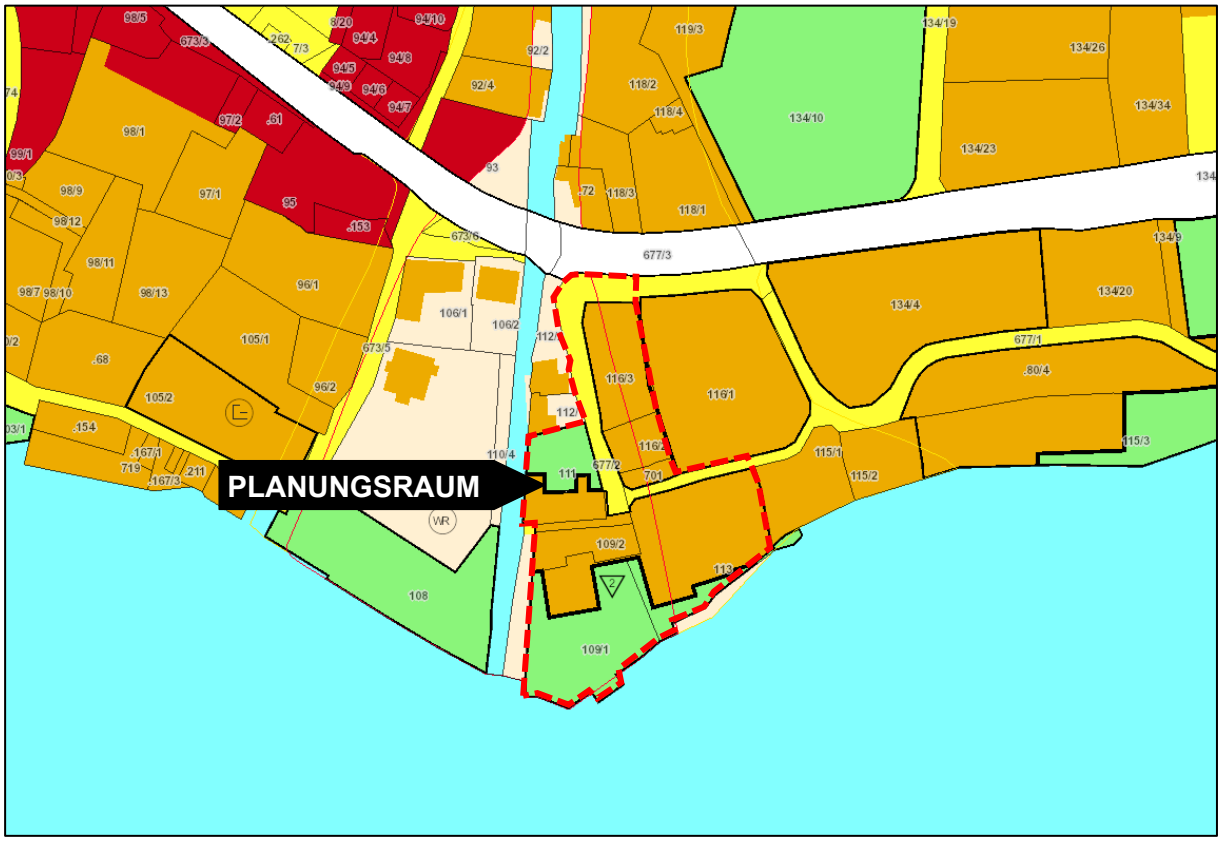


Abbildung 6: Flächenwidmungsplaninformation mit Planungsraum (Quelle: KAGIS)

5 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Die Marktgemeinde Millstatt am See versteht sich aufgrund der geografischen Lage am Millstätter See als Tourismusgemeinde. Eine der Hauptzielsetzung ist die Erhaltung und Inwertsetzung des gewerblichen touristischen Standortpotenzials der Seegemeinde.

Der Ortskern Millstatt und insbesondere der Ortschaftsraum zwischen Millstätter Straße und Seeuferbereich sind funktional der Tourismusfunktion sowie der Sport- und Freizeitnutzung zugeordnet. Der Planungsraum liegt innerhalb dieser Zone. Insofern ist der Ausbau des Bestandsbetriebes im Einklang mit den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes zu sehen.

Mit dem vorliegenden integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan werden die Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Millstatt am See umgesetzt.



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept (Quelle: KAGIS)

6 BEBAUUNGSKONZEPT

Geplant ist die bauliche Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes „Forelle“ in den nachfolgenden Etappen: Der **Barbereich**, der sich zwischen den beiden Hauptgebäuden (Villa Gabriele – westlicher Trakt und Villa Bacher) befindet, soll überdacht und als eingeschoßiger Bauteil ausgeführt werden. Eine eingeschoßige Erweiterung erfolgt auch im Westen, hier soll der **Wellnessbereich** erweitert und mit zeitgemäßen Zusatzangeboten ausgestattet werden.

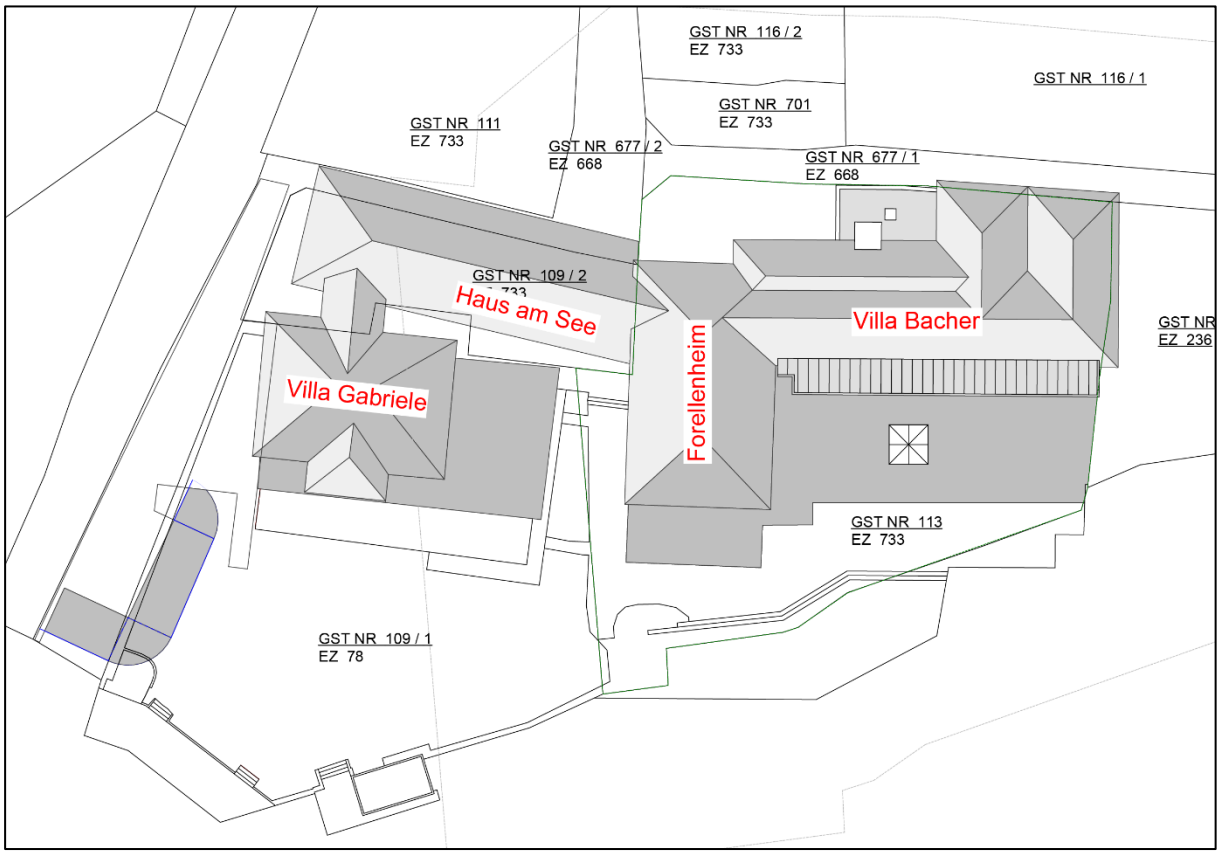


Abbildung 8: Unterscheidung der Gebäudetrakte

Im südlichen Anschluss soll auf einem dem Gebäude vorgelagerten **Kellergeschoss** ein Pool mit darunterliegendem Lager und dazugehörigen Elementen zur Bewirtschaftung der Außenanlagen errichtet werden. Dieses Geschoß wird bewusst in der Höhe begrenzt und darf maximal 1,20 m aus dem Gelände ragen (siehe Abbildung 8).



Abbildung 9: Visualisierung der neuen der neuen Pool-Anlage

Im Süden wird das bestehende **Bootshaus** in eine etwas östlichere Richtung verlegt, um so die Nutzbarkeit der Liegewiese zu erhöhen und zudem den bestehenden Schwimmbereich attraktiver zu gestalten. Es werden daher keine maßgeblichen Verschlechterungen für das Orts- und Landschaftsbild erwartet.

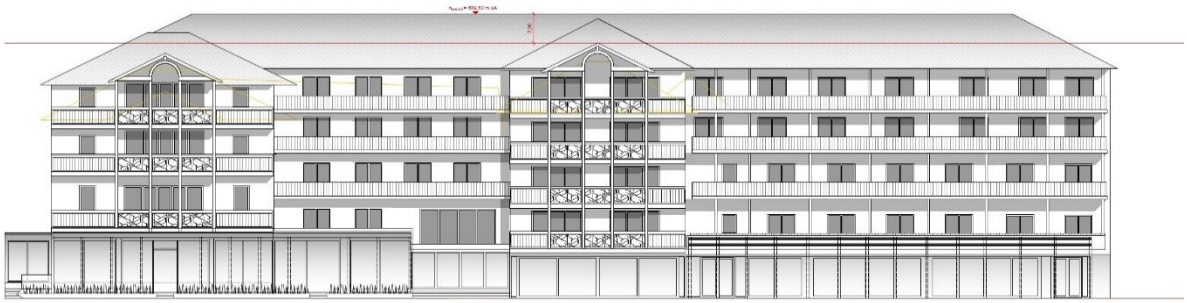


Abbildung 10: Ansicht Süd (Quelle: Wernisch ZT GmbH)

Die **absolute Höhe** der Hauptgebäude wird um maximal 2,00 m erhöht. Die Geschossanzahl und die Geschoßflächenzahl (GFZ) bleiben im Vergleich zur Stammverordnung des Teilbebauungsplanes aus dem Jahr 2016 gleich. Diese Erhöhung erfolgt durch die einheitliche Errichtung eines Walmdaches, um zum einen darin die

technischen Aufbauten zu verdecken und zum anderen ein einheitliches und ruhiges Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Die **Balkone** werden nach Süden in ihrer Tiefe geringfügig verlängert. Damit soll eine an den aktuellen Standard angepasste Balkongröße ermöglicht werden. Die Südansichten der Baukörper Villa Gabriele und Forellenheim (der südwestlichste Baukörper und der nach Süden hin rausspringende mittlere Baukörper), sollen als die maßgeblichen architektonischen Elemente des Gesamtkomplexes ausgeformt werden. Hieraus ergibt sich die Erfordernis der markanteren Balkonformung gegenüber den Ost-West orientierten Baukörpern.

7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 3: Die Angabe der Mindestgrundstücksgröße wird für den Fall einer abweichenden Grundstücksteilung angegeben. Als Baugrundstück gilt eine Fläche, die aus mehreren zusammenhängenden, im selben Besitzstand stehenden, Grundstücksparzellen besteht und die im Flächenwidmungsplan als Bauland oder als spezifisches Grünland gewidmet ist, auch wenn sich diese Widmung nur auf einen Teil des Baugrundstücks bezieht.

zu § 5: Geschoßflächenzahl GFZ:
Als Bruttogeschoßfläche 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. Balkone müssen mehrseitig offen sein, damit sie nicht GFZ-relevant sind. Sicht- und Lärmschutzelemente müssen auf den Balkonen transparent und offen gestaltet werden (weniger als 50 % der Fläche darf geschlossen werden).

Zur Geschoßflächenzahlberechnung werden nur die als Obergeschoß definierten Geschoßflächen herangezogen. Das Erdgeschoß gilt als erstes oberirdisches Geschoß. Das Dachgeschoß wird nicht für Wohnzwecke ausgebaut und dient nur für die Unterbringung von technischen Anlagen. Es ist daher nicht in die Berechnung der GFZ heranzuziehen.

Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände (z. B. Balkon) sowie Sonnenschutzdächer sind dann nicht in die Berechnung einzubeziehen, wenn diese mehrseitig offen gestaltet werden und bei Trennwänden eine transparente Ausführung gewählt wird.

Für das Kellergeschoß werden je nachdem wie die Decke oder das darüberliegende Geschoß ausgeformt wird, andere Synonyme für Deckenkonstruktionen wie die Flachdach-Oberkante (FD-OK) oder die First-Oberkante herangezogen.

Der festgelegte Wert orientiert sich am Bestand und Bebauungskonzept-entwurf, der die besondere Beengtheit berücksichtigt und auf die besonderen örtlichen Verhältnisse wie Geländeneigung, Wahrnehmung der Geschoße sowie die wirtschaftlichen Belange eingeht. Unter Abwägung aller raumordnerischen Aspekte ist bei Erfüllung der in den Bebauungsbedingungen festgelegten Gestaltungsvorgaben die hohe Geschoßflächenzahl raumordnerisch gerechtfertigt.

zu § 7: Mit der Maximalhöhe der Gebäudeoberkante (Firsthöhe) wurde eine maximale Gebäudehöhe angegeben, innerhalb der eine den betrieblichen Erfordernissen entsprechende Bebauung möglich sein soll.

zu § 8: Die festgelegten Baulinien heben die Abstandsregelungen gemäß den derzeit gültigen Kärntner Bauvorschriften auf. Die Baulinien gelten nur für oberirdische Gebäude. Untergeschoße dürfen auch über die Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn Grundstückseigentümer dem zustimmen und andere gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

Das Bootshaus besitzt zur See zugewandten Seite, mit der Widmung „Ersichtlichmachungen - Gewässer, See“, bewusst keine Baulinie um eine geplante Überbauung der Grundstücksgrenze zu ermöglichen und die Nutzbarkeit des Gebäudes sicherzustellen. Zur Seeparzelle sind keine Abstandsflächen nach K-BV einzuhalten, jedoch ist in Abstimmung zum Örtlichen Entwicklungskonzept ein Freihaltebereich einzuhalten.

zu § 9: Mit der Festlegung der Nutzung wird sichergestellt, dass im Bereich, in dem der touristische Leitbetrieb errichtet werden soll, ausschließlich eine gewerbliche Nutzung stattfinden darf und keine Wohn- oder Freizeitwohnsitznutzung etabliert werden kann.

zu § 10: Mit den Vorgaben für die äußere Gestaltung soll ein verträgliches Erscheinungsbild geschaffen werden, dass eine bauliche Integration der großmaßstäblichen Bebauung in den bestehenden Landschafts- und Ortsraum gewährleistet.

zu § 11: Mit dem dargestellten öffentlichen Durchgang wird dem Gemeinderatsbeschluss vom 15.12.2000 bezüglich der Verlegung der Lendgasse (Promenadenweg) Rechnung getragen. Die eingetragene Breite entspricht im Wesentlichen der bestehenden Dimension des Durchganges.

Stand: 11.03.2026