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 m².

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 m², 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 m², 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 m², 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 m², 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 m², 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 m², von bisher „Bauland – Kurgebiet“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“.

2f/2016
Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 701, KG Millstatt, im Ausmaß von ca. 45 m², 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 m², 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 m², 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 m², 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 m², 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 m², von bisher „Bauland – Kurgebiet“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“.

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

(1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird mit 500 m² 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

Stand: 11.03.2026

	Unterzeichner/ Siegelersteller	Marktgemeinde Millstatt am See
	Datum/Zeit-UTC	2026-11-10T13:50:58Z
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-corporate-07
	Serien-Nr.	1149828657
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://millstatt.at/
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	