

Marktgemeinde Millstatt am See



Marktplatz 8, 9872 Millstatt am See



Partnergemeinden: Helgoland, Wendlingen am Neckar und San Daniele del Friuli

e-mail: gemeinde@millstatt.at

Telefon 04766/2021-0

Telefax 04766/2021-20

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Millstatt am See vom 20. September 2018,
Zahl: 031-3-BS/2018, mit welcher eine

befristete Bausperre

erlassen wird

Aufgrund des § 23 Abs. 1 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 – K-GplG 1995, i.d.F. LGBl. Nr. 24/2016, wird verordnet:

§ 1

Wirkungsbereich

Diese Verordnung gilt für alle Grundstücke im Bereich der Ortschaften Dellach am Millstätter See, Pesenthein am Millstätter See, Millstatt am See und Lechnerschaft mit der Widmungskategorie Bauland laut dem gültigen Flächenwidmungsplan für bewilligungspflichtige Vorhaben, ausgenommen solcher, welche den Zielsetzungen in § 4 dieser Verordnung nicht entgegen stehen und darüber hinaus für welche, ein aufrechter Teilbebauungsplan besteht.

§ 2

Dauer der Bausperre

Die befristete Bausperre wird für zwei Jahre erlassen.

§ 3

Planungsabsicht

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Millstatt am See beabsichtigt die Neuerlassung eines Teilbebauungsplanes für die Ortschaften Dellach am Millstätter See, Pesenthein am Millstätter See, Millstatt am See und Lechnerschaft.

§ 4

Zielsetzungen

(1) Zielsetzungen des textlichen Bebauungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet:

1. Bedarfsgerechte Baulandausweisung, Vermeidung von Baulandhortung und Immobilienspekulation
2. Förderung der touristischen Attraktivität
3. Schaffung von Wohnraum für Dauerbewohner
4. Sparsame Nutzung von Grund und Boden
5. Schaffung von harmonischen Siedlungsrändern

6. Erhaltung der traditionellen gewachsenen Siedlungsstruktur hinsichtlich der baulichen Ausnutzung, des Bauvolumens, der Dachformen, der Materialwahl, der Durchgrünung und der Sichtbeziehungen
 7. Erhaltung von markanten Sichtbeziehungen auf Ortsdominanten oder sonstiger attraktiver Landmarks und Landschaftssilhouetten einschließlich Seeblick
 8. Bedachtnahme auf den "Masterplan Millstatt – Ortskernentwicklung" sowie auf das TU Projekt 2016 (Millstatt mitgestalten)
 9. Bewahrung ortsspezifischer, erhaltenswerter Objekte (z. B. charakteristische Hofformen, Naturdenkmäler)
 10. Erhaltung bzw. Stärkung der dörflichen Strukturen und der Ortskerne
 11. Höhen- und flächenmäßige Begrenzung von Anschüttungen, welche das Orts- bzw. Landschaftsbild verändern
 12. Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit vorhandener Erschließungsanlagen (Straßen, Wasserleitung, Kanal, etc.)
 13. Berücksichtigung des öffentlichen Interesses bei Errichtung von Mietwohnungen im mehrgeschossigen Wohnbau und bei der Errichtung von Reihenhäusern von gemeinnützigen Bauvereinigungen und der Gemeinde und deren ähnliche Vorhaben sowie das öffentliche Interesse an der Errichtung touristischer Infrastruktur
 14. Erarbeitung von Teilbebauungsplänen für sensible Ortszonen
- (2) Weitere Zielsetzungen des Teilbebauungsplanes für die Ortschaften Dellach am Millstätter See, Pesenthein am Millstätter See, Millstatt am See und Lechnerschaft:
1. Bewahrung bzw. Verbesserung eines intakten inneren Erscheinungsbildes als wichtiger Beitrag zur touristischen Attraktivität
 2. Bewahrung des durch historische Gebäude dominierten Ortsbildes von Millstatt (Stift, Villenkultur ...)
 3. Bewahrung ortsspezifischer, erhaltenswerter Objekte, insbesondere der historischen Villen
 4. Sicherstellung und gegebenenfalls Ausweitung der attraktiven Gestaltung von öffentlichen Räumen, wie z. B. Straßenzügen, Plätzen, Wegen und Parks
 5. Beibehaltung sinnhafter, historisch gewachsener Gebäudefluchten und harmonische Einordnung ev. Neubauten
 6. Vermeidung der Verbauung mit großvolumigen Wohngebäuden, ausgenommen solche, die im öffentlichen Interesse stehen

§ 5

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages in der Elektronischen Amtstafel in Kraft.

Millstatt am See, am 3. September 2018

Der Bürgermeister:

Dipl.-Ing. Johann Schuster

Elektronisch kundgemacht am:
03.10.2018

Erläuterungsbericht

zur Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Millstatt am See vom 20. September 2018, Zahl: 031-3-BS/2018, mit welcher eine **befristete Bausperre** erlassen wird.

Ausgangssituation:

Die Sicherung der bestehenden Ortschafts- und Landschaftsbildes sowie der Erhalt der Qualität der Baukultur im Gemeindegebiet sind ein großes Anliegen des Gemeinderates der Marktgemeinde Millstatt am See. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Wahrung der gewachsenen Siedlungsstruktur hinsichtlich der baulichen Ausnutzung, des Bauvolumens, der Dachformen, der Materialwahl, der Durchgrünung und der Sichtbeziehungen. Die bauliche Entwicklung in den Ortschaften Dellach am Millstätter See, Pesenthein am Millstätter See und Millstatt am See hat in den letzten Jahren gezeigt, dass hier vermehrt großvolumige, massive Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden, in denen zunächst Wohnungskäufer ihre Hauptwohnsitze begründen, aber nach kurzer Zeit diese in Freizeitwohnsitze umwandeln. Kleinvolumige Wohnhäuser mit deren Frei- und Grünraumzonen werden durch mehrgeschossige Wohnanlagen ersetzt. Wegen der Seenähe wird auch für die Lechnerschaft eine ähnliche Entwicklung befürchtet.

Dementsprechend wird eine Bewahrung bzw. Verbesserung eines intakten inneren Erscheinungsbildes, die Wahrung orsspezifischer, erhaltenswerter Objekte (z. B. Villenkultur, charakteristische Hofformen, Naturdenkmäler), der Erhalt bzw. die Stärkung der dörflichen Strukturen und Ortskerne sowie die attraktive Gestaltung der öffentlichen Räume, wie z. B. der Straßenzüge, der Plätze, der Wege und der Parks angestrebt. Sinnhafte, historisch gewachsene Gebäudefluchten sollen beibehalten werden und die Sicht auf hochwertige Bausubstanz und auf den Millstätter See soll gewährleistet bleiben.

Nach § 23 Absatz 1 hat der Gemeinderat "mit Verordnung vor der Erlassung oder Änderung eines Teilbebauungsplanes (§ 24 Abs. 3) für die davon betroffenen Teile ... eine befristete Bausperre zu verfügen, wenn sonst die Durchführung der Bebauungsplanung wesentlich erschwert oder die beabsichtigte Wirkung des Bebauungsplanes beeinträchtigt würde".

Da der Gemeinderat die Erreichung der in § 4 dieser Verordnung genannten Zielsetzungen bei Fehlen einer Bausperre gefährdet sieht, wurde die gegenständliche Verordnung für eine mit zwei Jahren befristete Bausperre erlassen.

Zu § 1

Die Bausperre wird nicht nur auf bewilligungspflichtige Vorhaben nach § 6 K-BO, welche den genannten Zielsetzungen widersprechen und die beabsichtigte Wirkung des Bebauungsplanes beeinträchtigt würden.

Ausgenommen von der Bausperre sind Vorhaben nach § 6 K-BO, die den in § 4 dieser Verordnung genannten Zielen nicht entgegenstehen.

So ist z. B. die Errichtung eines Einfamilienhauses in einem Gebiet, das vorwiegend mit Einfamilienhäusern mit größeren Grünflächen bebaut ist, zulässig, weil das nicht "die Durchführung der Bebauungsplanung wesentlich erschwert oder die beabsichtigte Wirkung des Bebauungsplanes beeinträchtigt".

Ebenso werden bewilligungsfreie, mitteilungspflichtige Vorhaben nach § 7 K-BO von der Bausperre nicht erfasst. Das gilt zum Beispiel für:

1. die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von Gebäuden bis zu 25 m² Grundfläche und 3,50 m Höhe; die Änderung von Gebäuden, soweit sie sich nur auf das Innere bezieht
2. die Anbringung eines Vollwärmeschutzes ohne Änderung der äußeren Gestaltung
3. die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von baulichen Anlagen, die der Gartengestaltung dienen, wie etwa Pergolen, in Leichtbauweise, bis zu 40 m² Grundfläche und 3,50 m Höhe
4. die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von Einfriedungen in Leichtbauweise bis zu 1,50 m Höhe; gemeinsam mit einer Sockelmauer bis zu 2 m Gesamthöhe; gemeinsam mit einer Stützmauer bis zu 2,50 m Gesamthöhe
5. die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von Sockelmauerwerken bis zu 0,50 m Höhe
6. die Instandsetzung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, die keine tragenden Bauteile betrifft und keine Auswirkungen auf die Sicherheit, die Gesundheit oder auf die äußere Gestaltung hat
7. die Errichtung, die Änderung und der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen oder Teilen von solchen, sofern das Vorhaben mit den in § 7 Abs. 1 lit. a bis s K-BO angeführten Vorhaben im Hinblick auf seine Größe und die Auswirkungen auf Anrainer vergleichbar ist.

Z § 2:

Der Gemeinderat ist nach § 23 Abs. 3 verpflichtet, Verordnungen, mit denen eine befristete Bausperre verfügt worden sind, mit dem Wirksamwerden des Bebauungs- oder Flächenwidmungsplanes, aus Anlass dessen sie erlassen worden sind, längstens aber nach Ablauf von zwei Jahren nach deren Erlassung, aufzuheben.