

# Marktgemeinde Millstatt am See

Marktplatz 8, 9872 Millstatt am See | [www.millstatt.at](http://www.millstatt.at) | [gemeinde@millstatt.at](mailto:gemeinde@millstatt.at)



## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Millstatt am See  
vom 20.05.2020, Zahl: 031-3-UP 2019/2020, genehmigt mit Bescheid der Kärntner  
Landesregierung vom 14.11.2022, Zahl: 03-Ro-77-1/14-2022, mit welcher der  
Flächenwidmungsplan durch den Widmungspunkt 7/2020, geändert wird

Gemäß § 13 in Verbindung mit §§ 34 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021,  
in der Fassung des LGBl Nr. 59/2021, wird verordnet:

### § 1

#### Flächenwidmungsänderung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Millstatt am See wird wie folgt geändert:

**07/2020** eine Fläche von 4.427 m<sup>2</sup> aus dem als Grünland-Land- und Forstwirtschaft festgelegten Grundstück Nr. 457/1, KG Laubendorf, in Bauland-Wohngebiet (§ 3 Abs. 5 K-GplG 1995).

Die planliche Darstellung in der Anlage bildet einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung.

### § 2

#### Inkrafttreten

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

Der Bürgermeister:  
Alexander Thoma MBA

Anlagen:

Erläuterungen

Lageplan vom 10.10.2019

## **Erläuterung zur Verordnung:**

Es wurde mit dem Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Millstatt am See vom 20.05.2020, unter Tagesordnungspunkt 23, eine Änderung des Flächenwidmungsplanes insofern beschlossen, als dass das Grundstücke Nr. 457/1 der KG Laubendorf im Gesamtausmaß von 4.427 m<sup>2</sup> von derzeit Grünland für die Land- und Forstwirtschaft; Ödland in Bauland-Wohngebiet geändert wird.

Die aufsichtsbehördliche Genehmigung der Kärntner Landesregierung wurde mit Bescheid vom 14.11.2022, Zl. 03-Ro-77-1/14-2022 erteilt.

### Ortsplanerische Beurteilung:

Die Marktgemeinde Millstatt am See hat die ggst. Grundstücksfläche zur Schaffung von leistbarem Wohnraum vor einigen Jahren zu einem Mischpreis vom Grundeigentümer gekauft. Nachdem nunmehr südlich dieses Grundstückes zwei gemeinnützige Mehrparteienwohnobjekte fertig gestellt wurden und weiterhin ein dringender Bedarf an leistbarem Wohnraum besteht, könnte mit dieser Fläche durch die Gemeinde ein erheblicher Beitrag geleistet werden, um einer Abwanderung entgegenzuwirken und andererseits leistbaren Wohnraum zu schaffen.

Bei der seinerzeitigen Festlegung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wurde noch von einer anderen Zielsetzung ausgegangen, welche sich jedoch mit der Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht umsetzen lies. Die ursprünglich vorgesehene Rückwidmung konnte nicht umgesetzt werden, da die Fläche durch den Eigentümer mit einem bzw. zwischenzeitlich zwei geförderten Mehrparteienwohnhäusern widmungsgemäß bebaut wurde.

Demnach würde sich durch die vorgesehene Umwidmung der Siedlungsbereich von Tschierweg südlich der L 17 Obermillstätter Straße abrunden und sich auf das Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig auswirken.

Abschließend wird noch ausgeführt, dass sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen bereits auf dem umzuwidmenden Grundstück vorhanden sind bzw. mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand geändert werden können.

Ergebnis: positiv

### Vorprüfung: Stellungnahme der Abteilung 3 – FRO des Amtes der Kärntner Landesregierung:

Im ÖEK der Marktgemeinde Millstatt am See (2009) ist das unmittelbar an das Widmungsbegehren östlich angrenzende Objekt (Wohnhaus mit Nebengebäude) als punktuell Bauland-Dorfgebiet ausgewiesen. Die südlich angrenzende (in der Zwischenzeit bebaute) Fläche Bauland-Wohngebiet ist im ÖEK noch mit der Zielsetzung "R" = Rückwidmung versehen. Dies vor allem auch deshalb, da zum damaligen Zeitpunkt, wie bereits vorerwähnt, die ggst. Fläche natürlich nicht bebaut war und bereits Jahre (Jahrzehnte) lang im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen war. In der Zwischenzeit wurde das Grundstück im nördlichen Bereich mit einem mehrgeschoßigen Wohnbau bebaut, lt. Auskunft der Gemeinde ist eine weitere "Reihe" am südlichen Bereich der Parzelle 458 geplant.

Wie den Gemeindeeingaben entnehmbar, ist aufgrund der in der Zwischenzeit eingetretenen geänderten Situation nunmehr beabsichtigt, die vorhandene Lücke (Parzelle 457/1), welche sich im Besitz der Gemeinde befindet, ebenfalls mit mehrgeschoßigem sozialen Wohnbau ("Schaffung von leistbarem Wohnraum") zu bebauen. Dies auch deshalb, zumal sich entstehende Objekte in das vorhandene Ensemble (Lücke) einfügen und der Bereich von Obermillstatt/Großtombra geprägt von Siedlungsweilern ist, womit eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes hintanhaltbar erscheint. Zudem ist auf der unmittelbar nördlich vorbeiführenden Bundesstraße eine Bushaltestelle (fußläufig 2 Minuten) und die Ver- und Entsorgung wie auch Erschließung (lt. Gemeinde) vorhanden.

Die Fachabteilung kann sich der prinzipiell positiven Stellungnahme fachlich anschließen. Aufgrund der neu eingetretenen Situation würde eine Bebauung die vorhandenen Objekte/Lücke abrunden und zumal die ggst. Fläche im Besitz der Gemeinde ist und "leistbares Wohnen" als Ziel angegeben wurde, ist das Vorhaben auch im öffentlichen Interesse (der Gemeinde) anzusehen.

Eine "Richtigstellung" der östlich angrenzenden Widmung Bauland-Dorfgebiet in Bauland-Wohngebiet entsprechend der Nutzung wäre parallel ebenfalls durchzuführen.

Die Abwicklung wird im Integrierten Verfahren empfohlen, der "Planungsraum" ist daher entsprechend auf über 5.000 m<sup>2</sup> (angrenzende Parzelle?) anzunehmen.

Ergebnis: positiv mit Auflagen

**Die Kundmachung der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgte in der Zeit vom 09.01.2020 bis 06.02.2020 und wurden nachstehende Stellungnahmen abgegeben:**

Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 8 – Umwelt, Energie und Naturschutz, SUP – Strategische Umweltstelle mit Stellungnahme vom 13.01.2020, Zahl: 08-BA-3754/3-2020 (002/2020): Das Kärntner Umweltplanungsgesetz (K-UPG), LGBl. Nr. 52/2004 idGF sieht gem. § 3 die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen der örtlichen Raumplanung gem. § 4 Abs. 1 u.a. nur dann vor, wenn sich der Umwidmungsantrag auf bestimmte Kriterien, wie z.B. „Voraussichtlich sonstige erhebliche Umweltauswirkungen“, bezieht. Bei den mit Kundmachungen vom 09.01.2020, Zahl: 031-3-UP2019/2020 und Zahl: 031-3-05/2019(2020), vorgelegten Umwidmungsanträgen sind, mit Ausnahme des Antrages 3/2019, 4/2019, 7/2019, auf Grund der jeweiligen örtlichen Lage der zur Umwidmung beantragten Grundstücke gegenseitige Beeinträchtigungen oder örtlich unzumutbare Umweltbelastungen im Sinne des § 3 Abs. 3 K-GpLG nicht zu erwarten. Zum Umwidmungsantrag 7/2019: Im südlichen Bereich der Ortschaft Tschierweg ist die Umwidmung einer rund 4.400 m<sup>2</sup> großen Fläche als Bauland-Wohngebiet beantragt. Nördlich angrenzend an die L 17 Obermillstätter Straße befindet sich ein Gewerbegebiet. Auf Grund der Lage wird vor Abgabe einer abschließenden Stellungnahme ein Ortsaugenschein durchgeführt, dem Antrag kann daher derzeit nicht zugestimmt werden.

Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 8 – Umwelt, Energie und Naturschutz, SUP – Strategische Umweltstelle mit Stellungnahme vom 20.02.2020, Zahl: 08-BA-3754/3-2020 (003/2020):

Das Kärntner Umweltplanungsgesetz (K-UPG), LGBl. Nr. 52/2004 idGF sieht gem. § 3 die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen der örtlichen Raumplanung gem. § 4 Abs. 1 u.a. nur dann vor, wenn

sich der Umwidmungsantrag auf bestimmte Kriterien, wie z.B. „Voraussichtlich sonstige erhebliche Umweltauswirkungen“, bezieht. Mit ha Schreiben vom 13.1.2020, Zahl: 08-BA-3754/3-2020 (002/2020), wurde zum Umwidmungsantrag 7/2019 mitgeteilt, dass vor Abgabe einer abschließenden Stellungnahme ein Ortsaugenschein durchgeführt werden muss. Dazu wird ausgeführt:

Die beantragte Widmungsfläche liegt südlich der L 17 Obermillstätter Straße und südlich eines Gewerbegebietes, in welchem eine sogenannte „Wandersäge“ installiert ist, und soll als Bauland-Wohngebiet gewidmet werden. Die Fläche selbst liegt rund 10 m unterhalb dieser Straße.

Im derzeit gültigen ÖEK 2009 der Marktgemeinde Millstatt wurde der gegenständliche Bereich bzw. die Fläche südlich angrenzend mit einem R für Rückwidmung gekennzeichnet, aber zwischenzeitlich mit Mehrparteienwohnhäusern bebaut.

Aus Sicht der ha. Umweltstelle kann auf Grund der örtlichen Situation dem Antrag wie folgt zugestimmt werden:

- Die geplanten Wohngebäude dürfen hinsichtlich der Höhe maximal bis zur Unterkante des Straßenniveaus reichen, um Nutzungskonflikte mit der nördlich situierten „Wandersäge“ zu vermeiden;
- Die Erschließungsbereiche sind an die Nordseite zu situieren;
- Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass von der Abteilung 3 die Abwicklung des Widmungsantrages im integrierten Verfahren empfohlen wurde (mit der Kategorieänderung des angrenzenden Bauland-Dorfgebietes).

Marktgemeinde Millstatt am See, Abteilung Wasserwerk, mit Stellungnahme vom 14.01.2020: Die Versorgung mit Trinkwasser aus der GWVA Tschierweg kann nur sichergestellt werden, wenn die Wassergewinnung erhöht und der Hochbehälter Tschierweg saniert und vergrößert wird (Konzept Dr. Stranner).

Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 12 – Wasserwirtschaft, Unterabteilung Wasserwirtschaft Spittal a. d. Drau mit Stellungnahme vom 17.01.2020: Sehr geehrte Damen und Herren! Mit den vorgesehenen Widmungspunkten lt. der Kundmachung der Marktgemeinde Millstatt vom 07.01.2020, Zahl: 031-3-UP2019/2020 sind keine schutzwasserbaulichen Interessen im Zuständigkeitsbereich der Bundeswasserbauverwaltung und auch nach derzeitigem ha. Wissensstand keine wasserwirtschaftlich sensiblen Bereiche betroffen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass auf eine geordnete Verbringung anfallender Oberflächenwässer Bedacht genommen werden sollte und dabei nach Möglichkeit einer Versickerung unbelasteter Wässer gegenüber von Einleitungen in Vorflutern der Vorzug zu geben ist. Insbesondere ist auf eine geordnete Verbringung der Oberflächenwässer von Verkehrsflächen im Nahbereich des Millstätter Sees (Umwidmungspunkte 01/2019, 02a/2019 und 02b/2019) und im Falle von großflächigen Bebauungen (z.B. Umwidmungspunkt 07/2019) Bedacht zu nehmen. Die vorgesehene Umwidmung wird aus Sicht der Abt. 12 – Wasserwirtschaft, UA Spittal/Drau zur Kenntnis genommen. Bezüglich eventueller Aspekte betreffend den Fachbereich der Wildbach- und Lawinenverbauung sollte eine gesonderte Stellungnahme der WLV eingeholt und berücksichtigt werden.

Wildbach- und Lawinenverbauung, Forsttechnischer Dienst, GBL Kärnten Nordost, mit Stellungnahme vom 28.01.2020, Zl. E/Fw/Mil-115(60-20): Die bisher nicht erwähnten, beantragten Umwidmungspunkte liegen laut ministeriell genehmigten Gefahrenzonenplan der Marktgemeinde Millstatt am See außerhalb der ausgewiesenen Wildbachgefahrenzonen und Hinweisbereiche. Es bestehen daher seitens der WLV keine Einwände gegen die beabsichtigten Widmungsänderungen der Umwidmungspunkte 2b/2019, 6/2019 und 7/2019.

**Der Beschluss über die Umwidmung erfolgte am 20.05.2022 im Gemeinderat der Marktgemeinde Millstatt am See nach Beratung und Diskussion mit einem Abstimmungsverhalten von 17:5 Stimmen.**

Im Rahmen des aufsichtsbehördlichen Verfahrens wurde nachfolgende „zusammenfassende abschließende Stellungnahme“ der fachlichen Raumordnung des Amtes der Kärntner Landesregierung abgegeben und im zitierten Bescheid vom 14.11.2022, Zahl: 03-Ro-77-1/14-2022 angeführt:

Dem ggst. Begehren beiliegend sind Stellungnahmen der Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Kärnten Nord-Ost vom 28.01.2020 (Keine Einwände), der Abteilung 12 – Wasserwirtschaft Spittal an der Drau vom 17.01.2020 (die vorgesehene Umwidmung wird aus Sicht der Abteilung 12 – Wasserwirtschaft Spittal an der Drau zur Kenntnis genommen), der Abteilung 8 – Umwelt, Energie und Naturschutz, SUP – Strategische Umweltstelle (... kann aufgrund der örtlichen Situation dem Antrag wie folgt zugestimmt werden; im Weiteren wurde diverse Auflagen beschrieben).

Hinsichtlich dessen, dass im Rahmen der Vorprüfung keine Bebauungsverpflichtung mit Besicherung verlangt wurde, darf abermals angemerkt werden, dass sich die ggst. Fläche im Eigentum der Marktgemeinde Millstatt am See befindet und diese beabsichtigt, „leistbaren Wohnraum“ zu schaffen. Zudem wurde im Vorfeld vereinbart, dass aufgrund des Ausmaßes eine Abwicklung im integrierten Verfahren (auch aufgrund dessen, dass sich die ggst. Fläche im Besitz der Gemeinde befindet und das Ausmaß unter 5.000 m<sup>2</sup> ist) abgesehen werden kann.

D.h. abschließend und zusammenfassend kann somit von Seiten der Unterabteilung Fachliche Raumordnung mitgeteilt werden, dass dem ggst. Begehren unter Zugrundelegung des prinzipiell positiven Vorprüfungsergebnisses sowie unter Zugrundelegung der beiliegenden Stellungnahmen/Unterlagen/Gutachten fachlich zugestimmt werden kann. Die in den einzelnen Stellungnahmen formulierten Auflagen/Empfehlungen usw. sind in den Folgeverfahren abzuklären/vorzuschreiben/durchzuführen/zu kontrollieren.

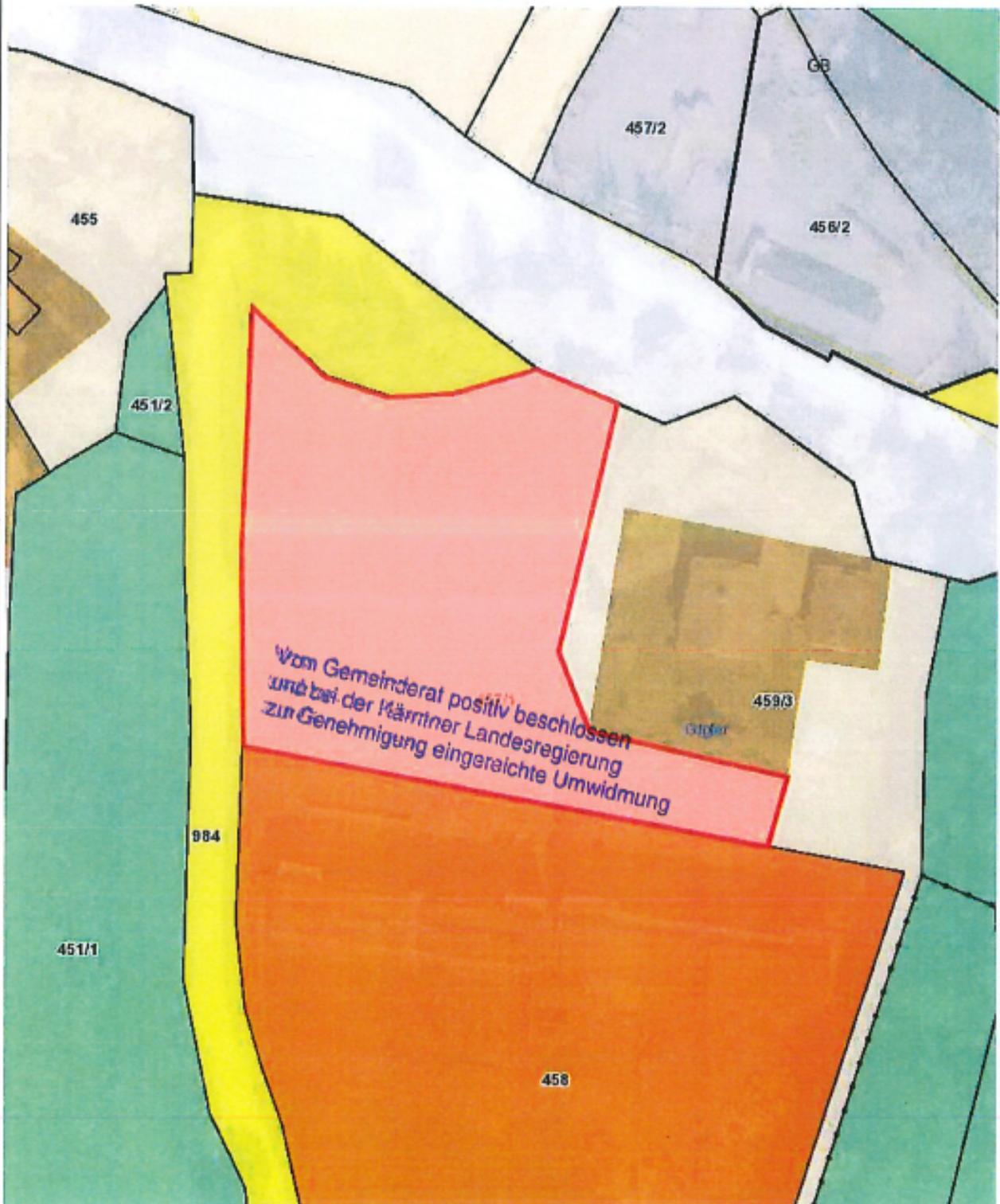
# Änderung Flächenwidmungsplan LAND KÄRNTEN

Lageplan mit umliegenden Widmungen KAGIS

Gemeinde: **Millstatt am See**  
Katastralgemeinde: **73205 Laubendorf**  
Grundstücke: **457/1**  
Fläche [m<sup>2</sup>]: **4427**  
Von Widmung: **Grünland für die Land- und Forstwirtschaft; Ödland**  
In Widmung: **Bauland-Wohngebiet**

Kündmachung  
von: *09.01.2020* bis: *06.02.2020*

Gemeinderatsbeschluss vom: *20.05.2020*



Planausgabe: **10.10.2019**

von: BauAL Michael Dabernig

Maßstab: **1:1000**

