



# MARKTGEMEINDE MILLSTATT AM SEE



## Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Millstatt am See vom 06.10.2022, Zahl: 031-3-A.Geb.3/2022, mit welcher eine Teilfläche des **Aufschließungsgebietes Nr. 3** Parzellen 368/8 und 368/9, beide KG 73205 Laubendorf, im Ausmaß von 2.400m<sup>2</sup> laut beiliegendem Lageplan vom 22.06.2022, **freigegeben wird**

Auf Grund der §§ 25 und 41 in Verbindung mit dem § 38 des Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBl. Nr. 59/2021 wird verordnet:

### § 1 Wirkungsbereich

- (1) Die Verordnung gilt für eine Teilfläche des Aufschließungsgebietes Nr. 3, und zwar für die Grundstücke 368/8 und 368/9, beide KG 73205 Laubendorf im Ausmaß von 2.400m<sup>2</sup>, welche im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Millstatt am See, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 30.10.2017, Zl.: 03-Ro-77-1/17-2017, als „Bauland – Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ gewidmet sind.
- (2) Die planliche Darstellung (Lageplan Aufhebung AUGB vom 22.06.2022 im Maßstab 1:1000) in der Anlage bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

### § 2 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet (elektronisches Amtsblatt) in Kraft.

Der Bürgermeister  
Alexander Thomas MBA

Anlage:

Erläuterungen

Lageplan Aufhebung AUGB vom 22.06.2022

## **Erläuterungsbericht**

zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes in der Verordnung des Gemeinderats der Marktgemeinde Millstatt am See vom 06.10.2022, Zahl: 031-3-A.Geb.3/2022,

**Freigabe einer Teilfläche des Aufschließungsgebiets Nr. 3 Grundstück 368/8 und 368/9, KG 73205 Laubendorf im Ausmaß von 2.400m<sup>2</sup>**

### **Rechtsgrundlagen:**

Gemäß § 25 Abs. 4 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) idF LGBl. Nr. 59/2021 hat der Gemeinderat die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiete (Aufschließungszonen) aufzuheben, wenn

1. die Aufhebung den im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen der örtlichen Raumplanung nicht widerspricht,
2. das Aufschließungsgebiet (die Aufschließungszone) im Anschluss an eine bestehende Bebauung gelegen ist und
3. die Gründe für die Festlegung wegfallen sind.

Weisen als Aufschließungsgebiete (Aufschließungszonen) festgelegte Grundflächen sämtliche Voraussetzungen für die Bebauung auf und verpflichten sich die Eigentümer solcher Grundflächen mit Wirkung auch für ihre Rechtsnachfolger in einer privatwirtschaftlichen Vereinbarung mit der Gemeinde, für eine widmungsgemäße Bebauung der Grundflächen innerhalb von 5 Jahren nach der Freigabe zu sorgen, so hat der Gemeinderat die Festlegung als Aufschließungsgebiet (Aufschließungszone) ohne Bedachtnahme auf die vorhandenen und verfügbaren Baulandreserven in der Gemeinde aufzuheben. (§ 25 Abs. 5 K-ROG 2021)

### **Sachverhalt - Gründe für (seinerzeitige) Festlegung als Aufschließungsgebiet:**

Das Grundstück wurde mit einem Aufschließungsgebiet versehen, weil die Baulandreserven in der Gemeinde unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz den abschätzbaren Baulandbedarf nach den einzelnen Baugebieten innerhalb eines Planungszeitraumes von 10 Jahren überstiegen habe und wegen ungenügender Erschließung.

### **Aufhebungsgrund:**

Für die gegenständliche Fläche, die sich im südöstlichen Siedungsgebiet von Laubendorf befindet, liegen Anträge der Grundeigentümer auf Aufhebung des Aufschließungsgebietes zur Errichtung eines Wohnhauses vor. Im Naturraum handelt es sich um eine nach Süden ausgerichtet Fläche, die im Norden weitgehend an gewidmetes und bebautes Bauland – Wohngebiet anbindet.

Es sind nunmehr sämtliche Erschließungsvoraussetzungen für die Aufhebung vorliegend. Die wegemäßige Erschließung erfolgt ausgehend von der L17 Obermillstätter Straße von Norden sowie über einen öffentlichen Weg. Laut ÖEK 2009 ist eine Bebauung der Fläche vorgesehen.

### **Feststellungen:**

1. Die gegenständliche Aufhebung entspricht den im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen der örtlichen Raumplanung, weil die gegenständlichen Flächen sich innerhalb der Siedlungsgrenzen. Die geplanten Vorhaben sind mit den Zielen des ÖEKs sowie das Ziel und Grundsätzen des K-ROG 2021 vereinbar.
2. Das Aufschließungsgebiet befindet sich im Anschluss an eine bestehende Bebauung.
3. Mit dem Eigentümer wurde eine privatrechtliche Vereinbarung abgeschlossen, dass innerhalb von fünf Jahren nach der Freigabe eine widmungsgemäße Bebauung erfolgt.

### **Ergebnis:**

Da die rechtlichen und fachlichen Voraussetzungen für die Freigabe des Aufschließungsgebietes vorliegen, hat der Gemeinderat die Festlegung des Aufschließungsgebietes auf der verfahrensgegenständlichen Fläche auf den Grundstücken 368/8 und 368/9, KG 73205 Laubendorf aufzuheben.

### **Im Rahmen des Auflageverfahrens / der Kundmachung wurden nachfolgende Stellungnahmen abgegeben und vom Gemeinderat in Erwägung gezogen:**

#### Stellungnahme des Amtes der Kärntner Landesregierung, Abteilung 9 – Straßen und Brücken, Straßenbauamt Spittal vom 30.08.2022, Zahl: 09-FLWI-1/115-2022 (003/2022):

Zur Kundmachung Zahl: 031-3-A.Geb.3/2022 für die Freigabe der Aufschließungsgebiete vom 18.08.2022 wird von Seiten des Straßenbauamtes Spittal folgende Stellungnahme abgegeben:

- 1.) Für geplante Umwidmungen im Einflussbereich von Landesstraßen (B/L) ist vor einer etwaigen Widmung das Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Spittal herzustellen.  
Bei Umwidmungen in „Bauland Wohngebiet“, „Gewerbeaufschließung“ und „Bauland Dorfgebiet“ kann die Zufahrtsgenehmigung nur unter Vorlage eines entsprechenden Aufschließungskonzeptes genehmigt werden.
- 2.) Bei Umwidmungen im Freiland (gem. STVO) wird auf die geltenden Schutzzonenbestimmungen gem. Kärntner Straßengesetz hingewiesen. Eine Bebauung im Schutzzonenbereich kann nur nach Vorliegen einer diesbezüglichen Ausnahmegenehmigung erfolgen.
- 3.) Derzeit vorhandene Abflussverhältnisse von Oberflächenwässer der Straße bzw. bestehende Rohrleitungen, Gerinne etc. sind als gegeben zu betrachten. Etwaige, bedingt durch eine Umwidmung notwendige Änderungen, gehen zu Lasten des Widmungswerbers.

- 4.) Bei Umwidmungen im Ortsgebiet (Abstand zur Straße < 50 Meter), sowie im Freiland (Abstand < 140 m) ist vom Widmungswerber ein lärmtechnisches Gutachten vorzulegen in dem nachgewiesen wird, dass die 50 dB Grenzwerte in der Nacht nicht überschritten werden oder ist vom Widmungswerber vor der Widmung eine bindende Erklärung abzugeben, dass er aktive Lärmschutzmaßnahmen auf seine Kosten errichten wird!
- 5.) Betreffend der Einbindung in eine L oder LB wäre beim Straßenbauamt Spittal um eine Zufahrtsvereinbarung anzusuchen. Hierfür bräuchten wir den erforderlichen Lageplan (2-fach) mit Angaben über die Einfahrtsbreite und der Zufahrtsradien (Mindestradius – 5,00 m), sowie Querprofile und einen Längenschnitt. Die Steigung beträgt max. 3%.  
Es dürfen keine Oberflächenwässer auf die Hauptfahrbahn abgeleitet werden.
- 6.) Außerdem weisen wir darauf hin, dass sowohl für die Herstellung der ev. Aufschließungsstraße als auch für die künftigen Baumaßnahmen innerhalb der Schutzzonen der L und LB Ausnahmegenehmigungen bzw. Herstellungsgenehmigungen erforderlich sind.

Weitere genauere Angaben zu dem angeführten Umwidmungspunkt folgen im Anschluss:

Bei der Aufhebung der Aufschließungsgebiete – Gst. Nr. 368/8 und 368/9 alle KG. 73205 Laubendorf sind keine Interessen der Landesstraßenverwaltung betroffen. Daher besteht seitens des Straßenbauamtes Spittal kein Einwand.

Stellungnahme des Wasserwerkes der Marktgemeinde Millstatt am See vom 15.09.2022:

Grundstück 368/8 der KG 73205 Laubendorf

Grundstück 368/9 der KG 73205 Laubendorf

Die beiden betroffenen Grundstücke sind bereits mit einer Versorgungsleitung aufgeschlossen. Die Hausanschlussleitungen werden ortsüblich erst bei der Bebauung hergestellt. Aus Sicht des Wasserwerkes kann der Umwidmung zugestimmt werden.

Stellungnahme der Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau, Bereich 8 – Land- und Forstwirtschaft vom 07.09.2022, Zahl: SP13-FLÄW-1267/2022(003/2022):

Zur Kundmachung der Marktgemeinde Millstatt vom 18.08.2022 betreffend die Abänderung des Flächenwidmungsplanes wird von der Bezirksforstinspektion Spittal an der Drau mitgeteilt, dass gegen die Abänderung kein Einwand besteht, da weder forstrechtliche noch forstwirtschaftliche Interessen berührt werden.

Stellungnahme des Bundesministerium für Landwirtschaft- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft, Forsttechnischer Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Kärnten Nordost vom 02.09.2022, Zahl: E/Fw/Mil-120(1692-22):

Die Marktgemeinde Millstatt am See beabsichtigt, gemäß § 41 in Verbindung mit § 38 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 das Aufschließungsgebiet für die Parz. Nr. 368/8 und 369/9, beide KG Millstatt aufzuheben. Die gen. Grundstücke befinden sich lt. Ministeriell genehmigten Gefahrenzonenplan – Revision 2010 der Marktgemeinde Millstatt am See li.ufr. des Tschierwegerbaches – Seitengraben bei

hm 14,22 außerhalb der ausgewiesenen Wildbachgefahrenzonen. Es kann seitens des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinerverbauung der beantragten Aufhebung des Aufschließungsgebietes zugestimmt werden.

Stellungnahme des Amtes der Kärntner Landesregierung, Abteilung 8 – Umwelt, Energie und Naturschutz, Unterabteilung SUP – Strategische Umweltstelle vom 08.09.2022, Zahl: 08-BA-3754/1-2022:

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 zB „voraussichtlich sonstige erhebliche Umweltauswirkungen“, bezieht.

Bei den mit Kundmachung vom 18.08.2022, Zahl: 031-3-A.Geb.3/2022, vorgelegten Umwidmungsanträgen sind, mit Ausnahme des Antrages **A.Geb.3/2022**, auf Grund der jeweiligen örtlichen Lage der zur Umwidmung beantragten Grundstücke gegenseitige Beeinträchtigungen oder örtlich unzumutbare Umweltbelastungen im Sinne des § 16, Abs. 2 K-ROG 2021 nicht zu erwarten.

1. Zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes **A.Geb.3/2022**:

Die beiden Grundstücke im Siedlungsbereich von Laubendorf sollen als Bauland-Wohngebiet freigegeben werden. Auf Grund der Lage wurden die Anträge an die ha. Unterabteilung Geologie und Gewässermonitoring weitergeleitet.

Der Aufhebung des Aufschließungsgebietes kann daher nur vorbehaltlich einer positiven geologischen Beurteilung zugestimmt werden.

Stellungnahme des Amtes der Kärntner Landesregierung, Abteilung 8 – Umwelt, Energie und Naturschutz, Unterabteilung GGM – Geologie und Gewässermonitoring vom 04.10.2022, Zahl: 08-BA-3754/1-2022 (006/2022):

Bezüglich der geplanten Aufhebung des Aufschließungsgebietes wird nach Ortsaugenschein am 28.09.2022 folgende Stellungnahme abgegeben:

Befund:

Das Aufschließungsgebiet befindet sich im Osten der Ortschaft Laubendorf in Hanglage. Die Hangneigung beträgt zwischen 15° und 25°.

Der Untergrund wird laut geologischer Karte aus glazialen Ablagerungen über Gneisen aufgebaut. Das Gelände ist als Rundhöcker zu beschreiben. Nähere Informationen liegen über den Untergrund nicht vor. Im Umfeld sind keine Massenbewegungsereignisse dokumentiert.

Beurteilung:

Das Aufschließungsgebiet liegt im Bereich eines Rundhöckers. Aufgrund der Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass der Fels zumindest seicht liegt bzw. eine eingeschränkte Sickerfähigkeit vorliegt. Somit können Probleme bei der schadlosen Verbringung der anfallenden Oberflächenwässer auftreten und Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden.

Auf Basis der dzt. vorliegenden Informationen kann die Baulandeignung aus fachlicher Sicht daher nicht beurteilt werden und der Aufhebung des Aufschließungsgebietes wird daher derzeit nicht zugestimmt. Es ist eine Untergrunderkundung mit einen Sickersversuch durchzuführen und auf Basis der Erkenntnisse ist die Baulandeignung (Standssicherheit, Verbringung der Oberflächenwässer) nachzuweisen.

E-Mail vom 05.10.2022 des Amtes der Kärntner Landesregierung, Abteilung 8 – Umwelt, Energie und Naturschutz, Unterabteilung GGM – Geologie und Gewässermonitoring:

[...] mit Herrn ... habe ich heute telefonisch besprochen, dass die Baulandeignung grundsätzlich zu erwarten ist, für eine abschließende Beurteilung allerdings nicht ausreichend Informationen zur Verfügung stehen. Insbesondere durch eine eingeschränkte Sickerfähigkeit können Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden und daher ist vorab ein Konzept zu erstellen (z.B. Rigolversickerung mit Retention). Daher ist eine Erkundung erforderlich und auf Basis der Erkenntnisse die Baulandeignung (Standssicherheit, Verbringung Oberflächenwässer) nachzuweisen.

Herr ... hat ohnehin die Absicht für das Baugenehmigungsverfahren eine Erkundung durchzuführen. Diese ist vorab durchzuführen und die Erkenntnisse können dann auch im Bauverfahren für die Planung und Ausführung herangezogen werden.

Da aus fachlicher Sicht grundsätzlich davon auszugehen ist, dass die Baulandeignung gegeben ist, wäre eine positive Zustimmung des Gemeinderates zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes vorbehaltlich der nachgewiesenen Baulandeignung aus geologischer Sicht möglich.

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Millstatt am See hat in seiner Sitzung vom 06.10.2022 unter Tagesordnungspunkt 11 über diese Angelegenheit beraten und nach eingehender Diskussion den Beschluss gefasst, der beehrten Aufhebung des Aufschließungsgebietes auf den Grundstücken Nr. 368/8 und 368/9, beide KG 73205 Laubendorf zustimmen und die Verordnung, mit welcher eine Teilfläche des Aufschließungsgebietes Nr. 3: Parzelle 368/8 und 368/9, beide KG 73205 Laubendorf im Ausmaß von 2.400 m<sup>2</sup> laut beiliegendem Lageplan vom 22.06.2022 freigegeben wird, zu erlassen. Zudem soll dem Widmungswerber im Zuge der Vereinbarung für die widmungsgemäße Bebauung die Vorlage eines positiven geologischen Gutachtens für das Baubewilligungsverfahren aufgetragen werden.



