



Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a
9100 Völkermarkt
T ■ +43 (0) 42 32 / 37 37 5
M ■ +43 (0) 650 / 922 47 37
office@raumplanung-jernej.at
www.raumplanung-jernej.at



MARKTGEMEINDE MILLSTATT AM SEE

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Lindenhof - Millstatt“ / Neufassung 2022

Beschlussexemplar

Völkermarkt, 23. Februar 2023

INHALTSVERZEICHNIS

I. VERORDNUNG	3
1. Abschnitt - Allgemeines	3
2. Abschnitt - Flächenwidmung	4
3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen	5
4. Abschnitt- Schlussbestimmungen	8
II. ERLÄUTERUNGEN	9
Grundlegendes / Erläuterungen	9
Rechtliche Grundlagen	17
Zum 1. Abschnitt - Allgemeines	19
Zum 2. Abschnitt – Flächenwidmung	20
Zum 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen	23
III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN	26

I. Verordnung

Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Millstatt am See

vom 23.02.2023,

Zahl: 031-3-11-2022/2023

mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „LINDENHOF – MILLSTATT“ vom 11.10.2013, Zahl: 031-3-1a-1e/2013 und die 1. Abänderung vom 28.04.2016, Zahl: 031-3-06/2016 durch die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „LINDENHOF – MILLSTATT“ /Neufassung 2022 ersetzt wird.

Aufgrund des §52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 59/2021, wird verordnet:

1. Abschnitt - Allgemeines

Die Verordnungen des Gemeinderates der Marktgemeinde Millstatt am See über die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „LINDENHOF – MILLSTATT“ vom 11.10.2013, Zahl: 031-3-1a-1e/2013 und deren 1. Abänderung vom 28.04.2016, Zahl: 031-3-06/2016, werden wie folgt neu erlassen:

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Die Verordnung gilt für die Parzellen .2/2, 13, 8/13(T) der Katastralgemeinde 73209 Millstatt mit einer Gesamtfläche von 5512m² (Katasterausmaß lt. Plandarstellung).
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im **Plan 1** (GZ: JR009-Lindenhof-Widmung2016) einschließlich der Detailpläne 1a-d (GZ: JR009-Lindenhof-Widmung2016-1a-d) über die Änderung des Flächenwidmungsplanes (Flächenwidmungsplan, Stand 2016) sowie **Plan 2** über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

2. Abschnitt - Flächenwidmung

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

- (1) Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Millstatt am See wurde mit Bescheid 04.08.2016 Zahl 03-Ro-77-1/24-2016 unter den Punkten

„6A/2015

die Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle .2/2 der Katastralgemeinde Millstatt im Gesamtausmaß von 1085m² von derzeit Bauland Kurgebiet in Mehrgeschossige Widmung:

- Untergeschoss und Erdgeschoss in Bauland Geschäftsgebiet
- 1, 2, 3 und 4 Obergeschoss in Bauland Geschäftsgebiet Sonderwidmung Appartementhaus“

„6B/2015

die Umwidmung von Teilflächen der Parzellen .2/2 und 13 der Katastralgemeinde Millstatt im Gesamtausmaß von 840m² von derzeit Bauland Kurgebiet in Bauland Geschäftsgebiet Sonderwidmung Appartementhaus“

„6C/2015

die Umwidmung von Teilflächen der Parzellen .2/2, 8/13 und 13 der Katastralgemeinde Millstatt im Gesamtausmaß von 2.120m² von derzeit Bauland Kurgebiet in Bauland Geschäftsgebiet“

„6D/2015

die Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle .2/2 der Katastralgemeinde Millstatt im Gesamtausmaß von 280m² von derzeit Grünland Park in Mehrgeschossige Widmung:

- Untergeschoss in Bauland Geschäftsgebiet
- Erdgeschoss in Grünland Park“

geändert.

Die Restfläche des Planungsgebiets ist im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Millstatt am See als Grünland Park festgelegt.

3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

§ 3

Größe der Baugrundstücke

Die Größe der Grundstücke richtet sich nach dem derzeitigen Katasterstand (lt. Plan 1).

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird über die Geschoßflächenzahl (GFZ – Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßfläche der einzelnen Geschosse zur Baugrundstücksgröße) angegeben.
- (2) Für die Berechnung der GFZ bildet der gesamte Planungsraum (siehe §1 Abs.1) ein Baugrundstück und wird mit 1,85 festgelegt.

§ 5

Bebauungsweise

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

§ 6

Geschossanzahl

- (1) Die Geschoßanzahl für die einzelnen Bebauungszonen ist im Plan 2 dargestellt.
- (2) Die Geschossanzahl wird in der Bebauungszone 1 mit maximal 5 oberirdischen Geschossen festgelegt – südseitig (talseitig) gemessen. In den beiden Türmen (Rainerturm und Mühlturn), die das oberste Geschoss des Hauptbaukörpers überragen, ist ein zusätzliches Geschoss zulässig.
- (3) Die Geschoßanzahl wird in der Bebauungszone 2 mit maximal 3 oberirdischen Geschoßen festgelegt – südseitig (talseitig) gemessen.
- (4) Die Geschoßanzahl wird für die Fläche mit der Nutzungsfestlegung Tiefgarage (Bebauungszone 3), mit maximal 1 Geschoß festgelegt - südseitig (talseitig) gemessen.

§ 7

Baulinien

- (1) Der Verlauf der Baulinien ist im Plan 2 (Bebauungsbedingungen) festgelegt. Es werden ausschließlich Baulinien ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
- (2) Von der Baulinie nicht berührt sind bauliche Anlagen im Rahmen der Freiflächen- und Parkplatzgestaltung, bauliche Anlagen der Infrastruktureinrichtung bis zu einer Maximallänge von 10m (z.B. Trafo, Müllraum, ...), unterirdische Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, wenn diese technisch oder betriebsspezifisch erforderlich sind und die Interessen des Ortsbildes gewahrt werden können.

§ 8

Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen sind im Plan 2 (Bebauungsbedingungen) festgelegt.
- (2) Die Mindestbreite des internen Erschließungsweges im Südosten des Planungsgebietes beträgt mind. 4,0m.
- (3) An PKW-Stellplätze werden gefordert:
 - a) für Wohnungen je angefangene 50m² Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz
 - b) für Beherbergungsbetriebe pro Gastzimmer bzw. Ferienwohnung ein PKW-Stellplatz
 - c) für Gaststätten, Cafes und ähnliche Betriebe für je 20m² Gastraumfläche ein PKW-Stellplatz
 - d) für Geschäfte udgl. für je 30m² Geschäfts-, Büro- und Werkstättenfläche (ohne Lagerräume und Treppen) ein PKW-Stellplatz
 - e) für alle anderen Nutzungen sind die PKW-Stellplätze im Zuge des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

§ 9

Grünanlagen

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

§ 10

Dachform

- (1) In der Bebauungszone 1 und 2 sind als Dachformen Satteldächer, Walmdächer und Teilwalmdächer zugelassen.
- (2) Das Flachdach als Hauptdach ist nur in der Bebauungszone 3 zulässig.
- (3) Für untergeordnete Nebendächer sind im Planungsraum auch Pult- und Flachdächer zugelassen, sofern ein positives Gutachten oder eine Zustimmung der Ortsbildpflegekommission und des Denkmalschutzes vorliegt.

§ 11

Vorgaben für die äußere Gestaltung

- (1) Die Fassadenfarbe bzw. Fassadengestaltung und Dachfarbe ist im Detail im Bauverfahren mit der Behörde und dem Denkmalschutz abzustimmen.
- (2) Geschäfts- und Betriebsaufschriften sind künstlerisch zu gestalten und mit der Baubehörde abzuklären.

§ 12

Art der Nutzung

- (1) Die Nutzungsmöglichkeiten in der Bebauungszone 1 werden wie folgt festgelegt:

Das Untergeschoss und Erdgeschoss in der Bebauungszone 1 (ist das Hauptgebäude mit dem Mühlturn parallel zu B98) ist für betriebliche Nutzungen (wie Gastronomie, Handel, Ordination, Büro udgl. lt. §25 K-ROG 2021 idgF) vorbehalten. Eine Wohnnutzung ist auf diesen beiden Ebenen (auch für die gewerbliche Zimmervermietung) jedenfalls ausgeschlossen. Von dieser Festlegung ausgenommen ist der „Rainerturm“.

- (2) Für den Bebauungsbereich 3 wird die Art der Nutzung des Erdgeschosses mit Tiefgarage festgelegt. Die Garagendecke ist als Parkplatz nutzbar, die Errichtung von Gebäuden auf der Gargendecke ist jedoch nicht zulässig.

4. Abschnitt- Schlussbestimmungen

§ 11 Inkrafttreten

- (1) Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „LINDENHOF – MILLSTATT“ vom 11.10.2013, Zahl: 031-3-1a-1e/2013 und deren 1. Abänderung vom 28.04.2016, Zahl: 031-3-06/2016, außer Kraft.

Der Bürgermeister

Alexander Thoma MBA

II. Erläuterungen

zur Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Millstatt am See vom 23.02.2023, Zahl: 031-3-11-2022/2023, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Lindenhof - Millstatt“/ Neufassung 2022 erlassen wird.

Grundlegendes / Erläuterungen

GRUNDSÄTZLICHES zur Neufassung der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

Mit dieser Verordnung wird die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Lindenhof Millstatt“ aus dem Jahr 2013 und der Abänderung aus dem Jahr 2016 unter Berücksichtigung einer Änderung neu gefasst. Demgemäß handelt es sich bei dieser Neufassung der Verordnung zugleich um eine konsolidierte Verordnung unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Beschlüsse und Abänderungen.

Die nunmehr beabsichtigte Änderung bezieht sich einzig und allein auf die Nutzungsbestimmungen in der Bauzone 3, die dahingehend geändert werden, dass die Errichtung von Stellplätzen auf der Garagendecke der Tiefgarage möglich ist. Alle anderen Bebauungsbedingungen bleiben in ihrer Festlegung unverändert, wodurch auch die grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungsplanes aufrecht bleibt.

Um den Werdegang der Vorordnung trotzdem nachvollziehen zu können werden in der Folge die Erläuterungen aus den vorhergehenden zwei Verordnungen im Wesentlichen übernommen, insbesondere jene aus Jahr 2016.

AUSZUG zu den Erläuterungen zur Flächenwidmung aus dem Jahr 2013

Die gegenständliche Fläche bzw. der Lindenhof befindet sich im Zentrum von Millstatt, zwischen Bundesstraße und Stift. Er wurde als Hochmeisterschloss des Georg-Ritter Ordens errichtet. Ab Mitte

des 19. Jahrhundert wurde der Lindenhof als Hotel und Gasthaus genutzt. Seit über 25 Jahren steht das Hotel allerdings leer und soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der Lindenhof besteht im Wesentlichen aus drei Hochbauteilen, dem Hauptgebäude mit den beiden Türmen parallel zu B98, dem östlich angebauten Braustöckl und dem, an das ehemalige Stift östlich angebauten Klosterstöckl. Alle drei Bauteile stehen unter Denkmalschutz.

Im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Millstatt am See waren zu diesem Zeitpunkt die bestehenden Baulichkeiten als Bauland Kurgebiet bzw. Bauland Wohngebiet und die Grünflächen als Grünland Parkanlage gewidmet. Weiters war die Parz. 8/13 als Bauland Wohngebiet Sonderwidmung Volksschule (Sonderwidmung für Zwecke des Gemeinbedarfes) im Flächenwidmungsplan festgelegt. Entsprechend der damaligen Widmungsstruktur und dass es sich bei den Widmungskategorien tlw. um Festlegungen nach dem alten Gemeindeplanungsgesetz handelte, war eine entsprechende Richtigstellung und Anpassung an das neue Gemeindeplanungsgesetz erforderlich. Ferner waren geringfügige Erweiterungen des Baulandes in Anlehnung an die Planung vorgesehen. Demzufolge wurde der gegenständliche Widmungsantrag differenziert nach 4 Teilflächen.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept (Erstellungsjahr 2009) ist für diese im Zentrum von Millstatt befindliche Fläche keine spezifische Nutzung bzw. Auflage definiert. Folglich ist auch kein Widerspruch zu den Zielsetzungen des ÖEK der Gemeinde gegeben.

Laut der damaligen Einreichplanung (2013) soll der Lindenhof zu einer Wohnanlage mit Gastronomie- und Geschäftsnutzung im Untergeschoss umgebaut werden. An der Ostseite des Lindenhofes wird eine PKW-Auffahrt angeordnet, von der sowohl der Innenhof als auch eine Tiefgarage am Grundstück 8/13 KG Millstatt erreicht werden kann. Die Tiefgarage soll eingeschossig ausgeführt werden. Ferner soll die Garagendecke eine Humusüberschüttung erhalten, sodass diese Fläche weiterhin als Spiel- und Sportfläche für die angrenzende Schule dienen kann. In dem Zusammenhang wird auch der Innenhof gärtnerisch neugestaltet, wobei das zentrale Element die tausendjährige Linde dementsprechend einzubeziehen ist.

Aus raumplanerischer Sicht wurde zum geplanten Vorhaben festgehalten, dass die Revitalisierung der Objekte im Zentrum von Millstatt eine wichtige Zielsetzung der Raumplanung und des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Millstatt darstellt. Damit verbunden ist auch eine zusätzliche Stärkung und Belebung des Zentrums.

AUSZUG zu den Erläuterungen zur 1. Abänderung im Jahr 2016

Mit dieser Verordnung wurde wird die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Lindenhof Millstatt“ aus dem Jahr 2013, wie folgt geändert:

Die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Lindenhof - Millstatt“ wurde einerseits in Bezug auf den Planungsraum (Paragraph 1 – Geltungsbereich) geringfügig verändert, in dem der Wirkungsbereich der Stammverordnung um ca. 95m² verringert und andererseits wurde die Widmung geändert und die Nutzung genau determiniert.

1. Beim Grundstück 8/13 KG Millstatt wurde ein ca. 2m breiter Streifen den südlich anbindenden Grundstücken funktional zugeordnet, um den Handlungsspielraum für untergeordnete Bauvorhaben zu ermöglichen. Infolge wurde für diesen Streifen (nicht mehr Bestandteil der Verordnung) die Widmungskategorie von Bauland Kurgebiet in Bauland Geschäftsgebiet geändert (Vorprüfung 7/2015).

2. Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Lindenhof – Millstatt“ (Zl. 031-3-1a-1e/2013, Vorprüfung 1a-e/2013) wurden die Rahmenbedingungen geschaffen, das unter Denkmalschutz stehende Hochmeisterschloss in eine Wohnanlage mit Gastronomie und Geschäftsnutzung unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Denkmalschutzes auszubauen bzw. umzubauen.

Später wurde seitens der Eigentümer ein Widmungsantrag eingebracht, die als Bauland Kurgebiet gewidmeten Flächen mit dem Zusatz der Sonderwidmung Appartementhaus gemäß §8 Abs. 1-4 K-GplG idGF zu versehen.

Das Ansuchen wurde wie folgt begründet: „Aufgrund der besonderen Lage des Objektes ist davon auszugehen, dass eine Verwertung der im Projekt geplanten Wohnungen nur zum Teil für Hauptwohnsitznutzungen möglich sein wird. Zur Sicherstellung der Sanierung/Revitalisierung des Gebäudes nach den Bestimmungen des Bundesdenkmalamtes wird daher zumindest teilweise eine Veräußerung von Wohnungen als Freizeitwohnsitz erforderlich sein.“

Aufgrund der in Kraft getretenen Novellierung der Kärntner Bauordnung vom 21.05.2015, LGBI. Nr. 31/2015 wurde dieser Antrag eingebracht um das Vorhaben gesetzeskonform durchführen zu können.

Dies bedeutet, dass den bestehenden Nutzungsmöglichkeiten mit der Sonderwidmung eine weitere hinzugefügt werden soll.

Die Liegenschaft „Lindenhof“ befindet sich im zentralen Bereich von Millstatt. Eine Revitalisierung des Lindenhofs und die Umsetzung des Projektes hätten folgende Vorzüge, dass mit der Sanierung die historische Bausubstanz erhalten wird, mit der eine Aufwertung des Zentrums einhergeht (u.a. Schaffung von zusätzlichen Geschäftseinheiten, Attraktiveren der Liegenschaft gegenüber dem Ist-Zustand – **Ortskernbelebung, Stärkung/Erhaltung des städtebaulichen Ortsgefüges**).

Seitens des Bundesdenkmalamtes wurde im Zusammenhang mit dem Projekt „Lindenhof“ darauf hingewiesen, dass die Erhaltung eines denkmalgeschützten Gebäudes im öffentlichen Interesse liegt. Weiters wurde die historische wie auch gegenwärtige hohe Bedeutung des Objektes für Millstatt, aber auch für Kärnten hervorgehoben. Ferner wurde festgehalten, dass unter Bedachtnahme, dass der Lindenhof schon seit mehreren Jahrzehnten leer steht, eine Nutzung die beste Erhaltungsmöglichkeit für ein denkmalgeschütztes Bestandsobjekt darstellt. Aufgrund der vorhergegangenen Nutzung als Hotelbetrieb wurde seitens des Bundesdenkmalamtes eine Wohnnutzung bevorzugt, da dieser Verwendungszweck u.U. geringere Eingriffe erfordert.

Weitere Erklärungen sind der Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes vom 27.11.2015 zu entnehmen.

Mit der Schaffung von Wohnungen und insbesondere aber von Geschäfts- und Gewerbeeinheiten im Untergeschoss sowie im Erdgeschoss des Hauptgebäudes ist eine zusätzliche Stärkung des Zentrums im Bezug zur gegenwärtigen Situation gegeben. Ferner sind auch die erhöhten Kosten für Umbauungsmaßnahmen zu berücksichtigen um ein desolates Gebäude im Zentrum von Millstatt nach den Bestimmungen des Denkmalschutzes umzubauen, denn mit der Erhaltung des Objektes sind Einschränkungen und Auflagen aufgrund des Denkmalschutzes gegeben.

In dem Zusammenhang wird auf die Gesetzgrundlage bzw. auf die Kärntner Bauordnung (§12 K-BO 1996 idgF) hingewiesen, die eine gute Basis für denkmalgeschützte Objekte bietet. In dieser ist eine Rücksichtnahme auf den Denkmalschutz vorgesehen, welche das Bundesdenkmalamt bereits vor Erteilung der Baubewilligung in den Planungsprozess miteinbezieht und somit denkmalgeschützte Aspekte berücksichtigt werden.

Dies bedeutet, dass die gegenständliche Projektplanung betreffend dem „Lindenhof“ auf Grundlage von Untersuchungen und Bauforschung mit dem Bundesdenkmalamt abgestimmt wurde.

Entsprechend dem Bundesdenkmalamt wird das Ziel verfolgt, das Denkmal möglichst unverändert zu erhalten. Zudem bedingt aber die Nutzung, die auf die innere Struktur und das äußere Erscheinungsbild Rücksicht nimmt, den nachhaltigen Bestand des Baudenkmals.

Zur Abwägung der Nutzung wird auf die Ausführungen des Bundesdenkmalamtes vom 27.11.2015 verwiesen.

Demgemäß hat bei jedweder baulichen Veränderung eine neuerliche Abklärung mit dem Bundesdenkmalamt zu erfolgen!

Um eine Einvernehmlichkeit in der Nutzung des Objektes zu bekommen unter Berücksichtigung der räumlichen Lage im Zentrum von Millstatt bzw. der städtebaulichen Struktur, des Denkmalschutzes und unter Beachtung eines öffentlichen Interesses ist eine genaue Determinierung bei der Art der Nutzung (§12) erforderlich, die auch bei der Widmungsfestlegung (§2) zum Ausdruck kommt.

Weiterführende Details sind dem städtebaulichen/raumplanerischen Gutachten zu entnehmen.

Mit der grundsätzlichen Festlegung der Liegenschaft als Bauland-Geschäftsgebiet wird grundlegend die Zentralität zum Ausdruck gebracht unter Berücksichtigung der räumlichen Lage im Ortskern und des anbindenden Widmungsbestandes. Mit der Mehrgeschossigen Widmung, die beim Hauptgebäude zur Anwendung kommt, werden die unterschiedlichen Nutzungsansprüche berücksichtigt. Demgemäß wird in den oberen Geschossen zusätzlich die Sonderwidmung Appartementhaus festgelegt, wie auch beim Braustöckl und Klosterstöckl. Dadurch sind auf den oberen Geschossebenen wie auch in den beiden rückwertigen Objekten (zweite Reihe) neben den zentralörtlichen Funktionen und dem Wohnen auch Nebenwohnsitze möglich.

Mit der Widmungsfestlegung (§2) wird somit eine grundsätzliche Differenzierung festgelegt, die mit der Determinierung der Nutzung (§12) im Detail bestimmt wird.

Folglich wird für das Untergeschoss und Erdgeschoss des Hauptgebäudes die betriebliche Nutzung (wie Gastronomie, Handel, Büro, Ordination udgl.) festgelegt.

In dem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass für das Untergeschoss bereits eine gewerberechtliche Genehmigung für die Errichtung und des Betriebes eines Restaurants und Gastgartens sowie der Errichtung und Betriebes eines Geschäftslokales vorliegt – Bescheid BH Spittal an der Drau vom 15.01.2014 Zl.: SP4-BA-2319/2013(007/2014).

Die betriebliche Nutzung bezieht sich auf die Widmung Bauland Geschäftsgebiet. Diese Widmungskategorie bildet somit den Rahmen für die „betriebliche Nutzung“ bzw. welche in dieser räumlichen Lage zulässig ist (§3 Abs.8 K-GplG idgF). Deziert davon ausgenommen ist auf diesen beiden Ebenen die Wohnnutzung für private Wohnzwecke und auch eine Nutzung im Rahmen einer gewerblichen Zimmervermietung.

Demgemäß sind das Untergeschoss und Erdgeschoss des Hauptgebäudes inkl. Mühlturn ausschließlich für betriebliche Nutzungen (zentralörtliche-gewerbliche Funktion) vorbehalten (Widmungskategorie Bauland-Geschäftsgebiet).

Mit einer privatrechtlichen Vereinbarung (Laufzeit 20 Jahre) wird diese Nutzungsdeterminierung vertraglich festgeschrieben und in weiterer Folge im Grundbuch verankert um so die betriebliche Nutzung sicherzustellen.

Demgemäß werden mit einer differenzierten Festlegung der Widmung (Mehrgeschossige Widmung, Sonderwidmung) und indem sich die Sonderwidmung - Appartementhaus, die sich auf die rückwärtigen Gebäudeteile (Braustöckl und Klosterstöckl) und auf die oberen Geschosse des Hauptgebäudes bezieht, auch elementare Elemente des Objektes aus städtebaulicher Sicht, sogenannte Primärflächen die über eine Beziehung/Verflechtung zum öffentlichen Außenraum verfügen, für zentralörtliche (öffentliche) Funktionen gesichert. Diese tragen wesentlich zur Ortsbelebung (Weiterentwicklung des Unterzentrums), Stärkung/Aufwertung des Ortsgefüges (Erweiterung des Angebotes) und zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur bei.

Folglich werden mit der zusätzlichen Wohnnutzungsform (räumlich eingeschränkt) auch wichtige öffentliche Interessen garantiert.

Alle anderen Bebauungsbedingungen bleiben in ihrer Festlegung unverändert, wodurch auch die grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungsplanes aufrecht bleibt.

Stellungnahme der Abteilung 8 - UAbt. SE - Schall und Elektrotechnik vom 19.11.2015, Zahl 08-BA-3754/15-2015:

„... Im Rahmen der Umwidmung im Jahr 2013 wurden bereits Anforderungen an den baulichen Schallschutz gestellt, da die Fläche unmittelbar an die B98 Millstätter Straße angrenzt und der mit erhöhten Lärmbelastungen gerechnet werden muss.

Dem Antrag kann daher zugestimmt werden, wenn sichergestellt wird, dass im Rahmen der nachfolgenden Bauverfahren ein erhöhter baulicher Schallschutz gem. OIB-Richtlinie 5, Ausgabe März 2015, Kapitel 2.2.3. vorgeschrieben wird.“

Mindest erforderliche Schalldämmung von Außenbauteilen für Wohngebäude, -heime, Hotels, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Kurgelände u. dgl.								
Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB]		Außenbauteile gesamt [dB]	Außenbauteile opak [dB]	Fenster und Außentüren [dB]		Decken und Wände gegen nicht ausgebauten Dachraum [dB]	Decken und Wände gegen Durchfahrten und Garagen [dB]	Gebäudetrennwände (je Wand) [dB]
Tag	Nacht	$R'_{res,w}$	R_w	R_w	R_w+C_{tr}	R'_w	R'_w	R_w
≤ 45	≤ 35	33	43	28	23	42	60	52
46 - 50	36 - 40	33	43	28	23	42	60	52
51 - 60	41 - 50	38	43	33	28	42	60	52
61	51	38,5	43,5	33,5	28,5	47	60	52
62	52	39	44	34	29	47	60	52

ERLÄUTERUNGEN zur Abänderung 2022 (konsolidierte Fassung)

Mit der nun beabsichtigten untergeordneten Abänderung der Nutzungsbestimmungen in der Bauzone 3 wird sich an der Zielsetzung der Bebauungsplanung nichts verändern, da lediglich die Gargendecke der Tiefgarage für PKW-Abstellplätze genutzt werden soll. Die Gargendecke war bis zur Verlegung des Volksschulstandortes nach Obermillstatt funktional der Volksschule als Spielplatz zugeordnet. Durch die Auflösung der Volksschule in Millstatt ist dieser Bezug folglich nicht mehr gegeben. Demnach ist seitens der Gemeinde beabsichtigt PKW-Stellplätze zu errichten, die den umliegenden Handels- und Dienstleistungsbetrieben zugutekommen sollen. Demgemäß dient diese Maßnahme zur Stärkung des Ortszentrums und entspricht den raumplanerischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde. Auf der Fläche ist auch zukünftig die Errichtung von Gebäuden nicht möglich. Demnach wird sich an der Bebauungsstruktur in diesem Ortsteil von Millstatt nichts ändern, da alle anderen Bebauungsbedingungen in ihrer Festlegung unverändert bleiben, wodurch auch die grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungsplanes aufrecht bleibt und fortgeschrieben wird.

Dies bedeutet, dass sich sowohl an der Bebauungsstruktur als auch an der Nutzungsstruktur in den Bauzonen 1 und 2 nichts ändert.

Die Neufassung der Verordnung wurde als zielführend angesehen umso für diesen Bereich eine konsolidierte Verordnung zu erhalten.

Abschließend und zusammenfassend wird festgestellt, dass die Abänderung ebenso den raumplanerischen Entwicklungsabsichten entspricht, da sie im gesamten dem Ortszentrum zuordenbar ist. Im Folgeverfahren ist jedoch auf die Gestaltung der Fläche zu achten; durch Bepflanzungen und/oder die Anlegung von Grünstreifen, um eine gute Eingliederung in das Orts- und Straßenbild zu gewährleisten.

Rechtliche Grundlagen

Gemäß §52 Abs. 1 K-ROG 2021 darf der Gemeinderat mit einer Verordnung für unbebaute Grundflächen eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung beschließen, 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.

Abs. 3 normiert, dass im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmung der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen sind, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen der Abschnitte 2 bis 4 des dritten Hauptstückes dieses Gesetzes festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes festgelegt werden.

Mit der gegenständlichen Verordnung wird eine Rechtsnorm geschaffen, die eine geordnete Bebauung dieses Baugebietes nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, der sparsamen Verwendung von Grund und Boden und der räumlichen Verdichtung der Bebauung sicherstellt und die Erfordernisse des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt.

Zusammenfassend gewährleistet diese konsolidierte Verordnung einerseits die administrative, rechtliche und fachliche Umsetzung des Projektes und andererseits soll für die Weiterbearbeitung des Projektes noch ein entsprechender Spielraum gegeben sein, damit in der Ausführung des Vorhabens noch Verbesserungen möglich sind.

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 sowie einer geordneten Siedlungsentwicklung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 sind folgende Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen: Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die Begrenzung der Baugrundstücke und deren bauliche Ausnutzung, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen noch weitere Einzelheiten gemäß §48 Abs. 5 festgelegt werden. Die Bebauungsbedingungen nach Abs. Z1 bis 4 sind in einem Teilebauungsplan festzulegen, wobei die Bebauungsbedingungen nach Abs. 5 Z 2 und 3 jedenfalls planlich darzustellen sind.

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 zweiter Satz oder nach § 51 Abs. 7 vorliegen. Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gilt der § 38.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

Zum 1. Abschnitt - Allgemeines

Zu § 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung befindet sich im Ortszentrum von Millstatt am See in unmittelbarer Anbindung an das Stift bzw. nördlich der B98. Der Planungsraum beinhaltet den bestehenden Lindenhof. Auf der gegenständlichen Fläche von rund 5.512m² wurde der Lindenhof unter Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes revitalisiert.



Abbildung 1: Geltungsbereich /Lage im Raum

Zum 2. Abschnitt – Flächenwidmung

Zu § 2: Änderung des Flächenwidmungsplanes

Flächenwidmungsplan

Innerhalb des Planungsraumes wird mit der Neufassung der Verordnung der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Millstatt am See nicht geändert.

Im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Millstatt am See sind im gegenständlichen Geltungsbereich folgende Widmungen ausgewiesen:

- Bauland Geschäftsgebiet
- Bauland Geschäftsgebiet Sonderwidmung Appartementhaus
- Grünland Park

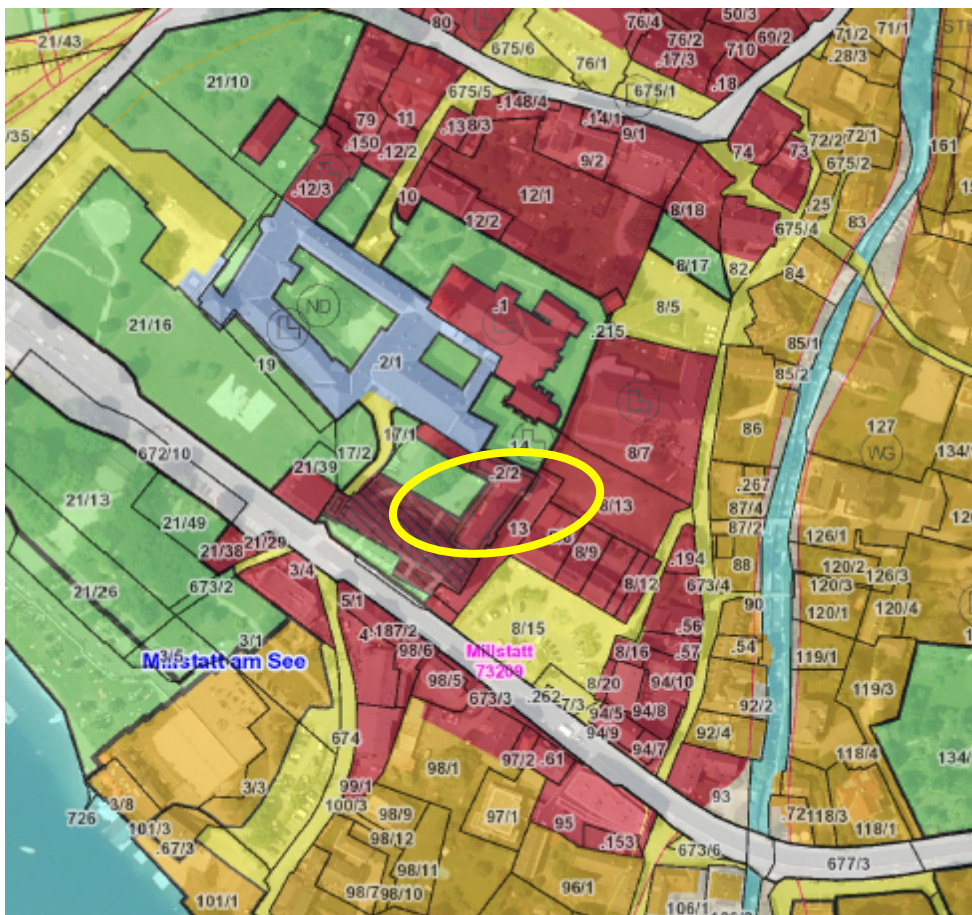


Abbildung 2: Ausschnitt Flächenwidmungsplan

Auf Teilflächen ist darüber hinaus eine Mehrgeschossige Widmung determiniert – Details sind den Lageplänen zur Widmung im Anhang zu entnehmen.

Örtliches Entwicklungskonzept

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Millstatt am See befindet sich die gegenständliche Fläche innerhalb der Siedlungsstrukturen der Ortschaft Millstatt, nördlich Bundesstraße in Anbindung an das Ortszentrum in deren Umfeld sich die wesentlichen zentralörtliche Einrichtungen der Gemeinde befinden.

Die Ortschaft Millstatt stellt eindeutig den Hauptort mit allen kommunalen zentralörtlichen Einrichtungen dar. Im ältesten Teil der Ortes - im Umkreis der Stiftskirche – liegt eine Mischfunktion mit unterschiedlichen Nutzungen vor: Tourismus, Wohnen, Handel, Kleingewerbe, Gemeindebedarfseinrichtungen und Dienstleistungen. Demnach ist der Schwerpunkt der zentralen Nutzungen eindeutig im Zentrum, im historischen Kern von Millstatt situiert.

Wie bereits in den Erläuterungen zur Änderung des Teilbebauungsplanes im Jahr angeführt, hat die Revitalisierung des Lindenhofes maßgebend zur Aufwertung des Ortszentrum beigetragen.



Abbildung 3: Örtliches Entwicklungskonzept

Für das Ortszentrum wurden folgende Ziele definiert:

- Erhaltung und Ausbau des multifunktionalen Ortskernes von Millstatt
- Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben

- Besonderer Schutz des historischen Ortskernes bei baulichen Maßnahmen – Erhaltung der wertvollen Bausubstanz und sind vor neuzeitlicher Überformung zu bewahren

Im Konkreten:

- Revitalisierung / Adaptierung von Objekten zur Ansiedelung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben
- Stärkung des Zentrums mit weiterer Zuordnung zentraler Nutzungen
- Regelung der Bebauung in den Folgeverfahren (z.B. Durchführung einer integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, ...)

In der Gesamtbetrachtung entspricht somit die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung den raumplanerischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde.

Erschließung

Die infrastrukturellen Erschließungs- bzw. Versorgungsvoraussetzungen sind im Bestand vorhanden bzw. können ohne unwirtschaftliche Aufwendungen erweitert werden.

Die Haupteerschließung erfolgt über die B98 und im untergeordneten Ausmaß über die Gemeindestraße (Überfuhrgasse). Eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben, eine Bushaltestelle befindet sich im Ortsbereich von Millstatt an der B98.

Technische Infrastruktur

Für diesen Bereich sind infolge des Baubestandes eine öffentliche Wasserversorgung und Abwasserversorgung sowie eine Stromversorgung gegeben.

Zum 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen

Zu § 3: Mindestgröße der Baugrundstücke

Für die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in der Verordnung kein unterer Grenzwert angegeben, sondern ist mit dem derzeitigen Katasterstand definiert. Demzufolge soll eine Grundstücksteilung unterbunden werden, da es sich unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen um einen sinnvoll abgegrenzten Planungsraum handelt wo etwaige Teilungen nicht zweckmäßig wären.

Zu § 4: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschoßfläche zum Baugrundstück. Die GFZ bezieht sich auf den Geltungsbereich (= Baugrundstück, siehe §1 Abb. 1) mit einer Gesamtfläche von ca. 5.512m².

- Bei der Berechnung der Bruttogeschoßfläche ist jedes oberirdische Vollgeschoss heranzuziehen. Sie werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet.
- Von Tiefgeschossen wird die über dem Urgelände liegende Fläche auf einer Ebene 1,20m unter der Oberkante der darüber liegenden Decke in die Berechnung der GFZ einbezogen.
- Dreiseitig umschlossene und innerhalb der Gebäudeumrisse befindliche Dachterrassen und Loggien sind in die Berechnung einzubeziehen.
- Terrassen, Balkone sowie Sonnenschutzdächer udgl. sind bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt zu lassen.
- Garagen, Nebengebäude und dergleichen sind in die Berechnung der Geschoßflächenzahl einzubeziehen.

Zu § 5: Bebauungsweise

- Eine offene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude allseitig freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Grundstücksgrenze errichtet werden.
- Eine halboffene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude an einer Seite der Grundstücksgrenze gemeinsam errichtet werden.
- Eine geschlossene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren Seiten bis an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Zu § 6: Geschossanzahl

Die Gebäudehöhe wird über die Geschossanzahl geregelt.

Ein Kellergeschoß, welches mit der Oberkante der darüber liegenden Decke auch nur an einer Stelle über 1,2m aus dem Niveau des bestehenden Urgeländes herausragt, ist zur Gänze in die Geschossanzahl einzubeziehen.

Zu § 7: Baulinien

Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Eine Ausnahme stellen sonstige baulichen Anlagen dar, die auch außerhalb der Baulinien errichtet werden dürfen (Ausnahmebestimmungen - Absatz 2).

Zu § 8: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen

Im Plan 2 (Bebauungsbedingungen) sind der Verlauf und das Ausmaß der Verkehrsflächen innerhalb des Planungsraumes dargestellt.

Die Bereitstellung von Parkplätzen für die gegenständliche Nutzungsfunktion stellt ein dringendes Bedürfnis dar.

Für die Berechnung der Wohnnutzfläche sind die Bestimmungen des Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 1997 - K-WBFG 1997, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 79/2011, §2 Abs.1 lit. d und Abs. 5 heranzuziehen.

Zu § 9: Grünanlagen

Mit den Vorgaben für die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen sollte eine gestalterische Aufwertung des Areals erreicht werden.

Zu §10 Dachform

Die Dachform ist ein prägender Bestandteil eines Bauwerkes, sie ist bestimmend für die Wirkung des Gebäudes für sich und in Kombination mit den umgebenden Gebäuden mitentscheidend für das Ortsbild.

Zu §11 Vorgaben für die äußere Gestaltung

Infolge der räumlichen Lage der Objekte im historischen Zentrum von Millstatt, sind die Dach- und Fassadenfarbe bestimmend für die Wirkung des Gebäudes für sich und in Kombination mit den umgebenden Gebäuden mitentscheidend für das Ortsbild. Daher sind diese gestalterischen Elemente mit dem Denkmalschutz im Detail abzuklären, um dieses traditionelle Ortsbild zu erhalten.

Zu § 12: Art der Nutzung

Die Nutzungsmöglichkeiten werden einerseits durch die Widmungsfestlegungen vorgegeben und andererseits im Plan 2 genau definiert. Diese Vorgangsweise dient der weitgehenden Beibehaltung der Bestandsgebäudestruktur.

Zum 4. ABSCHNITT - SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Zu § 13: Inkrafttreten

In den Schlussbestimmungen wird das Inkrafttreten der gegenständlichen Verordnung erläutert.

III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

- ⊙ Plan 1 - Umwidmungsplan (M 1:1000)

- ⊙ Plan 2 - Bebauungsbedingungen (M 1:1000)