

# **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 23.02.2023, Zahl: 031-3-6a/2021(2025), genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 12.06.2025, Zahl: 15-RO-77-34874/2025-16, mit welcher der Flächenwidmungsplan durch den Widmungspunkt 6a/2021, geändert wird**

Gemäß § 13 in Verbindung mit §§ 34 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, in der Fassung des LGBI Nr. 59/2021, zuletzt geändert durch LGBI Nr. 47/2025, wird verordnet:

### **§ 1 Flächenwidmungsänderung**

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

**6a/2021** eine Teilfläche von rund 782 m<sup>2</sup> aus dem als Grünland-Land- und Forstwirtschaft festgelegten Grundstücken Nr. 844/2, .88, .89, 844/1 und 845, KG Laubendorf, in Grünland-Ausflugsgasthaus (§ 27 K-ROG 2021).

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 05.01.2023

## **Erläuterung zur Verordnung:**

Es wurde mit dem Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Millstatt am See vom 23.02.2023, unter Tagesordnungspunkt 08, eine Änderung des Flächenwidmungsplanes insofern beschlossen, als dass Teilflächen der Grundstücke Nr. 844/2, .88, .89, 844/1 und 845, KG Laubendorf, im Ausmaß von rund 782 m<sup>2</sup> von derzeit Grünland für die Land- und Forstwirtschaft; Ödland in Grünland-Ausflugsgasthaus geändert wird.

Die aufsichtsbehördliche Genehmigung der Kärntner Landesregierung wurde mit Bescheid vom 12.06.2025, Zl. 15-RO-77-34874/2025-16 erteilt.

### **Stellungnahme des Ortsplaners:**

Die gegenständliche Fläche befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet - im Bereich der Alexander Alm. Im Naturraum handelt es sich um nach Süden geneigte Flächen im Umfeld der Alexanderhütte und des Sennereigebäudes, welches im heurigen Jahr nach einem Großbrand im Jahr 2021 neu errichtet wird. Im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Millstatt ist der Gebäudebestand bereits als "Grünland - Ausflugsgasthaus" gewidmet.

Gemäß der vorliegenden Widmungsanregung wird eine Erweiterung der bestehenden Widmung "Grünland - Ausflugsgasthaus" beantragt. Zusätzlich soll eine kleine Fläche im Ausmaß von rund 64m<sup>2</sup> als "Grünland - Photovoltaikanlage" gewidmet werden -6b/2021.

Die AlexanderAlm wird als gewerblicher Gastronomiebetrieb in Form eines Ausflugsgasthauses sowie Beherbergungsbetriebes inkl. gewerblicher Bio-Almsennerei betrieben. Um auch in Zukunft eine qualitativ hochwertige und damit der Vorgabe des Tourismusreferates des Landes Kärnten entsprechende Besucherbewirtung vornehmen zu können, sind diverse Maßnahmen und Arbeiten auch in unmittelbarer Nähe der Hüttengebäude notwendig. Dazu zählen u.a. Adaptierungsarbeiten im Bereich der situierten Terrasse, der Zufahrts- und Rangierbereiche, des nördlichen Park- und Lagerbereiches sowie im angrenzenden Bereich zum ehemaligen Sennereigebäude.

Die beantragte Umwidmung des Areals in "Grünland - Ausflugsgasthaus" wird seitens des Widmungswerbers dahingehend begründet das es sich bei der AlexanderAlm um einen gewerblichen Gastronomiebetrieb handelt und demzufolge sollten zur touristischen Qualitätssteigerung auch die schon bisher gewerblich genutzten Außenflächen mit der Widmung "Grünland - Ausflugsgasthaus" festgelegt werden, da sie ohnehin gewerblich genutzt werden. Weiters ist eine Widmung erforderlich um die genannten Vorhaben gemäß Landestourismusstrategie realisieren zu können.

Weitere Details sind dem angefügten Umwidmungsansuchen zu entnehmen.

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Millstatt (Erstellungsjahr 2009) ist für diesen Bereich keine spezifische Festlegung normiert. Im Textteil des ÖEK ist jedoch hinsichtlich Tourismus/Fremdenverkehr darauf hingewiesen worden, dass die Gemeinde Millstatt am See neben dem Badeurlaub am See vor allem auch die Millstätter Alpen und ihrem ausgedehnten Wanderwegenetz touristisch vermarkten.

Unter Berücksichtigung des vorliegenden Gebäudebestandes bzw. der gegebenen Infrastruktur, handelt es sich bei dieser Maßnahme bzw. Widmungsanregung um keine solitäre neue Entwicklung in diesem

Landschaftsbereich, sondern um eine zusätzliche Infrastrukturmaßnahme zur Optimierung der bestehenden Nutzung und zur Herstellung der Voraussetzungen für die erforderlichen Folgeverfahren unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes und deren funktionalen Nutzung. Demgemäß handelt es sich um räumlich begrenzte Arrondierungen die grundsätzlich keine neuen Entwicklungen in den freien Landschaftsraum ermöglichen. Folglich handelt es sich weitgehend um in Anspruch genommene Flächen die dem Gebäudebestand funktional zuordenbar sind.

Aus ortstechnischer Sicht kann dem Widmungsantrag zugestimmt werden, da sich die Marktgemeinde bewusst als Tourismusgemeinde auch mit dem Schwerpunkt Wandern bzw. Bergerlebnis positioniert. Zudem ist das Areal bereits zum Großteil bebaut und dem gewerblichen Gastronomiebetrieb zugeordnet. Die AlexanderAlm ist ein beliebtes Ausflugsziel sowie Ausgangspunkt für Bergwanderungen. Die Verdichtung und insbesondere die Qualitätsverbesserung sowie die Durchführung von sicherheitsrelevanten Sanierungen und Instandhaltungen im nahen Umfeld der Gebäude ist ein legitimes Ziel, wobei darauf hingewiesen wird, dass stark auf die Gestaltungsqualität im Gesamten zu achten ist. Ferner besteht kein Widerspruch zu den grundsätzlichen raumplanerischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde.

Stellungnahmen: Naturschutz

Ergebnis: Positiv mit Auflagen

**Stellungnahme der AKL Abteilung 3 – UA Fachliche Raumordnung:**

Das ggst. Begehr ist in Zusammenhang mit Punkt 6b/2021 (beabsichtigte Umwidmung von Grünland in Grünland-Photovoltaikanlage im Ausmaß von 64 m<sup>2</sup>) zu sehen.

Die Fachabteilung kann sich der positiven Stellungnahme der Gemeinde/des Ortsplaners vollinhaltlich anschließen. Es handelt sich um den bestehenden Gastronomiebetrieb "Alexander Alm" zur möglichen Umsetzung diverser Maßnahmen und Arbeiten am bestehenden Betrieb/Objekt. Andererseits ist zur Eigenversorgung eine Photovoltaikanlage im unmittelbar südwestlichen Anschluss an das bestehende Ensemble geplant (Begehr 6b/2021).

Ergebnis: Positiv mit Auflagen

Der gegenständliche Umwidmungspunkt ist Teil des Umwidmungspaketes 2021-2022 und wurde mit der Kundmachung vom 09.01.2023, Zi. 031-3-UP2021-2022/2023 in der Zeit vom 09.01.2023 bis zum 06.02.2023 kundgemacht.

**Zufolge der Kundmachung sind nachfolgende Stellungnahmen eingelangt:**

**Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Kärnten Nordost vom 20.01.2023, Zi. E/Fw/Mil-122(24-23):**

Stellungnahme: Villach, 20.Janner 2023

Zur beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Millstatt am See wird seitens der WLV folgende Stellungnahme abgegeben:

[...]

Die bisher nicht erwähnten, beantragten Umwidmungspunkte liegen lt. Ministeriell genehmigtem 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 2a/2021, 2b/2021, 3/2021, 4/2021, 05/2021, **6a/2021**, 6b/2021, 7a/2021, 7b/2021, 8/2021, 1/2022, 3/2022, 4a/2022, 4b/2022 und 7/2022.

Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 8 – Umwelt, Energie und Naturschutz, Unterabteilung SUP – Strategische Umweltstelle vom 13.01.2023, Zl. 08-BA-13160/2005-189:

Das Kärntner Umweltplanungsgesetz (K-UPG), LGBI. 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 Kundmachung vom 9.1.2023, Zahl: 031-3-UP2021-2022/2023, vorgelegten Umwidmungsanträgen sind, mit Ausnahme des Antrages 2ab/2021, 4/2021, 5/2021, 6ab/2021, 7ab/2021, 8/2021, 9/2021, 1/2022, 3/2022, 4ab/2022, 7/2022, 10/2022, 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.

Zu den Umwidmungsanträgen 4/2021, 5/2021, **6ab/2021**, 4ab/2022:

Diese Anträge wurden auf Grund der Forderung der Abteilung 3 an die ha. Umweltstelle fachlicher Naturschutz mit der Bitte um Stellungnahme weitergeleitet. Vorbehaltlich positiver Beurteilungen aus und naturschutzfachlicher Sicht kann den Anträgen zugestimmt werden.

Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 8 – Unterabteilung Naturschutz vom 08.02.2023:

Widmungspunkt 6a/2021:

Im Bereich der Grundstücke 844/2, .88, .89, 844/1 und 845 KG Laubendorf soll der Flächenwidmungsplan von derzeit Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Grünland – Ausflugsgasthaus in Ausmaß von 782 m<sup>2</sup> umgewidmet werden. Die Widmungsfläche befindet sich im Bereich der sogenannten Alexanderhütte.

Die Flächenwidmungsplanänderung ist für die Sanierung und Instandhaltung für Gebäude und bauliche Anlage im Umfeld vorgesehen.

Ergebnis: Zustimmung zur Umwidmung

Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 9 – Straßen und Brücken, Straßenbauamt Spittal vom 13.01.2023, Zl. 09-FLWI-1/5-2023 (003/2023):

Zur Kundmachung Zahl: 031-3-UP2021-2022/2023 für die Änderungen des Flächenwidmungsplanes vom 17.01.2023 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 herzu stellen.

- 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 Ausnahmebewilligung 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 den Umwidmungspunkten 2a/2021, 2b/2021, 3/2021, 4/2021, 5/2021, **6a/2021**, 6b/2021, 7a/2021, 7b/2021, 8/2021, 1/2022, 3/2022, 4a/2022, 4b/2022, 7/2022 und 10/2022 sind keine Interessen der Landesstraßenverwaltung betroffen. Daher bestehen keine Einwände gegen die geplanten Änderungen.  
[...]

Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau, Bereich 8 – Land- und Forstwirtschaft vom 19.01.2023, Zi. SP13-FLÄW-1298/2023(003/2023):

Zur Kundmachung der Marktgemeinde Millstatt vom 09.1.2023 betreffend die Abänderung des Flächenwidmungsplanes wird von der Bezirksforstinspektion Spittal an der Drau mitgeteilt. Nach durchgeföhrter Überprüfung wird mitgeteilt, dass durch die beabsichtigten Abänderungen des Flächenwidmungsplanes direkt keine forstrechtlichen und forstfachlichen Interessen berührt werden.

Anmerkung:

- Werden auf Widmungsflächen wo Waldbachen lt. Forstgesetz 1975 betroffen sind Maßnahmen geplant bzw. durchgeführt gilt zu beachten, dass es vorab einer Rodungsbewilligung bedarf. Forstgesetz 1975 §17. Abs. (1) Die Verwendung von Waldboden zu anderen Zwecken als für solche der Waldkultur (Rodung) ist verboten.
- Allgemein gilt jedoch zu beachten, dass geplante Umwidmungen, wo Objekte im Gefährdungsbereich des Waldes errichtet werden sollen, aus Sicherheitsgründen grundsätzlich abzulehnen sind. Im Falle von

Elementarereignissen (Starkwinden, Nassschnee, usw. ...) konnten Wohnobjekte und Personen durch einstürzende Bäume zu Schaden kommen.

Aus forstfachlicher Sicht sollte in solchen Fällen ein mindestens 30 m breiter Sicherheitsstreifen zu Waldflächen gewährleistet werden.

Gegen die geplanten Umwidmungen besteht daher kein Einwand.

Kärnten Netz GmbH, Stellungnahme zur Kundmachung:

Im Anfragebereich gibt es keine Einbauten des Unternehmens.

Wasserwerk der Marktgemeinde Millstatt am See vom 26.01.2023:

Gegenstand: Änderung des Flächenwidmungsplanes

Stellungnahme vom 08.02.2023

6a und 6b/2021: Grundstücke 844/1, 844/2, 845, .88, .89 der KG Laubendorf

Die genannten Grundstücke befinden sich außerhalb des Versorgungsbereiches, die Versorgung mit Trinkwasser muss durch die vorhandene Eigenwasserversorgungsanlage gewährleistet werden.

Aus Sicht des Wasserwerkes kann der Umwidmung zugestimmt werden.

Amt der Kärntner Landeregierung, Abteilung 12 – Wasserwirtschaft, UA Spittal/Drau vom 17.02.2023, Zl. 12-SP-ASV-18/1-2023 (002/2023) und 12-SP-ASV-18/3-2023 (002/2023):

Vollständigkeitshalber wird auch nach Kundmachungsfrist zu den Widmungspunkten der Kundmachung der Marktgemeinde Millstatt vom 09.01.2023, Zahl: 031-3-UP2021-2022/2023, zu Änderungen des Flächenwidmungsplanes aus schutzwasserwirtschaftlicher Sicht im Zuständigkeitsbereich der Bundeswasserbauverwaltung Folgendes mitgeteilt:

- Umwidmungspunkte 2a+b/2021, 3/2021, 4/2021, 5/2021, **6a+b/2021**, 7a+b/2021, 8/2021 und 9/2021:

Bezüglich der o.a. Umwidmungspunkte sind keine schutzwasserbaulichen Interessen im Zuständigkeitsbereich der Bundeswasserbauverwaltung berührt bzw. ersichtlich und auch nach derzeitig ha. Wissensstand keine wasserwirtschaftlich sensiblen Bereiche betroffen. Gegen die vorgesehenen Umwidmungspunkte liegen aus Sicht der Abt. 12 – Wasserwirtschaft, UA Spittal/Drau derzeit keine fachlichen Hinderungsgründe vor.

Bezüglich eventueller wildbachtechnischer Aspekte und Belange sind ggf. gesonderte Stellungnahmen der WLV einzuholen und zu berücksichtigen.

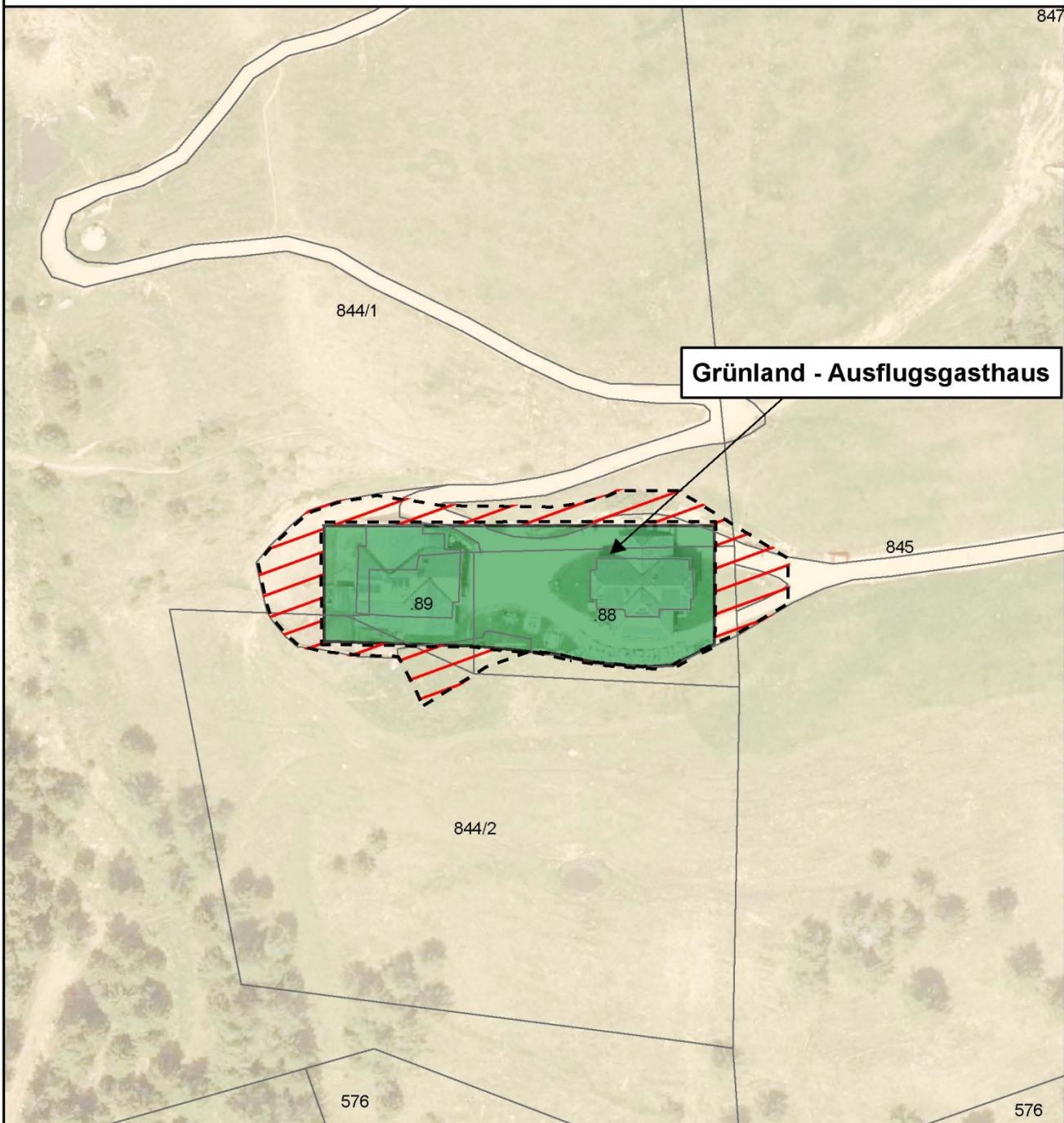
Allgemein wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht noch darauf hingewiesen, dass auf eine geordnete Verbringung anfallender Oberflächen- bzw. Hangwässer Bedacht genommen werden sollte, wobei dabei Versickerungen unbelasteter Wässer gegenüber Einleitungen in Vorfluter oder Oberflächenwasserkanalisationen der Vorzug zu geben ist. Zusätzlich darf gem. § 39 Wasserrechtsgesetz 1959 i.d.g.F. der Eigentümer eines Grundstückes den natürlichen Abfluss der sich auf dem Grundstück ansammelnden oder darüber fließenden Wässer nicht willkürlich zum Nachteil von unterhalb oder oberhalb liegender Grundstücke ändern.

Weiters kann fachlich angeregt werden, dass bei zukünftigen Entwicklungen bzw. generell in dicht besiedelten Gebieten danach zu trachten ist, den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten und

Grünflächenanteile bzw. natürliche Versickerungsflächen zu erhöhen bzw. zu erhalten, um die Oberflächenwassersituation bei Starkregenereignissen nicht zu verschärfen und bestehende Strukturen und Infrastrukturanlagen nicht zusätzlich zu belasten.

Anbei werden Ihnen zur Information die „wasserwirtschaftlichen Grundsätze und Ziele“ im Zusammenhang mit Widmungsbeurteilungen und eine Information zur „KAGIS-Hinweiskarte Oberflächenabfluss“ mitübermittelt.

**Zufolge des vorliegenden Sachverhaltes und der vorgenommenen Grundlagenforschung hat sich der Gemeinderat der Marktgemeinde Millstatt am See in seiner Sitzung vom 23.02.2023 unter Tagesordnungspunkt 08 beraten und dabei den Beschluss gefasst, die Verordnung des Flächenwidmungsplans insofern abzuändern, als das Teilflächen der Grundstücke Nr. 844/2, .88, .89, 844/1 und 845, je der KG 73205 Laubendorf, im Gesamtausmaß von rund 782 m<sup>2</sup> von derzeit Grünland für die Land- und Forstwirtschaft; Ödland in Grünland-Ausflugsgasthaus geändert wird.**



**Umwidmung**

**von:** Grünland - Land- und Forstwirtschaft  
**in:** Grünland - Ausflugsgasthaus

**Katastralgemeinde:** Laubendorf

**Grundstück(e)**

.89(T)	24m <sup>2</sup>
.88(T)	82m <sup>2</sup>
844/1(T)	425m <sup>2</sup>
844/2(T)	133m <sup>2</sup>
845(T)	118m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>782m<sup>2</sup></b>

Kundmachung von 09.01.2023 bis 06.02.2023

Gemeinderatsbeschluss vom 23.02.2023

