



---

## MARKTGEEMEINDE MILLSTATT AM SEE

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„Bildungszentrum Millstatt am See“

---

Beschlusssexemplar

Oktober 2024

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>I. VERORDNUNG</b>	<b>3</b>
1. Abschnitt - Allgemeines	3
2. Abschnitt - Flächenwidmung	4
3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen	5
4. Abschnitt - Schlussbestimmungen	10
<b>II. ERLÄUTERUNGEN</b>	<b>11</b>
Grundsätzliche Zielsetzung	11
Rechtliche Grundlagen	12
Bauvorhaben	14
Zum 1. Abschnitt - Allgemeines	16
Zum 2. Abschnitt - Flächenwidmung	19
Zum 3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen	21
<b>III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN</b>	<b>24</b>

---

---

## I. VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Millstatt am See vom 17.10.2024, Zahl: 031-3-BZM/2024, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 13.06.2025, Zahl: 15-RO-77-34874/2025-15, mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Bildungszentrum Millstatt am See“ erlassen 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**

#### § 1- Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Grundstücke Nr. 936/6, 936/7, 936/13, 936/14 und 936/15 alle KG 73210 Obermillstatt sowie für die Grundstücke 291/10, 291/11 und 291/21 KG 73209 Millstatt mit einer Gesamtfläche von 10.415m<sup>2</sup>.
  
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die zeichnerischen Darstellungen im Plan 01 (Umwidmungsplan) über die Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie im Plan 02 (Teilbebauungsplan) über die festgelegten Bebauungsbedingungen.

## **2. Abschnitt - Flächenwidmung**

### **§ 2 - Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Millstatt am See wird insofern geändert, als unter den nachstehenden Punkten festgelegt wird:

#### **06a/2024**

die Umwidmung des Grundstückes 936/13 KG 73210 Obermillstatt im Ausmaß von 1.474m<sup>2</sup>  
von derzeit Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland  
in Bauland - Wohngebiet;

#### **06b/2024**

die Umwidmung des Grundstückes 291/11 KG 73209 Millstatt im Ausmaß von 6m<sup>2</sup>  
von derzeit Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland  
in Bauland - Wohngebiet;

und

#### **06c/2024**

die Umwidmung des Grundstückes 291/21 und einer Teilfläche des Grundstückes 291/10,  
beide KG 73209 Millstatt im Ausmaß von 1.523m<sup>2</sup>  
von derzeit Grünland - Veranstaltungsstätte  
in Bauland - Wohngebiet.

Die Grundstücke 936/6, 936/7, 934/14 und 936/15 der KG 73210 Obermillstatt und eine Teilfläche des Grundstückes 291/10 KG 73209 Millstatt im Ausmaß von 6.549m<sup>2</sup> sind im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Millstatt am See sind als Bauland - Wohngebiet festgelegt;

Das Grundstück 936/7 KG 73210 Obermillstatt im Ausmaß von 863m<sup>2</sup> ist im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Millstatt am See ist als Verkehrsflächen - Parkplatz festgelegt.

### **3. Abschnitt - Bebauungsbedingungen**

---

#### **§ 3 - Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat  $500\text{m}^2$  zu betragen.
- (2) Die Mindestgröße gilt nicht für Baugrundstücke, die Versorgungs- oder Infrastruktureinrichtungen dienen.
- (3) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen, nicht trennbaren Bauvorhaben zugrunde liegen.

#### **§ 4 - Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben.
- (2) Die **Geschoßflächenzahl wird für den gesamten Geltungsbereich (§1 Abs. 1) mit maximal 0,6 festgelegt**. Demnach gilt der gesamte Geltungsbereich als ein Baugrundstück.
- (3) Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist der Wert aus der Brutto-Geschoßfläche der entstehenden und der bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen auf einem Baugrundstück geteilt durch die Fläche des Baugrundstückes.
- (4) Die Brutto-Geschoßfläche ist die Summe der geschoßbezogenen Brutto-Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der geschoßbezogenen Brutto-Grundfläche erfolgt nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (einschließlich Konstruktionen) sowie der Grundflächen aller Loggien, Laubengänge und außenliegenden, offenen Haupttreppen.
- (5) Bei Kellergeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Brutto-Geschoßfläche einzurechnen, welcher mehr als  $1,20\text{m}$  – gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden aus dem unmittelbar an den Baukörper anschließenden Bestandsgelände herausragt.

Von teilweise im Erdreich zu liegen kommenden Geschoßen wird die über dem Bestandsgelände – im Falle von Abgrabungen die über dem projektierten Gelände – liegende Fläche auf einer Ebene

1,20m unter der fertigen Fußbodenoberkante (FBOK) der darüber liegenden Decke der Brutto-Geschoßfläche angerechnet.

- (6) Dreiseitig umschlossene und innerhalb des Gebäudeumrisses befindliche Flächen werden der Brutto-Geschoßfläche angerechnet.
- (7) Der ausgebaute Teil eines Dachgeschoßes ist in die Berechnung der Brutto-Geschoßfläche (gemäß Abs. 4) einzubeziehen. Nicht ausgebaute Dachgeschoße sind in die Berechnung dann einzubeziehen, wenn die technischen und konstruktiven Voraussetzungen zur Errichtung eines Aufenthaltsraumes im Sinne der geltenden OIB-Richtlinie 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz gegeben sind. Die Berechnung der Brutto-Dachgeschoßfläche erfolgt in beiden Fällen nach Abs. 4 und ist jene Fläche einzubeziehen, welche sich ab einer angenommenen Kniestockshöhe von 1,20m – gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Fußpfette – ergibt.
- (8) Garagen, Nebengebäude u. dgl. sind in die Berechnung der Geschoßflächenzahl einzubeziehen.
- (9) Gebäude von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen, u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

## **§ 5 - Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise wird die offene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) Für die Beurteilung der Bebauungsweise bleiben **bauliche Anlagen und Gebäude** im Sinne des § 6 Abs. 2 lit a) bis d) der Kärntner Bauvorschriften (dzt. LGBI. Nr. 32/1986, idF. LGBI. Nr. 66/2017) in der jeweils geltenden Fassung **außer Betracht**.

## **§ 6 - Anzahl der Geschoße, Bauhöhe**

- (1) Die maximal erlaubte Gebäudehöhe wird durch die Festlegung einer maximal zulässigen Geschoßanzahl und Bauhöhe bestimmt und ist in der jeweiligen Nutzungsschablone der zeichnerischen Darstellung im Plan 02 (Teilbebauungsplan) festgelegt. Dementsprechend erfolgt keine Festlegung der Geschoßhöhe.

- (2) Zur Geschoßanzahl zählen alle Geschoße, die an irgendeiner Stelle mehr als 1,20m – gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des darüber liegenden Geschoßes – aus dem unmittelbar an den Baukörper anschließenden Bestandsgelände – im Falle von Abgrabungen über dem projektierten Gelände – herausragen.
- (3) Dachgeschoße mit einer Kniestockhöhe über 1,20m, gemessen von der Oberkante Fußpfette bis Oberkante fertiger Fußboden, werden zur Gänze in der Geschoßzahl mitgezählt.
- (4) Hievon ausgenommen sind Kelleraußenstiegen, Tiefgaragenzufahrten und Vergleichbares.
- (5) Die maximal zulässige Bauhöhe wird mit der maximalen Firstoberkante (=Höchsthöhe) über Niveau Adria bestimmt und beträgt in der Bebauungszone 1 843,50m ü.A. (bei drei Geschoßen) und 836,00m ü.A. in der Bebauungszone 2 (bei zwei Geschoßen).
- (6) Die festgelegten absoluten Höhen bilden eine horizontale Ebene bzw. die Oberkante für sämtliche Objekte in der jeweiligen Bebauungszone. Eine Überschreitung über diese festgelegte Ebene ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Stiegenhaus-Aufbauten, Liftüberfahrten und haustechnische Anlagen im technisch erforderlichen Ausmaß.

## **§ 7 - Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Diese sind in der zeichnerischen Darstellung im Plan 02 (Teilbebauungsplan) festgelegt.
- (2) Bei unter Terrain liegenden Einbauten kann die Baulinie überschritten werden, sofern andere gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.
- (3) Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker oder Balkone und Grünfassaden dürfen die Baulinien um max. 1,30m überragen.
- (4) In den Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze dürfen abweichend von Abs. 1 Nebengebäude, Garagen, überdachte Stellplätze bis zu 40 m<sup>2</sup> Grundfläche mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3 m, alleinstehend bis zu einer Gesamtlänge von max. 8 m (gemessen Dachkonstruktion außen/außen) errichtet werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen und auf den Nachbargrundstücken jener Freiraum gewahrt bleibt, der zur angemessenen Nutzung erforderlich ist.

## **§ 8 - Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

- (1) Die verkehrstechnische Erschließung ergibt sich aus den Verkehrsflächen, die den Planungsraum umgeben.
- (2) Je Klassenraum, Gruppenraum (Kindergarten, Kindertagesstätte) und Musikraum sind mind. 2 Abstellplätze für PKW vorzusehen. Bei darüberhinausgehendem Bedarf sind Abstellplätze für PKW auch außerhalb der im Plan 02 festgelegten Parkplatzflächen in Abstimmung mit den erforderlichen Freiflächen zulässig.
- (3) Neue Pkw Stellplätze sind in versickerungsoffener Form herzustellen – davon ausgenommen sind Behindertenparkplätze. Fahrwege dürfen asphaltiert werden.

## **§ 9 – Dachform, Dachfarbe und Fassadengestaltung**

- (1) Das Dach des Hauptbaukörpers (Bebauungszone 1) ist grundsätzlich in Form eines Satteldaches mit längsgerichtetem First auszuführen.
- (2) Für die an den Hauptbaukörper angebauten Bauteile (Bebauungszone 2), für Nebengebäude und bei Nebenbaukörpern können andere Dachformen gewählt werden.
- (3) Bei den Dachfarben sind die umgebende Dachlandschaft und die Abstimmung mit den gewählten Fassadenmaterialien zu beachten.
- (4) Objektfassaden sind in Pastelltönen zu gestalten. Eine auffällig grelle bzw. intensive Farbgebung der Fassaden ist unzulässig. Es sind nur Farben mit geringem Sättigungsgrad oder Materialfarben (Holz, Beton, Stein, etc.) zulässig.
- (5) Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind in die Dachlandschaft zu integrierten oder dachparallel anzutragen. Aufständerungen sind nicht zulässig.

## **§10 - Grünanlagen, Außenraumgestaltung und Einfriedungen**

- (1) Zur besseren Einbindung der baulichen Anlagen in den Kulturlandschaftsraum sind im Geltungsbereich Baum-/ Strauchpflanzungen oder Randbepflanzungen zu realisieren (bestmögliche Eingrünungen). Dabei ist auf die Auswahl von einheimischen, standortgerechten Gehölzen besonders zu achten.
- (2) Mindestens 30% des Gesamtareals sind als Grünflächen auszuführen. Als Grünfläche gelten mit Rasen bepflanzte, parkartige oder gärtnerisch gestaltete Freiflächen, die nicht überbaut, nicht überdacht, nicht versiegelt und ohne jegliche Beläge sind. Unterbaute Flächen gelten als Grünfläche, wenn die darüber befindliche Erdschüttung mindestens 80 cm beträgt.
- (3) Die Höhe von Einfriedungen inkl. Sockel wird mit maximal 1,50 m über dem angrenzenden, tieferliegenden Gelände festgelegt.
- (4) Zäune und Einfriedungen von Sportanlagen und Einfriedungen mit spezifischen Sicherheitserfordernissen sind von Abs. 3 ausgenommen.
- (5) Einfriedungen dürfen nicht mit Schilfmatte, Kunststoff, Wellplatten o. ä. verkleidet oder aus durchgehendem Mauerwerk bzw. geschlossenen Konstruktionen errichtet werden.
- (6) Die Errichtung von freistehenden Solarthermieanlagen (Solaranlagen) und Photovoltaikanlagen ist unzulässig.
- (7) Stützmauern, Steinschlichtungen und in ihrer Funktion gleichartige Konstruktionen dürfen eine Höhe von 2,00m nicht überschreiten. Ab einer Höhe von 1,00m sind diese in ihrer Gesamtheit zu begrünen, eine hintereinanderliegende Serie von Konstruktionen (Abstand < 6m) ist nicht gestattet. Die Höhe von 2,00m kann überschritten werden, wenn die Höhe und Ausgestaltung einer Stützkonstruktion aus hangsicherungstechnischen Gründen nachweislich erforderlich sind, dem öffentlichen Interesse nicht entgegenstehen und eine Orts- und Landschaftsbildverträglichkeit gegeben ist. Steinschlichtungen mit großformatigen Steinen sind auszuschließen.

## **4. Abschnitt - Schlussbestimmungen**

---

### **§ 11 - 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**

Millstatt am See, 17.10.2024

## II. ERLÄUTERUNGEN

**zur Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Millstatt am See**

**vom 17.10.2024,**

**Zahl: 031-3-BZM/2024,**

**mit der die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Bildungszentrum Millstatt am See“ erlassen wird.**

### **Grundsätzliche Zielsetzung**

*Der Vorsatz des vorliegenden Teilbebauungsplanes ist die geordnete bauliche Entwicklung dieses Standortes. Durch die Verordnung von maßgeblichen Gestaltungskriterien wird auch die spezifische Lage des Standortes berücksichtigt. Folglich soll eine Rechtsnorm geschaffen werden, die eine administrative und juristische Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet und auch die Anforderungen an das Landschaftsbild und Ortsbild einschließt. Andererseits soll aber für die Weiterbearbeitung des Projektes noch genügend Spielraum gegeben sein, damit in der Detailplanung noch Projektoptimierungen möglich sind.*

Demzufolge sollen mit der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung jene Bebauungsbestimmungen determiniert werden, die Bezug auf die räumliche Lage im südlichen Bereich von Obermillstatt und auf die Umgebungsbebauung nehmen.

Es werden neben den Widmungsänderungen auch die Bebauungsbedingungen festgelegt, die im untergeordneten Ausmaß vom textlichen Bebauungsplan abweichen.

### **ANLASS DER PLANUNG:**

Die bauliche Entwicklung der gegenständlichen Fläche beschreibt eine bewusste Weiterentwicklung des Bildungszentrums unter Berücksichtigung der geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Gruppengröße in der Elementarpädagogik. Demgemäß ist der Ausbau des Bildungsstandortes unter Berücksichtigung des Baubestandes und der räumlichen Gegebenheiten erforderlich.

## ÖFFENTLICHES INTERESSE:

Das übergeordnete Ziel der Gemeinde ist es, für den elementaren Bildungsbereich jene Rahmenbedingungen zu schaffen die dem aktuellen rechtlichen Erfordernis entsprechen. Des Weiteren handelt es sich um eine öffentliche, kommunale Bildungseinrichtung die unter einem Dach die Elementarpädagogik, Volksschule und Musikschule vereint.

Ferner ist mit der gegenwärtigen städtebaulichen Lösung auch eine Aufwertung dieser Einrichtung verbunden. Die bewusste bauliche Nachverdichtung hat ein weiteres Ziel, dass auf der Bestandsfläche wo bereits eine Bebauung besteht die Nutzung intensiviert wird und im Umkehrschluss Flächen weiterhin freigehalten werden.

## **Rechtliche Grundlagen**

---

Gemäß **§52 Abs. 1 Kärntner Raumordnungsgesetzes K-ROG 2021** darf der Gemeinderat mit Verordnung einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 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.

### **§ 52 Abs. 3**

legt fest, 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.

### **§ 52 Abs. 4**

Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

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 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 der Projekte noch Verbesserungen möglich sind.

#### **FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG:**

Die Regelungen hinsichtlich der Flächenwidmungsplanung finden sich im Abschnitt 2 bis 5 des Kärntner Raumordnungsgesetzes K-ROG 2021. Bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung bzw. das örtliche Entwicklungskonzept zu beachten. Weiters sind die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild zu beachten.

#### **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 K-ROG 2021 sind folgende Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen: Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die 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, wie die Bebauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Spielplätzen und anderen Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung u.ä. ...), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen,

Geschäftsräume u.ä., die Art der Nutzung von Gebäuden und der Ausschluss bestimmter Nutzungen sowie Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Bebauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bebauungsplan gemäß §47 Abs. 7 erfolgt sind.

Die Bebauungsbedingungen nach Abs. 5 Z 1 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 für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die Kundmachung über die Auflage hat auch im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde zu erfolgen. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

### ***Bauvorhaben***

---

Beim gegenständlichen Bauvorhaben handelt es sich um den Ausbau und die Erweiterung des Bildungszentrums in Obermillstatt unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen in der Elementarpädagogik. Die Struktur des Gebäudes wird mit seinen drei miteinander verbundenen Baukörpern mit Satteldach beibehalten. Der mittlere Baukörper wird in seiner Grundstruktur nach Süden verlängert und die Erdgeschoßzone wird ausgebaut - siehe Abbildung 1.



Abbildung 1: Schaubild Architekturbüro Meinl ZT GmbH

## Zum 1. Abschnitt - Allgemeines

### Zu § 1: Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Verordnung befindet sich im südlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Obermillstatt und betrifft die Grundstücke Nr. 936/6, 936/7, 936/13, 936/14 und 936/15 alle KG 73210 Obermillstatt sowie für die Grundstücke 291/10, 291/11 und 291/21 KG 73209 Millstatt. Der Planungsraum beinhaltet die bestehende Bildungseinrichtung und zugeordnete Grünflächen und Parkplätze. Auf der gegenständlichen Fläche von rund 10.000m<sup>2</sup> ist der Ausbau der Bildungseinrichtung geplant.

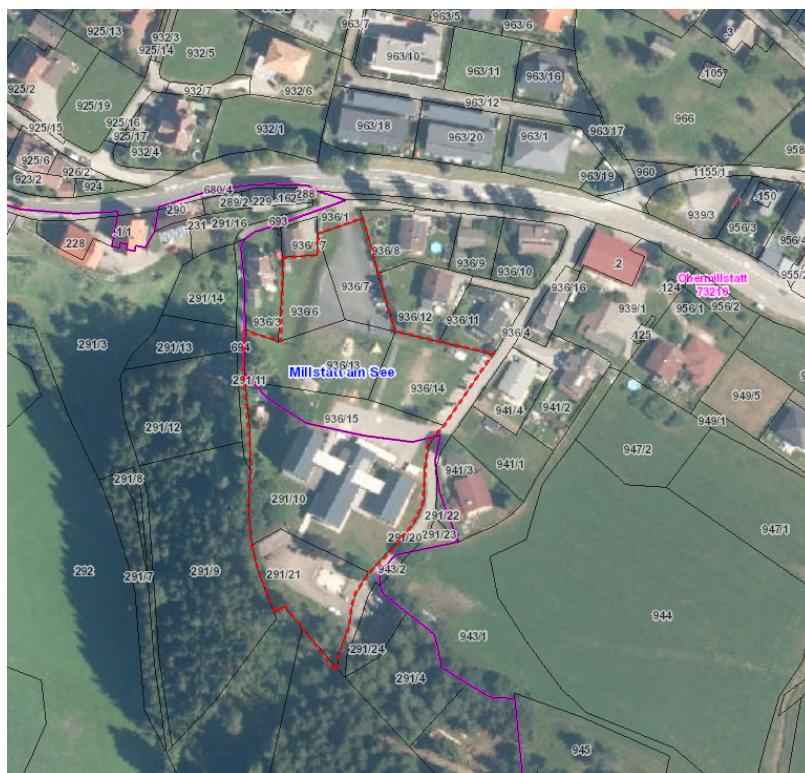




Abbildung 3: Höhenprofil (Quelle Kagis)

Das Höhenprofil veranschaulicht das Gelände – im Naturraum handelt es sich um eine nach Süden geneigte Fläche, der Höheunterschied in Norden-Süd Richtung beträgt ca. 2m.

### Örtliches Entwicklungskonzept

Die Fläche befindet sich im zentralen Gemeindegebiet, im südlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Obermillstatt. Im örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Millstatt am See befindet sich die gegenständliche Fläche innerhalb der determinierten Siedlungsgrenzen der Ortschaft Obermillstatt.



Abbildung 4: Örtliches Entwicklungskonzept

In der funktionalen Gliederung ist Obermillstatt als Hauptort festgelegt mit folgenden zugeordneten Funktionen: Vorrangstandort Wohnfunktion, Vorrangstandort für geförderte Wohnbauten, Vorrangstandort öffentliche Einrichtungen und Gemeindebedarfseinrichtungen, Eignungsstandort für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie örtliches Kleingewerbe, landwirtschaftliche Funktion.

#### Grundlegende Zielsetzung im örtlichen Entwicklungskonzept

- Erhaltung der zentralörtlichen Einrichtungen bzw. Stärkung des Ortes durch Erweiterung von zentralen Nutzungen
- Eine Weiterentwicklung der Siedlungskörper soll grundsätzlich durch Innenentwicklung und – im Sinne eines flächensparenden Bauens – vermehrt durch verdichtete Bebauungsweise – vorgenommen werden.

## Zum 2. Abschnitt - Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan ist der Geltungsbereich mit folgenden Widmungen festgelegt:

- Bauland - Wohngebiet
- Verkehrsflächen - Parkplatz
- Grünland - Veranstaltungsstätte
- und Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland

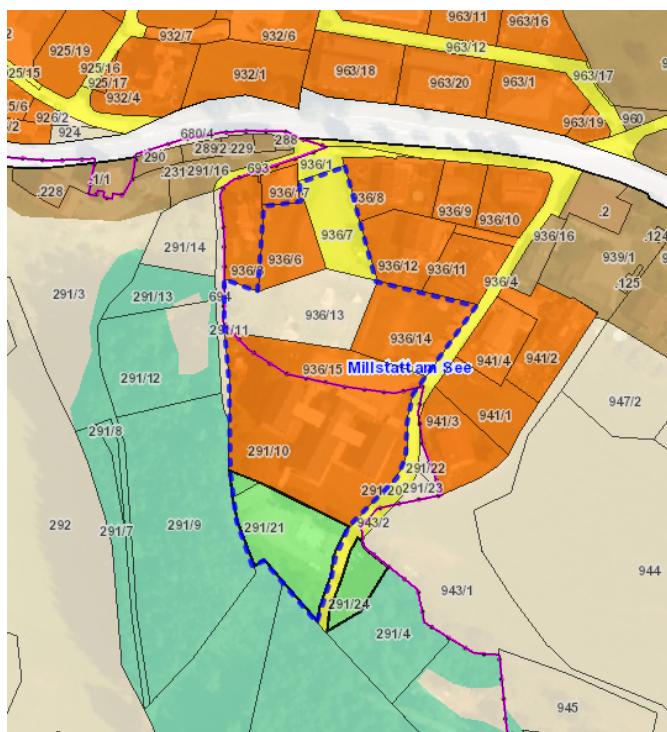


Abbildung 5: Flächenwidmungsplan

Die Verkehrsflächen, die den Planungsraum im Norden und Osten umschließen sind als Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsflächen festgelegt. Die Flächen westlich und südlich des Planungsraumes sind gemäß der natürlichen Nutzung mit der Widmung Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland - Ersichtlichmachung Wald versehen.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung und unter Berücksichtigung des Widmungsbestandes werden die Flächen mit der Widmung Grünland - Veranstaltungsstätte und Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland – Wohngebiet umgewidmet.

Das Erfordernis einer Aufrechterhaltung dieser Veranstaltungsstätte ist in diesem Bereich nicht mehr gegeben, da für die Abhaltung von temporären Veranstaltungen die infrastrukturellen Voraussetzungen im Bereich des Sportplatzes vorliegen. Daher ist das Einbeziehen dieser Fläche zum Ausbau des Bildungszentrums naheliegend und zielführend.

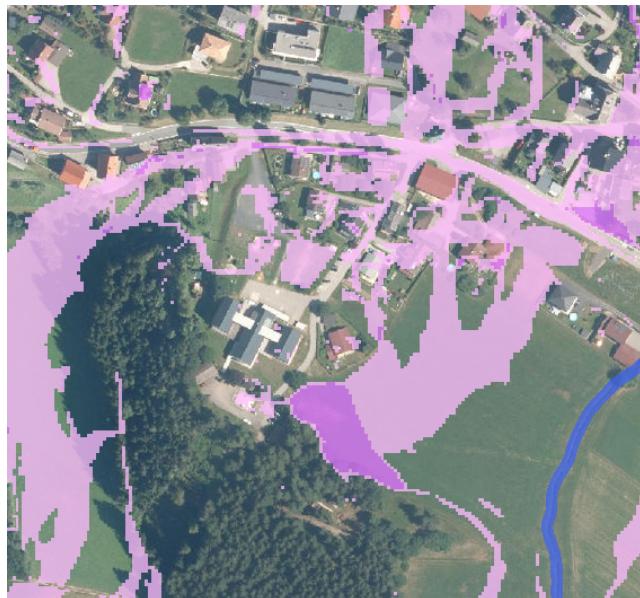
#### **Nutzungseinschränkungen:**

---

- **Gefahrenzonen**

Gefahrenzonen der Bundeswasserverwaltung oder der Wildbach und Lawinenverbauung sind im Planungsraum keine ausgewiesen.

- **Oberflächenabfluss**



**Abbildung 6: Oberflächenabfluss**

Gemäß den Unterlagen des KAGIS ist eine mäßige Oberflächenwasserproblematik gegeben.

- **Weiter Nutzungseinschränkungen sind im Geltungsbereich nicht vorliegend.**

## **Infrastruktur:**

- **Erschließung**

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

Die Haupterschließung erfolgt über die L17 Obermillstätter Straße. Eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben, eine Bushaltestelle befindet sich im Ortsbereich von Obermillstatt.

- **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 ein unterer Grenzwert angegeben, der nicht mehr unterschritten werden darf.

### **Zu § 4: Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summe der Geschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

Der festgelegte Wert 0,6 orientiert sich an der Geschoßflächenzahl für Sondernutzungen im textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Millstatt. In dem es sich um keine spezifische Wohnnutzung innerhalb der Widmungskategorie Bauland Wohngebiet (0,45) handelt ist diese Vorgehensweise vertretbar und ermöglicht eine entsprechende Nachverdichtung im Planungsraum. Diese Erhöhung stimmt auch mit dem Vorhaben überein, der Errichtung eines spezifischen Gebäudes. Des Weiteren entspricht eine geordnete Nachverdichtung den Grundsätzen der Raumplanung (K-ROG 2021).

Durch die Anhebung der GFZ gegenüber der Bestimmung im textlichen Bebauungsplan in Kombination mit einer klar festgelegten Baulinie wird der vorhandene, räumlich begrenzte Planungsraum optimal und den Anforderungen entsprechend genutzt, sodass die Umsetzung der Projektidee gewährleistet

ist. Diese Erhöhung hat keine Auswirkungen auf die Nachbarparzelle, sondern ist darin begründet, dass der Geltungsbereich ein begrenztes Flächenausmaß aufweist und nicht beliebig erweiterbar ist.

Die räumliche Bezugsgröße für die Geschossfläche des Baugrundstückes, ist identisch mit dem Planungsraum - der festgelegte Wert gilt für den gesamten Planungsraum. Die Begriffsbestimmungen orientieren sich an den Vorgaben des textlichen Bebauungsplanes.

#### **Zu § 5: Bebauungsweise**

Die festgelegte offene Bebauungsweise orientiert sich am bestehenden Gebäudebestand und bewirkt mit der Erweiterung keine neue Bebauungsweise im Planungsraum. Als zulässige Bebauungsweise wird die offene Bauweise festgelegt.

#### **Zu § 6: Anzahl der Geschoße, Bauhöhe**

Die Gebäudehöhe wird über die Geschoßanzahl und absolute Höhe über Adria geregelt. Dadurch soll eine weitgehend harmonische Strukturierung und vor allem maximale Höhenentwicklung erreicht werden. Eine Geschoßhöhe wurde nicht festgelegt, um so eine flexible Nutzung bzw. bauliche Strukturierung der Geschoßhöhen im Rahmen der determinierten Bauhöhe zu ermöglichen. Ferner orientiert sich die festgelegte maximale Bauhöhe auch am bestehenden Objektbestand.

Mit dieser Verordnung wird die bereits bewilligte dreigeschossige Bebauung fortgeführt. Die Baugenehmigung für das bestehende Schulgebäude erfolgte bereits vor Inkrafttreten des gegenwärtigen textlichen Bebauungsplanes [Beschlussjahr 2020]. Im textlichen Bebauungsplan [Beschlussjahr 2020] ist determiniert, dass Anzahl der Geschoße maximal zwei Geschoße und ein Dachgeschoß betragen darf. Des Weiteren ist im textlichen Bebauungsplan festgelegt: ... für die Zuh- und Umbauten und Verbesserungen gilt als maximale Geschoßanzahl dieselbe Geschoßanzahl des Bestandes ... . Demnach entspricht diese „Abweichung“ in der Geschoßanzahl ebenso den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes.

Mit der strukturierten Darstellung der Geschossigkeit im Bebauungsplan wird nachweislich auf den Bestand repliziert und dient der Fortführung der klaren, charakteristischen Gebäudestruktur die aus drei Gebäudeschiffen besteht.

### **Zu § 7: Baulinien**

Die Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Festsetzung von Baulinien im Plan 02 (Teilbebauungsplan) ermöglicht die Umsetzung der baulichen Konzeption des spezifischen Bauvorhabens mit untergeordneten Erweiterungsmöglichkeiten ohne, dass damit negative Auswirkungen auf das Ortsbild verbunden sind. Die Abweichung bei den Nebengebäuden begründet sich in einer Anpassung an die Bestimmung des textlichen Bebauungsplanes und orientiert sich an bewilligungsfreien Vorhaben, wobei die maximale Höhe und maximale Dachlänge auf die Bebauungen im Gemeindegebiet angepasst wurden. Demnach handelt es sich um keine solitäre Festlegung die isoliert betrachtet werden kann, sondern die Festlegung entspricht dem textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Millstatt am See, die nicht nur für ein einzelnes Grundstück, sondern für das gesamte Gemeindegebiet gilt.

### **Zu § 8: Verlauf und Ausmaß der Verkehrsflächen**

Bei der Festlegung der Verkehrsflächen wird auf die gegebene Anbindung an die Landesstraße und Gemeindestraßen verwiesen. Die Bereitstellung von Parkplätzen für die einzelnen Nutzungen stellt ein dringendes Bedürfnis dar.

Diese Festlegung stellt eine geringfügige Abwandlung der Bestimmungen im textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde Millstatt am See dar, wo eine differenzierte Festlegung für die Anzahl von Stellplätzen bei Schulen und Kindergärten ausgewiesen ist.

Im Bildungszentrum Millstatt am See sind nach der baulichen Erweiterung folgende Einrichtungen untergebracht: Volksschule (7 Klassenräume), Musikschule (3 Musikzimmer, 3 Ensemblezimmer), Nachmittagsbetreuung (2 Zimmer), Kindergarten/Kindertagesstätte (7 Gruppenräume). Laut Berechnung des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes sind bei einer Vollauslastung der Volksschule mit 182 Kindern 48 Stellplätze vorzusehen. Gegenwärtig besuchen 110 Kinder die Volksschule.

Durch die Unterbringung von sämtlichen Bildungseinrichtungen in einem Gebäude wurde eine andere Vorgehensweise der Stellplatzberechnung gewählt. Anhand dieser ergibt sich ein Bedarf von 44 Stellplätzen.

Die Differenz der Anzahl der Stellplätze ergibt sich daraus, dass die unterschiedlichen Einrichtungen nicht zeitgleich ausgelastet werden - eine gleichzeitige Nutzung aller Einrichtungen ist nicht gegeben. Ebenso ist keine Vollauslastung der Einrichtungen gegeben.

Wenn der Bedarf an Stellplätzen höher ist als ursprünglich vorgesehen, gibt es die Möglichkeit, zusätzliche Stellplätze außerhalb der festgelegten Abstellflächen zu errichten. Trotz dieser Möglichkeit zusätzliche Stellplätze zu schaffen, wird der festgelegte Grünflächenanteil gemäß § 10 des Bebauungsplans beibehalten.

#### **Zu § 9: Dachform und Dachfarbe**

Die Dachform ist ein prägender Bestandteil eines Bauwerkes, sie ist bestimmend für die Wirkung der Gebäude für sich und mitentscheidend für das Orts- und Landschaftsbild.

Durch die Festlegung der Dachform, auf ein Satteldach für den Hauptbaukörper, garantiert die Umsetzung bzw. Fortführung des architektonischen Entwurfs.

#### **Zu §10: Grünanlagen, Außenraumgestaltung und Einfriedungen**

Die Bestimmungen entsprechen den Festlegungen des Textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Millstatt am See.

### **III. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN**

---

- ◉ Plan 01 - Umwidmungsplan (M 1:1000)
  
- ◉ Plan 02 - Teilbebauungsplan (M 1:1000)