

Marktgemeinde Millstatt am See

Marktplatz 8, 9872 Millstatt am See | www.millstatt.at | gemeinde@millstatt.at



VERORDNUNG

**des Gemeinderates der Marktgemeinde Millstatt am See
vom 26.06.2025, Zahl: 031-3-1/2024(2025), genehmigt mit Bescheid der Kärntner
Landesregierung vom 26.11.2025, Zahl: 15-RO-77-34874/2025-53, mit welcher der
Flächenwidmungsplan durch den Widmungspunkt 1/2024, geändert wird**

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

§ 1

Flächenwidmungsänderung

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

1/2024 eine Teilfläche von rund 1.629 m² aus den als Grünland-Land- und Forstwirtschaft festgelegten Grundstücken Nr. 988/1, 986 und 985/1, KG Obermillstatt, in Bauland-Dorfgebiet (§ 17 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 12.03.2024

Erläuterung zur Verordnung:

Es wurde mit dem Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Millstatt am See vom 26.06.2025, unter Tagesordnungspunkt 10, eine Änderung des Flächenwidmungsplanes insofern beschlossen, als dass Teilflächen der Grundstücke Nr. 988/1, 986 und 985/1, KG 73210 Obermillstatt, im Ausmaß von rund 1.629 m² von derzeit Grünland für die Land- und Forstwirtschaft; Ödland in Bauland-Dorfgebiet geändert wird.

Die aufsichtsbehördliche Genehmigung der Kärntner Landesregierung wurde mit Bescheid vom 26.11.2025, Zl. 15-RO-77-34874/2025-53 erteilt.

Stellungnahme des Ortsplaners:

Die gegenständliche Fläche befindet sich im nordöstlichen Gemeindegebiet, im nördlichen Siedlungsbereich der Ortschaft Obermillstatt. Im Naturraum handelt es sich um eine nach Süden geneigte Fläche.

Der Widmungswerber beantragt die Umwidmung der Fläche für die Erbsentfertigung (Errichtung von 1-2 Wohnhäusern oder Verkauf der Fläche).

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Millstatt am See (Erstellungsjahr 2009) befindet sich die Antragsfläche innerhalb der festgelegten relativen Siedlungsgrenze. In der funktionalen Gliederung des Gemeindegebietes ist Obermillstatt als Hauptort festgelegt: "Vorrangstandort Wohnfunktion, Vorrangstandort für geförderten Wohnbau, Vorrangstandort für öffentliche Einrichtungen und Gemeindebedarfseinrichtungen, Eignungsstandort für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie örtliches Kleingewerbe, bedingte landwirtschaftliche Funktion".

Im Flächenwidmungsplan grenzt die Fläche im Osten an gewidmete und zum Teil bebaute Strukturen im Bauland - Dorfgebiet an. Im Norden grenzt eine allgemeine Verkehrsfläche an die Fläche an.

Die verkehrstechnische Erschließung der Fläche ist ausgehend von der Gemeindestraße im Norden über Eigengrund geplant - diese ist auch im beiliegenden Lageplan eingezeichnet.

Die Umwidmung entspricht den raumplanerischen Entwicklungsabsichten der Marktgemeinde Millstatt am See. Die Antragsfläche befindet sich innerhalb der festgelegten Siedlungsgrenze und durch die umliegende Nutzungs- und Bebauungsstruktur sind die Erschließungsvoraussetzungen im Bestand vorliegend. Es handelt sich hier um eine Inwertsetzung von Potentialflächen innerhalb des Siedlungsbereiches von Obermillstatt. Die Ortschaft Obermillstatt weist eine typische Nutzungsvielfalt auf, zentralörtliche Einrichtungen (wie das Bildungszentrum der Marktgemeinde) befindet sich ebenso in diesem Siedlungsbereich. Die Erreichbarkeit innerhalb des Gemeindegebietes ist durch die L17 Obermillstätter Straße sowie durch zahlreiche Gemeindestraßen sichergestellt. Anhand der vorliegenden Kriterien wird Obermillstatt bei der Überarbeitung des ÖEK's als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Laut Bodenfunktionsbewertungskarte im KAGIS weist die Antragsfläche in Teilbereichen (östlicher Bereich) wie auch die angrenzende bereits gewidmete Fläche eine sehr bedeutende Produktionsfunktion des Bodens auf. Der Oberflächenabfluss im westlichen Bereich ist mäßig.

Unter Berücksichtigung der Umgebungssituation ist eine Auffüllung dieses Siedlungsbereiches aus raumplanerischer Sicht zu befürworten. Die Umwidmung entspricht den raumplanerischen Entwicklungsabsichten der Marktgemeinde Millstatt am See und den Zielsetzungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021.

Auflagen:

Im Sinne einer bedarfsorientierten örtlichen Raumplanung sind mit dem Widmungswerber privatrechtliche Vereinbarungen mit der Gemeinde zur Sicherstellung einer widmungsgemäßen Verwendung des unbebauten Baugrundstückes innerhalb einer angemessenen Frist (Bebauungsverpflichtung mit Bankgarantie) und über den Ersatz von sämtlichen Anschließungskosten abzuschließen.

Aufgrund des ausgewiesenen Oberflächenabflusses im westlichen Bereich der Widmungsfläche ist eine Stellungnahme der Abt. 12 Wasserwirtschaft beim Amt der Kärntner Landesregierung einzuholen.

Ergebnis: Positiv mit Auflagen

Stellungnahme der Abteilung 15 – FRO:

Die Fachabteilung kann sich der positiven Stellungnahme der Gemeinde/des Ortsplaners im Wesentlichen fachlich anschließen. Die Zustimmung zur Umwidmung würde den Zielsetzungen des ÖEK's der Marktgemeinde Millstatt am See (2009) entsprechen.

Aufgrund des Ausmaßes darf auf das Raumordnungsgesetz 2021 verwiesen werden bzw. ist das Ausmaß auf 800 m² einzuschränken.

Ergebnis: Positiv mit Auflagen

Die Kundmachung über die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplans erfolgte am 14.01.2025 zu Zahl: 031-3-UWP 2023-2024 und war in der Zeit vom 14.01.2025 bis einschließlich 11.02.2025 kundgemacht.

Zufolge der Kundmachung sind nachfolgende Stellungnahmen eingelangt:

Wildbach- und Lawinenverbauung (BMLF), Forsttechnischer Dienst, Gebietsbauleitung Kärnten Nordost, mit Stellungnahme vom 04.02.2025, Zl. 15962679:

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 13a/2023, 13b/2023, 14/2023, 15/2023, 16/2023, 17/2023, 18/2023, **1/2024**, 4a/2024, 4b/2024, 8/2024.

Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 8 – Umwelt, Naturschutz und Klimaschutzkoordination,
SUP – Strategische Umweltprüfung, mit Stellungnahme vom 13.02.2025, Zahl: 08-SUP-1625/2023-21:

Das Kärntner Umweltplanungsgesetz (K-UPG), LGBl. Nr. 52/2004 idgF sieht gem. § 3 die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen der örtlichen Raumplanung gem. § 4 Abs.1 u.a. nur dann vor, wenn sich der Umwidmungsantrag auf bestimmte Kriterien, wie z. B. „voraussichtlich sonstige erhebliche Umweltauswirkungen“, bezieht.

Bei den mit der Kundmachung vom 14.01.2025, Zahl: 031-3-UWP 2023-2024, vorgelegten Umwidmungsanträgen ist, mit Ausnahme der Anträge 11/2023, 13a-b/2023, 1/2024, 2/2024, 5/2024, 7/2024, 9a-e/2024, 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.

[...]

3. Zum Umwidmungsantrag **1/2024**, 5/2024:

Die beantragten Flächen entsprechen in ihrer Größe und Lage nicht den Anforderungen der Abteilung 15. Den Anträgen kann somit aus Sicht der ha. Umweltstelle derzeit nicht zugestimmt werden. Die aktualisierten Unterlagen sind entsprechend zu übermitteln.

[...]

Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 9 – Straßen- und Brücken, Straßenbauamt Spittal/Drau,
mit Stellungnahme vom 23.10.2023, Zahl: 09-FLWI-1/5-2023 (008/2023):

Zur Ihrer Kundmachung Zahl: 031-3-UWP 2023-2024 für die Änderungen des Flächenwidmungsplanes vom 14.01.2025 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 Oberflächenwässern 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 Aufschließungsgebiet folgen im Anschluss:

Zu den Pkt. 11/2023, 4a/2024 und 4b/2024 wird seitens des Straßenbauamtes Spittal folgendes angemerkt:

[...]

Bei den weiteren angeführten Umwidmungspunkten 10/2023, 13a/2023, 13b/2023, 14/2023, 15/2023, 16/2023, 17/2023, 18/2023, **1/2024**, 2/2024, 5/2024, 7/2024, 8/2024, 9a/2024, 9b/2024, 9c/2024, 9d/2024, 9e/2024 und 11/2024 sind keine Interessen der Landesstraßenverwaltung betroffen. Daher besteht kein Einwand.

Fachgutachten der Abteilung 12 – Wasserwirtschaft:

Mit Umwidmungspunkten 1/2024 ist beabsichtigt, Teilflächen der Grundstücke Nr. 988/1, 986 und 985/1 alle KG 73210 Obermillstatt (gesamt ca. 1.629 m²), von Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland in Bauland - Dorfgebiet umzuwidmen.

Die ggst. Umwidmungsbereiche liegen außerhalb von ausgewiesenen Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) und der Bundeswasserbauverwaltung (BWV).

Bezüglich einer möglichen Hangwasserbeeinflussung zeigt die KAGIS-Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss (KAGIS-IntraMAP, Thema Wasser, Oberflächenabfluss), dass bei Starkregenereignissen aufgrund der vorhandenen Topographie teilweise mit flächigen Oberflächenabflüssen aus nördlicher Richtung zu rechnen ist (Hanglage). Es kann laut Hinweiskarte eine potenzielle Hangwasserbeeinflussung mäßiger Gefährdungskategorie (Wassertiefen bis ca. 15 cm bzw. Fließgeschwindigkeiten < 2 m/s) abgeschätzt werden. Dieser Hangwasseranfall kann grundsätzlich als auf Eigengrund beherrschbar beurteilt werden, weshalb die ggst. Umwidmungen aus fachlicher Sicht zur Kenntnis genommen werden können. Die mögliche Hangwasserbeeinflussung ist jedoch bei der zukünftigen Nutzung, Bautätigkeiten bzw. bei Errichtung von Anlagen zu berücksichtigen und ggf. sind entsprechende Eigenschutzmaßnahmen vorzusehen. Zusätzlich ist sicherzustellen, dass Umlieger und/oder Fremde Rechte nicht nachteilig beeinträchtigt werden (Verweis auf § 39 Wasserrechtsgesetz 1959 i.d.g.F.).

Hinsichtlich der Hanglage und der Bodenfunktionsbewertung im ggst. Bereich wird empfohlen, zusätzlich eine gesonderte Stellungnahme aus dem Bereich Geologie bzw. Hydrogeologie einzuholen.

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 danach zu trachten ist, zusätzliche Versiegelungen zu vermeiden und Grünflächenanteile bzw. natürliche Versickerungsflächen zu erhöhen, um die Oberflächenwassersituation bei Starkregenereignissen nicht zu verschärfen und bestehende Strukturen und Infrastrukturanlagen nicht zusätzlich zu belasten.

Ergebnis: Positiv

Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 8 – Uabt. GGM – Geologie und Gewässermonitoring, mit Stellungnahme vom 05.11.2025, Zahl: SUP-1625/2023-46:

Seitens des ASV für Wasserwirtschaft wurde um Beurteilung des Antrages wegen der Hanglage und Bodenfunktionsbewertung ersucht. Nach Durchsicht der Unterlagen ergeht nachfolgende Stellungnahme:

Befund: Die Widmungsfläche befindet sich in der Ortschaft Obermillstatt in Hanglage und ist zw. 10° und 20° geneigt. Der Untergrund wird laut geologischer Karte aus Schwemmfächersedimenten aufgebaut. Im Umfeld sind keine Massenbewegungsereignisse dokumentiert. Im Zuge des OA konnten keine Hanginstabilitäten beobachtet werden. Laut WIS sind keine Wasserversorgungsanlagen, Quellen oder Vernässungen im Einflussbereich der WF situiert. Die Widmungsfläche liegt gemäß Bodenfunktionsbewertung tw. in Zonen "Böden mit besonderer Bedeutung" wegen Produktionsfunktion.

Beurteilung:

Standortsicherheit:

Eine standsichere Bebauung ist bei den zu erwartenden Untergrundbedingungen möglich.

Standortsicherheit:

Aufgrund der Hanglage sind Erosion und Hangwasserzuflüsse möglich. Es sind daher Objektschutzmaßnahmen erforderlich.

Verbringung der Oberflächenwässer:

Der zu erwartende Untergrund ist grundsätzlich als sickertfähig anzunehmen, kann lokal allerdings eingeschränkt sein. Im Zuge einer Bebauung ist die Sickerfähigkeit daher zu verifizieren und sind die Anlagen entsprechend der Erkenntnisse zu planen und dimensionieren.

Die Baulandeignung ist aus geologischer Sicht grundsätzlich gegeben. Dem Widmungsantrag wird unter Einhaltung folgender Auflagen zugestimmt:

1. Das Gelände ist so zu gestalten, dass bergseitige Türöffnungen und Kellerschächte ein zumindest 0,5 m über der fertigen Geländeoberkante hoher Freibord aufweisen.
2. Erforderliche Sickeranlagen sind auf Basis eines Sickerversuches zu dimensionieren.

Bezirkshauptmannschaft Spittal an der Drau, Bereich 8 – Land- und Forstwirtschaft mit Stellungnahme vom 30.01.2025, Zl. SP13-FLÄW-1435/2025(003/2025):

Zur Kundmachung der Marktgemeinde Millstatt vom 14.01.2025 betreffend die Abänderung des Flächenwidmungsplanes wird von der Bezirksforstinspektion Spittal an der Drau mitgeteilt:

- 5/2024 – [...]

Bei den restlichen Punkten der Kundmachung wird keine Waldfläche direkt betroffen.

Anmerkung:

- Werden auf Widmungsflächen wo Waldflächen 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. ...) könnten 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.

Bei Einhaltung der oben angeführten Maßnahmen besteht daher kein Einwand gegen die geplanten Umwidmungen.

Wasserwerk der Marktgemeinde Millstatt am See mit Stellungnahme vom 30.01.2025:

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die bestehende Versorgungsleitung gewährleistet. Einer Umwidmung kann aus Sicht des Wasserwerkes zugestimmt werden.

Aufgrund der maßgeblichen Bestimmungen des K-ROG 2021 (vgl. Stellungnahme der Abteilung 15 – FRO) und der Stellungnahme der Abteilung 8 des Amtes der Kärntner Landesregierung wurde vom Ortsplaner ein **raumordnungsfachliches Gutachten** gem. § 15 Abs. 5 Ziffer 1 des K-ROG 2021 verfasst, welchem abschließend und zusammenfassend zu entnehmen ist:

„Abschließend und zusammenfassend wird festgestellt, dass die Ortschaft Obermillstatt zur Gänze die Kriterien für einen Siedlungsschwerpunkt gemäß § 10 Abs. 1 K-ROG 2021 erfüllt. Ferner entspricht die Neufestlegung von Bauland den determinierten Zielsetzungen im ÖEK der Marktgemeinde Millstatt am See und den Bestimmungen des § 15 Abs. 5 K-ROG 2021: es besteht ein objektiver Baulandbedarf und die Fläche befindet sich in einem Siedlungsschwerpunkt. Folglich soll mit der Baulanderweiterung eine im Siedlungsgefüge liegende Potentialfläche in Wert gesetzt werden. Die beabsichtigte Inwertsetzung einer Potentialfläche im Siedlungsgefüge von Obermillstatt ist raumplanerisch vertretbar.“

Zufolge des vorliegenden Sachverhaltes und der vorgenommenen Grundlagenforschung hat sich der Gemeinderat der Marktgemeinde Millstatt am See in seiner Sitzung vom 26.06.2025 unter Tagesordnungspunkt 10 beraten und dabei den Beschluss gefasst, die Verordnung des Flächenwidmungsplans insofern abzuändern, als dass Teilflächen der Grundstücke Nr. 988/1, 986 und 985/1 der KG 73210 Obermillstatt, im Gesamtausmaß von rund 1.629 m² von derzeit Grünland für die Land- und Forstwirtschaft; Ödland Bauland-Dorfgebiet geändert wird.



Umwidmung

von: Grünland - Land- und Forstwirtschaft

in: Bauland - Dorfgebiet

Katastralgemeinde: 73210 Obermillstatt

Grundstück(e)

988/1(T)

986(T)

985/1(T)

Summe:

M 1 : 1.000

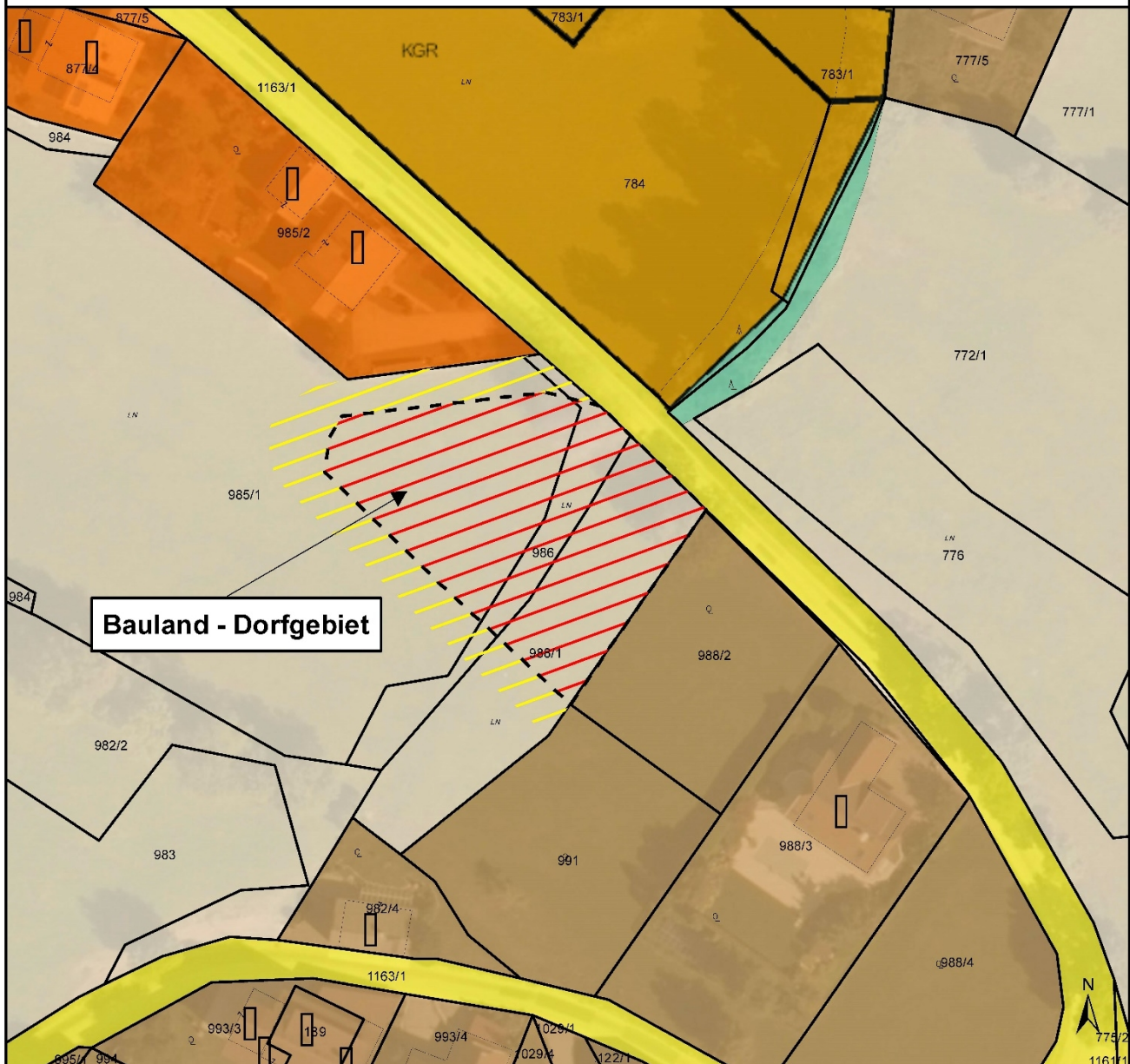
Ausmaß

565m²

220m²

844m²

1.629m²



Bauland - Dorfgebiet

Kundmachung von [14.01.2025](#)

bis [11.02.2025](#)

Gemeinderatsbeschluss vom [26.06.2025](#)

Zahl [031-3-1/2024\(2025\)](#)

Genehmigungsvermerk:

0 12,5 25 50
Meter

DKM-Stand: 04/2023
Völkermarkt, 12.03.2024



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

