

Auszug aus der
Niederschrift

über die Sitzung des **Gemeinderates** der Marktgemeinde Winklern am Freitag, den **07.11.2025** im Gemeindeamt Winklern Nr. 9.

Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr

Ende: 22:20 Uhr

Anwesend: Bürgermeister Johann Thaler
Vizebürgermeister Mag. Josef Dullnig
Vizebürgermeisterin Hildegard Schwaiger
Gemeindevorstandsmitglied Walter Klocker

Mitglieder des Gemeinderates: Maria Fleissner, Dipl.-Sozialb.
Marika Göritzer, DI (FH)
Melitta Fitzner, Mag.
Albert Unterlader
Johann Fercher
Verena Ulbrich
Clemens Thaler
Richard Thaler

Ersatzmitglied des Gemeinderates: Alois Zenzmaier

Schriftführer: AL Hans-Jörg Liebhart (Top 1, 6, 7, 8)
FV Lisa-Marie Lackner (Top 2, 3, 4, 5, 9, 10)

Nicht anwesend mit Bekanntgabe der Verhinderung: Daniel Pichler MSc.,
Anton Rupitsch und Daniel Sattler;

Die Sitzung wurde ordnungsgemäß nach den Bestimmungen der Kärntner Allgemeinen Gemeindeordnung (K-AGO) und der Geschäftsordnung für den heutigen Tag mit folgender Tagesordnung einberufen:

1. **Protokollfertiger**
2. **„KEM Sternenregion“ – Nationalpark Hohe Tauern,
Sitzungsteilnahme: Nationalparkdirektorin Mag. Barbara Pucker**
3. **2. Nachtragsvoranschlag 2025,
Verordnung;**
4. **Gemeindefriedhof - Bindung von Bedarfszuweisungsmitteln a. R.**
5. **Tarifanpassung – Schilift Zenitzen**
6. **Übernahme von Verkehrsflächen in das Öffentliche Gut der
Marktgemeinde Winklern vom Bereich der Einbindung LS B107 bis Dr.
Schober;**
7. **Teil des Grundstückes 44/1, KG 73516 Winklern (Fitzer),
a) Freigabe eines Aufschließungsgebietes;**

- b) Vereinbarung zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung (Bebauungsverpflichtung);
 - c) Wegvereinbarung
8. **Änderung des Flächenwidmungsplanes,**
a) Umwidmungsfall: 1a und 1b/2025 (Fitzer)
Grundstück: 44/14 KG 73516 Winklern;
b) Umwidmungsfall: 2/2025 (Laßnig)
Grundstück: 257/9 KG 73516 Winklern;
9. **Bericht über die Sitzung des Kontrollausschusses vom 26.09.2025**
10. **Informationen und Berichte**

Der Bürgermeister begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung. Er stellt fest, dass 12 Gemeinderatsmitglieder und 1 Ersatzmitglied anwesend sind. Der Gemeinderat ist daher beschlussfähig.

Den anwesenden Gemeinderatsmitgliedern wird ein Amtsvortrag ausgehändigt.

Das Ersatzmitglied des Gemeinderates, Herr Alois Zenzmaier, legt vor dem Gemeinderat durch die Worte „Ich gelobe“ das Gelöbnis gemäß § 21 der Kärntner Allgemeinen Gemeindeordnung (K-AGO) ab.

Punkt 1 der Tagesordnung:
Protokollfertiger

Als Fertiger dieser Niederschrift werden Herr Walter Klocker und Herr Johann Fercher nominiert.

Punkt 2 der Tagesordnung:
„KEM Sternenregion“ – Nationalpark Hohe Tauern,
Sitzungsteilnahme: Nationalparkdirektorin Mag. Barbara Pucker

Im Rahmen des Projekts „KEM Sternenregion“ berichtete Nationalparkdirektorin Mag. Barbara Pucker über aktuelle Maßnahmen zum Nachtschutz und zur Wiederherstellung der „Natur-Nacht“. Ein kurzes Video des Astrophysikers Stefan Wallner verdeutlichte die Bedeutung des Projekts. Im Auftrag von KEM wurden bereits Messungen durchgeführt; ein entsprechendes Messinstrument im Altstoffsammelzentrum Winklern ist installiert und die Ergebnisse sollen künftig öffentlich zugänglich sein. Ziel ist es, durch gezieltes Lichtmanagement positive Effekte für Pflanzen-, Tier- und Menschenwelt zu erreichen.

Von KEM und dem Nationalpark Hohe Tauern wurde ein umfassender Lichtmanagementplan erstellt, der u. a. Verkehrszählungen, Messungen sowie Maßnahmen zur Reduktion von Lichtquellen vorsieht – insbesondere die Abschaltung der Beleuchtung zwischen 22:00 und 06:00 Uhr. Die Marktgemeinde

Winklern ist bereits bemüht, die aufgezeigten Hotspots (Kirchen- und gewerbliche Beleuchtung) im Gemeindegebiet zu minimieren; Die Straßenbeleuchtung im Gemeindegebiet wird bereits auf 50 % abgesenkt. Probeweise wurde eine Leuchte auf 20 % gedimmt, was jedoch visuell kaum wahrnehmbar ist.

GV Klocker Walter wies auf die ÖNORM 1051 hin, die in einigen Punkten im Widerspruch zu den Nachtschutzmaßnahmen steht, da dort sogenannte Konfliktzonen definiert sind. Mag. Pucker erklärte, dass Abschaltungen grundsätzlich zulässig seien und die Gemeinde keine Haftung trage. Gleichzeitig merkte sie an, dass die ÖNORM 1051 bislang noch nicht berücksichtigt wurde und sie sich diese noch einmal im Detail ansehen werde.

Abschließend wurde betont, dass die Beleuchtungsanlage in Winklern erst kürzlich erneuert und auf den neuesten Stand gebracht wurde. GV Klocker Walter ergänzte, dass die Gemeinde dabei auch auf eine finanzielle Unterstützung angewiesen sei, um die geplanten Maßnahmen im Sinne des Nachtschutzes weiter umsetzen zu können.

Punkt 3 der Tagesordnung:
2. Nachtragsvoranschlag 2025,
Verordnung;

Der Entwurf des 2. Nachtragsvoranschlages 2025 der Marktgemeinde Winklern wurde im Zuge des Besuches der Gemeinderevisorin Frau Barbara Haritzer am 17.10.2025 kontrolliert und in der vorliegenden Fassung freigegeben.

Der hohe Defizitbetrag im Voranschlag 2025 konnte im 2. Nachtragsvoranschlag 2025 zwar etwas reduziert werden, jedoch bleibt die Planung künftiger Investitionen und Projekte weiterhin äußerst schwierig. Dies liegt daran, dass nach wie vor keine verbindliche Zusage für eine mögliche Deckung des Defizits vorliegt. Die Gefahr, dass der Betrieb der gemeindeeigenen Infrastruktureinrichtungen in erheblichem Maße eingeschränkt oder sogar ganz eingestellt werden muss, ist größer denn je. Es ist dringend notwendig, die Finanzierungsstruktur grundlegend zu reformieren, da auch ab 2026 keine Besserung zu erwarten ist und somit die finanzielle Handlungsfähigkeit der bürgernahen Verwaltung langfristig gefährdet bleibt.

Der 2. Nachtragsvoranschlag samt Beilagen (Summen Ergebnis- und Finanzierungshaushalt, Kurzfassung) bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Niederschrift.

Die wesentlichen Abweichungen gegenüber dem Voranschlag 2025 wurden mit dem Vorstand im Detail besprochen. Die ausschlaggebenden Änderungen sind in den textlichen Erläuterungen erwähnt.

Der Gemeindevorstand stellt an den Gemeinderat einstimmig den Antrag, den 2. Nachtragsvoranschlag samt nachfolgender Verordnung zu beschließen:

Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Winklern vom 07. November 2025, Zl. 902-4/2025, mit der der 2. Nachtragsvoranschlag für das Haushaltsjahr 2025 erlassen wird (2. Nachtragsvoranschlagsverordnung 2025).
Gemäß § 6 in Verbindung mit § 8 Kärntner Gemeindehaushaltsgesetz – K-GHG, LGBL. Nr. 80/2019, zuletzt in der Fassung LGBL. Nr. 95/2024, wird verordnet:

§ 1

Geltungsbereich

Diese Verordnung regelt den 2. Nachtragsvoranschlag für das Finanzjahr 2025.

§ 2

Ergebnis- und Finanzierungnachtragsvoranschlag

Die Erträge und Aufwendungen werden in Summe wie folgt festgelegt:

Erträge:	€ 4.279.100
Aufwendungen:	€ 4.174.900
Entnahmen von Haushaltsrücklagen:	€ 225.300
Zuweisung an Haushaltsrücklagen:	€ 2.100

Nettoergebnis nach Haushaltsrücklagen:	€ 327.400
--	-----------

Die Einzahlungen und Auszahlungen werden in Summe wie folgt festgelegt:

Einzahlungen:	€ 4.572.600
Auszahlungen:	€ 4.742.500

Geldfluss aus der voranschlagswirksamen Gebarung:	-€ 169.900
---	------------

§ 3

Deckungsfähigkeit

Gemäß § 14 Abs 1 K-GHG wird für folgende Abschnitte gegenseitige Deckungsfähigkeit festgelegt:

- a) Deckungsfähigkeit nur innerhalb des Sachaufwandes.
- b) sämtlicher Personalaufwand (Postenklasse 5) ist innerhalb der Hoheitsverwaltung und bei den Teilabschnitten mit Kostendeckungsprinzip (8200, 8500, 8510, 8520, 8530, 85301) gegenseitig deckungsfähig.
- c) Deckungsfähigkeit bei Betrieben mit marktbestimmter Tätigkeit und investive Einzelvorhaben nur für Konten innerhalb des einzelnen Betriebes mit marktbestimmter Tätigkeit oder des einzelnen investiven Einzelvorhabens.

§ 4

Kassenverstärkung

Gemäß § 37 Abs 2 K-GHG wird die Kassenverstärkung über die Rücklage Kanal wie folgt festgelegt:
€ 542.700,-

§ 5

Nachtragsvoranschlag, Anlagen und Beilagen

Der Nachtragsvoranschlag, alle Anlagen und Beilagen sind in der Anlage zur Verordnung, die einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildet, dargestellt.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 10. November 2025 in Kraft.

Die Berechnung der operativen hoheitlichen Eigenfinanzierungskraft wurde durch ein automatisiertes Berechnungsverfahren ermittelt.

Die operative hoheitliche Eigenfinanzierungskraft weist auch im 2. NVA 2025 weiterhin ein negatives Ergebnis auf. Im 2. NVA 2025 beträgt das Ergebnis - € **78.800,-** und hat sich im Vergleich zum 1. NVA 2025 mit -€ 117.300,- nur leicht verbessert.

Eigenfinanzierungskraft - Abgangsdeckungsbedarf - Bedarfszuweisungen

20640 Winklarn
RA 2024 / VA 2025

Übersicht

Werte in Euro

20640 Winklarn			VA 2025	Hoheitliche Gemeinde = Gesamthaushalt ohne kostendeckend geführte Betriebe 850-859 (820 bis 2023)							
Abgangsdeckung - Berechnung	MVAG-Code	Hoheitliche Gemeinde	Gesamt-haushalt	820	850	851	852	853	854	858	859
EHH Erträge	SU 21	3.508.800	4.279.100	231.800	39.800	478.400	115.400	136.700	0	0	0
- EHH Erträge mit Projektbezug (VC 1/2)	21 (VC 1/2)	141.900	141.900	0	0	0	0	0	0	0	0
EHH Erträge - bereinigt		3.366.900	4.137.200	231.800	39.800	478.400	115.400	136.700	0	0	0
EHH Aufwendungen	SU 22	3.506.400	4.174.900	208.800	44.100	374.500	136.600	113.300	0	0	0
- EHH Aufwendungen mit Projektbezug (VC 1/2)	22 (VC 1/2)	20.200	22.600	0	2.400	0	0	0	0	0	0
- FHH Auszahlungen aus Kapitaltransfers ohne Projektbezug	343 (VC 0)	9.200	9.200	0	0	0	0	0	0	0	0
EHH Aufwendungen - bereinigt		3.477.000	4.143.100	208.800	41.700	374.500	136.600	113.300	0	0	0
EHH - Saldo 0 bereinigt	SA 0 ber.	-110.100	-5.900	23.000	-1.900	103.900	-21.200	23.400	0	0	0
- Nicht finanzierungswirksame operative Erträge	2117	3.600	3.600	0	0	0	0	0	0	0	0
- Nicht finanzierungswirksame Transfererträge	2127	294.700	447.000	0	3.600	108.100	0	40.600	0	0	0
- Nicht finanzierungswirksamer Finanzertrag	2136	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzschulden	361	0	263.000	0	12.800	249.100	0	1.100	0	0	0
+ Nicht finanzierungswirksamer Personalaufwand	2214	6.800	11.300	0	0	4.500	0	0	0	0	0
+ Nicht finanzierungswirksamer Sachaufwand	2226	322.800	592.000	0	14.900	184.000	6.300	64.000	0	0	0
+ Nicht finanzierungswirksamer Transferaufwand	2237	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Nicht finanzierungswirksamer Finanzaufwand	2245	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt - hoheitlich verfügbare Eigenfinanzierungskraft		-78.800	-116.200	23.000	-3.400	-64.800	-14.900	45.700	0	0	0
VA: Potenzielle Korrekturen											
Kapitaltransfers (Kto 30*) ohne Projektbezug für Schuldendienst oder operative Stärkung	333	0	81.300	0	6.000	75.300	0	0	0	0	0
Gesamt (nach Korrektur)											

Einstimmiger Beschluss des Gemeinderates.

Punkt 4 der Tagesordnung:
Gemeindefriedhof - Bindung von Bedarfszuweisungsmitteln a. R.

Am 28. Juli 2025 wurde uns eine Förderzusage für „Infrastrukturelle Maßnahmen“ in Höhe von € 20.000,- in Form vom Bedarfszuweisungsmitteln außerhalb des Rahmens gewährt.

Der Gemeindevorstand stellt an den Gemeinderat einstimmig den Antrag, die BZ-Mittelverwendung, wie folgt zu beschließen:

BZ Mittel a.R.	
Infrastrukturelle Maßnahmen: € 20.000	
Zusicherung am 28.07.2025 - Zahl: 03-SP97-PB-64887/2025-2	
Plan Vorhaben	Betrag
Gemeindefriedhof Winklern	€ 20.000,00
Summe	€ 20.000,00

Einstimmiger Beschluss des Gemeinderates.

Punkt 5 der Tagesordnung:
Tarifanpassung – Schilift Zenitzen

Die nachstehenden Tarifanpassungen wurden wieder im Vorfeld mit der Gemeinde Großkirchheim (Schiverbund Zenitzen / Mitteldorflift) abgestimmt.

Der Gemeindevorstand stellt an den Gemeinderat einstimmig den Antrag, folgende Tarife für den Schilift Zenitzen zu beschließen:

	2024/2025	2025/2026
Tageskarte Kinder	€ 7,00	€ 7,50
Tageskarte Erwachsene	€ 12,50	€ 13,00
Halbtageskarte Kinder	€ 5,00	€ 5,50
Halbtageskarte Erwachsene	€ 7,00	€ 7,50
Halbtageskarte Schulklassen	€ 4,00	€ 4,50
Saisonkarte Kinder	€ 55,00	€ 75,00
Saisonkarte Erwachsene	€ 81,00	€ 110,00

Kinder: 7 bis 14 Jahre; Erwachsene: ab 15 Jahren

Gültigkeit der Halbtageskarte: **09:30 bis 12:30 Uhr** und **13:00 Uhr bis 16:00 Uhr**
Bei **Nachtschiläufen** gelten die „Halbtageskarten-Tarife“. **Freien Eintritt** gibt es für Kinder bis zum vollendeten 10. Lebensjahr in Begleitung eines aktiven Elternteiles mit gültiger Liftkarte.

Bei Vorlage einer digitalen Gästekarte erhält man eine Ermäßigung von € 1,- auf Tages- und Halbtageskarten (vorrangiges Ziel: Gästewerbung).

Einstimmiger Beschluss des Gemeinderates.

Punkt 6 der Tagesordnung:
Übernahme von Verkehrsflächen in das Öffentliche Gut der Marktgemeinde Winklern vom Bereich der Einbindung LS B107 bis Dr. Schober;

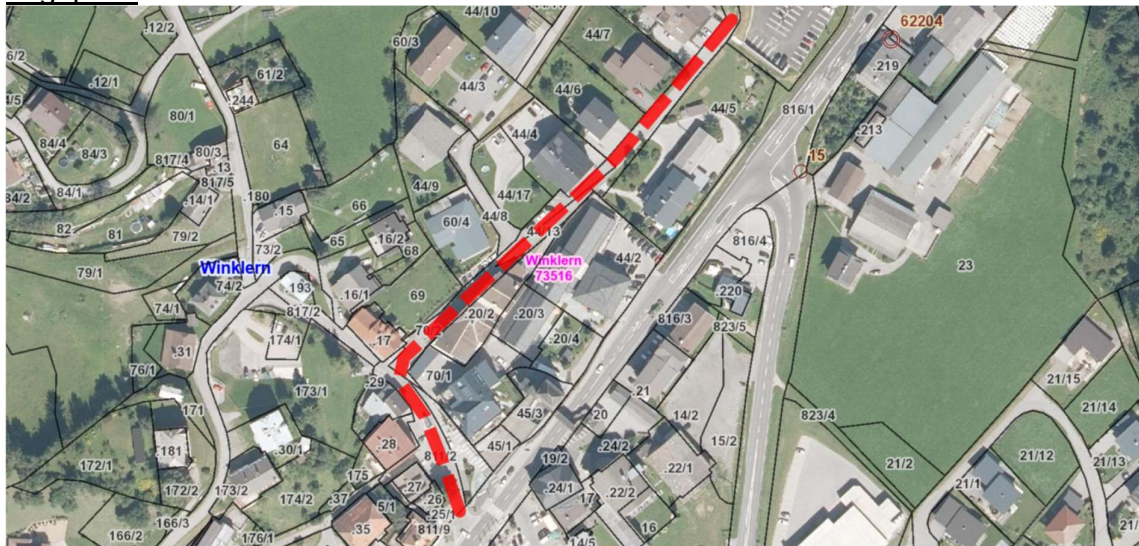
Gemeinderätin Mag. Melitta Fitzner erklärt sich zum gegenständlichen Tagesordnungspunkt für befähigt. Es herrscht Einverständnis darüber, dass sie für allfällige Rückfragen während der Beratung im Sitzungssaal bleibt.

Nach erfolgter Beratung durch Herrn Notar Mag. Markus Egarter wird beabsichtigt die im Privateigentum der Marktgemeinde Winklarn befindlichen Grundstücke 811/2 und 70/2 jeweils KG 73516 Winklarn in das Öffentliche Gut für den Gemeindegebrauch zu übernehmen und als Bestandteil einer öffentlichen Straße zu erklären.

Die Trennstücke „1“ im Ausmaß von 504 m² und „3“ im Ausmaß von 202 m² werden gemäß § 15 ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes auf Grundlage der Vermessungsurkunde des Dipl.-Ing. Dr. Günther Abwerzger, Spittal an der Drau vom 6.6.2025, GZ: 12724/24 und des Gemeinderatsbeschlusses vom 18.07.2025 von Frau Mag. Melitta Fitzner und von der KELAG-Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft (99133i) in das Privateigentum der Marktgemeinde Winklarn übertragen. Die gegenständlichen Trennstücke „1“ und „3“ werden in weiterer Folge ebenfalls in das Öffentliche Gut für den Gemeindegebrauch übernommen und als Bestandteil einer öffentlichen Straße erklärt, weil sie dem Grundstück 70/2 zugeschrieben werden, das zur Gänze als öffentliche Straße erklärt wird.

Durch die Übernahme des Trennstückes „1“ in das Öffentliche Gut der Marktgemeinde Winklarn entfällt die Notwendigkeit, auf diesem die Dienstbarkeit „Gehen und Fahren“ einzuräumen (Gemeinderatsbeschluss vom 18.07.2025).

Lageplan:



Durch die Übernahme der Weganlage ins Öffentliche Gut soll grundsätzlich eine rechtlich gesicherte Zufahrt zu den bisher und zu den neu aufgeschlossenen Grundstücken geschaffen werden.

Die beabsichtigte Übernahme ins Öffentliche Gut wurde mit dem Hinweis öffentlich kundgemacht (Amtstafel und Gemeindehomepage), dass jeder, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, berechtigt ist, innerhalb der Kundmachungsfrist (2. bis 30.10.2025) schriftliche Einwendungen gegen die beabsichtigte Erklärung einzubringen. Es sind keine Einwände eingelangt.

Frau Mag. Melitta Fitzner verlässt vor der Abstimmung den Sitzungssaal.

Der Gemeindevorstand stellt an den Gemeinderat einstimmig den Antrag, Folgendes zum Beschluss zu erheben:

- **Nach erfolgter grundbücherlicher Durchführung der Vermessungsurkunde des Dipl.-Ing. Dr. Günther Abwerzger, Spittal an der Drau vom 6.6.2025, GZ: 12724/24 werden die Grundstücke 811/2 und 70/2 jeweils KG 73516 Winklern (einschließlich der diesem Grundstück zugeschriebenen Trennstücke „1“ und „3) in das Öffentliche Gut der Marktgemeinde Winklern für den Gemeingebrauch übernommen und als Bestandteil einer öffentlichen Straße erklärt.**
- **Die Kosten für das erforderliche Grundbuchsgesuch werden von der Marktgemeinde Winklern übernommen.**

Einstimmiger Beschluss des Gemeinderates.

Punkt 7 der Tagesordnung:

Teil des Grundstückes 44/1, KG 73516 Winklern (Fitzer),

- a) Freigabe eines Aufschließungsgebietes;**
- b) Vereinbarung zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung (Bebauungsverpflichtung);**
- c) Wegvereinbarung**

Gemeinderätin Mag. Melitta Fitzer erklärt sich zum gegenständlichen Tagesordnungspunkt für befangen. Es herrscht Einvernehmen darüber, dass sie für allfällige Rückfragen während der Beratung im Sitzungssaal bleibt.

a) Freigabe eines Aufschließungsgebietes:

Ein Teil der Grundparzelle 44/1 KG 73516 Winklern ist im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Winklern als Aufschließungsgebiet festgelegt.

Die Grundeigentümerin beabsichtigt den südlichen Bereich der Grundparzelle 44/1, KG Winklern, welcher die Widmung „Bauland Wohngebiet Aufschließungsgebiet“ aufweist und unmittelbar westlich an den Sparmarkt angrenzt, baulich zu verwerten. Diese Grundstücke sind Teil des Siedlungspotenzials am nördlichen Ortseingangsbereich von Winklern.

Lageplandarstellung:



Ein Teilungs- und Erschließungskonzept, welches eine zweckmäßige Erschließung und geordnete Bebauung gewährleistet, liegt vor:



Der Abschluss von privatrechtlichen Vereinbarungen zur widmungsgemäßen Verwendung (Bebauungsverpflichtung) und zur wegmäßigen Erschließung ist erforderlich.

Die beabsichtigte Freigabe des Aufschließungsgebietes wurde in der Zeit **vom 30. April bis 29. Mai 2025** mit dem Hinweis kundgemacht, dass jede Person berechtigt ist, schriftlich begründete Einwendungen gegen die beabsichtigte Aufhebung des Aufschließungsgebietes einzubringen. Die Kundmachung wurde allen maßgeblichen Stellen nachweislich schriftlich übermittelt.

Während der Kundmachungsfrist sind **keine Einwände** am Gemeindeamt eingelangt.

Das Erschließungs- und Teilungskonzept wurde durch das Raumplanungsbüro RPK ZT GmbH. erstellt. Bei Neuparzellierungen ist eine Wegbreite von 6,00 Meter einzuhalten (lt. Bebauungsplan). Die Flächen der vorgelagerten Weganlage wurden entsprechend bereinigt, sodass diese abschließend ins Öffentliche Gut übernommen werden können. Das Widmungsvorhaben wird aus baubehördlicher Sicht ohne Einwände zur Kenntnis genommen (Stellungnahme örtliches Straßenbauamt/Bauamt vom 28.10.2025).

Die Wildbach- und Lawinenverbauung hat mit Schreiben vom 12.05.2025 mitgeteilt, dass aus fachlicher Sicht keine Einwände gegen die Freigabe des Aufschließungsgebietes bestehen.

Die Umweltstelle des Landes Kärnten, die Landesstraßenverwaltung und die Forstbehörde (BH Spittal) haben dem Vorhaben zugestimmt bzw. keine Einwände dagegen erhoben.

Frau Mag. Melitta Fitzer verlässt vor der Abstimmung den Sitzungssaal.

Der Gemeindevorstand stellt an den Gemeinderat einstimmig den Antrag, die folgende Verordnung (Freigabe eines Aufschließungsgebietes) zu beschließen:

Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Winklern vom 7. November 2025, Zahl: 2025-01/A, mit welcher die Verordnung des Gemeinderates vom 17.03.2005, über die Festlegung von Aufschließungsgebieten geändert wird.

Gemäß den Bestimmungen des § 41 Abs. 1 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, LGBL Nr. 59/2021 idgF, in Verbindung mit § 15 der Kärntner Gemeindeordnung, LGBL. Nr. 66/1998 idgF, wird verordnet:

§1

Freigabe Aufschließungsgebiet

Für nachstehendes Grundstück wird die Aufhebung als Aufschließungsgebiet gemäß § 25 K-ROG 2021, LGBL. 59/2021 festgelegt:

**Aufschließungsgebiet A 2/2004:
Teil des Grundstückes 44/1, KG 73516 Winklern, im Ausmaß von 4.973 m²**

Die planliche Darstellung in der Beilage bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

§2

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Marktgemeinde Winklern (www.winklern.gv.at/amtstafel) in Kraft.

Erläuterungsbericht

Freigabe des Aufschließungsgebietes auf Teil des Grundstückes 44/1, KG 73516 Winklern, Ausmaß 4.973 m²

Rechtsgrundlage

Gemäß § 25 Abs. 4 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021) hat der Gemeinderat die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet aufzuheben, wenn:

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

Gemäß § 25 Abs. 5 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021) hat der Gemeinderat die Festlegung von Grundflächen als Aufschließungsgebiet ohne Bedachtnahme auf die vorhandenen und verfügbaren Baulandreserven in der Gemeinde aufzuheben, wenn sich die Eigentümer in einer privatwirtschaftlichen Vereinbarung mit der Gemeinde verpflichten, für eine widmungsgemäße Bebauung der Grundflächen innerhalb von fünf Jahren nach der Freigabe zu sorgen.

Aufschließungsgebiet A 2/2004

Festlegungsgrund lt. Verordnung

Bauflächenbilanz – Ausmaß des unbebauten Baulandes übersteigt abschätzbaren Bedarf – K-GpIG 1995 §4(1a).

Aufhebungsbedingungen lt. Verordnung

Bei konkretem Bedarf seitens des Eigentümers (Vereinbarung im Sinne § 22 K-GpIG 1995);

ÖEK-Ziel: Erstellung eines Erschließungs-, Bauungskonzeptes zur Sicherstellung einer geordneten Verkehrserschließung und Bebauung; Baulandfestlegung entspricht ÖEK; gelbe Wildbachgefahrenzone.

Begründung zur teilweisen Aufhebung des Aufschließungsgebietes A 2/2004

Die Grundeigentümerin beabsichtigt den südlichen Bereich der Grundparzelle 44/1, KG Winklern, welcher die Widmung „Bauland Wohngebiet Aufschließungsgebiet“ aufweist und unmittelbar westlich an den Sparmarkt angrenzt, baulich zu verwerten. Diese Grundstücke sind Teil des Siedlungspotenzials am nördlichen Ortseingangsbereich von Winklern.

Ein Teilungs- und Erschließungskonzept, welches eine zweckmäßige Erschließung und geordnete Bebauung gewährleistet, liegt vor. Es handelt sich um Wohngunstlagen in fußläufiger Entfernung zu zentralörtlichen Einrichtungen.

Wasserversorgung

Liegt im Versorgungsbereich der Wasserwerksgenossenschaft Winklern

Abwasserbeseitigung

Liegt im Entsorgungsbereich der Marktgemeinde Winklern

Stellungnahmen/Vereinbarung:

- Privatrechtliche Vereinbarung zur Sicherstellung der Bebauung und Erschließung*
- Positive Stellungnahme Örtliches Straßenbauamt*
- Positive Stellungnahme WLV*

Einstimmiger Beschluss des Gemeinderates.

b) Vereinbarung zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung (Bebauungsverpflichtung):

Mit der Umwidmungswerberin ist lt. Vorprüfung des Amtes der Kärntner Landesregierung eine Bebauungsverpflichtung abzuschließen.

Lt. Schreiben des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 29.03.2024, Zl.: RO-ALL-721/2024-1 sollte die Kautionshöhe mit zumindest 20 % des Verkehrswertes festgelegt werden. Als Bemessungsgrundlage können unter anderem die Grundstückspreise lt. Statistik Austria (Stand 28.05.2025: € 66,60 pro m² x 20 %, auf Ganze Euro gerundet) herangezogen werden - ca. 4.530 m² neue Widmungsfläche x € 13 = € 58.890.

Frau Mag. Melitta Fitzner befindet sich während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Der Vorsitzende stellt an den Gemeinderat den Antrag, die nachstehende Vereinbarung (Bebauungsverpflichtung) zu beschließen:

VEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen

- 1) *Frau Mag. Melitta Fitzner, 9841 Winklern, Winklern 30,
als **Grundeigentümerin** einerseits
Der Begriff „Grundeigentümerin“ in dieser Vereinbarung umfasst auch deren
Rechtsnachfolger und von dieser beauftragte Dritte*
- 2) *und der Marktgemeinde Winklern, 9841 Winklern 9,
vertreten durch den Bürgermeister Johann Thaler,
als **Gemeinde** andererseits
wie folgt:*

1.

Vorbemerkung

- 1.1. *Die Gemeinde ist gemäß § 53 Abs.1 K-ROG 2021 berechtigt, privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Erreichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung zu setzen.*
- 1.2. *Die gegenständliche Vereinbarung stellt eine privatwirtschaftliche Maßnahme zur Sicherstellung einer widmungs- und bebauungsplangemäßen Verwendung von Baugrundstücken innerhalb angemessener Frist dar.*
- 1.3. *Nach den Bestimmungen des § 53 K-ROG 2021 ergeben sich für diese Vereinbarung insbesondere nachstehende gesetzliche Vorgaben:*
 - 1.3.1 *Die Gemeinde ist berechtigt und verpflichtet, Vereinbarungen mit Grundstücks-eigentümern (Widmungswerber) über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung von Grundstücken abzuschließen.*
 - 1.3.2 *Die Vereinbarung ist schriftlich abzuschließen.*
 - 1.3.3 *Die Gemeinde hat ein elektronisches Verzeichnis über alle Vereinbarungen, die sich auf Grundflächen beziehen, hinsichtlich derer der Gemeinderat eine Änderung des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes beschlossen hat, zu führen und auf aktuellem Stand zu halten. Das Verzeichnis hat auch die Erfüllung der vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten des Vereinbarungspartners der Gemeinde zu dokumentieren.*

- 1.3.4** *Im Rahmen des aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahrens hat die Gemeinde diese Vereinbarung der Landesregierung zu übermitteln.*
- 1.3.5** *Der Bürgermeister hat eine schriftliche Ausfertigung dieser Vereinbarung den Erläuterungen des Flächenwidmungsplans in einer gesonderten Anlage anzuschließen. In den schriftlichen Ausfertigungen sind personenbezogene Angaben zu anonymisieren, die Rückschlüsse auf die persönlichen Verhältnisse von Vereinbarungspartnern der Gemeinden ermöglichen. In die Ausfertigungen der Vereinbarungen darf jedermann, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, Einsicht nehmen.*
- 1.3.6** *Die angestrebte Widmung ist nicht Gegenstand dieser Vereinbarung. Die Festlegung einer Widmung erfolgt nach Maßgabe öffentlich-rechtlicher Vorschriften und steht im gesetzmäßig auszuübenden Ermessen der Gemeinde.*
- 1.3.7** *Sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung sind auf Rechtsnachfolger zu überbinden. Diese sind wiederum zur Weiterüberbindung der Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger verhalten.*
- 1.4.** *Der Abschluss dieser Vereinbarung begründet keinen Rechtsanspruch auf die Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes oder eine bestimmte Widmung.*
- 1.5.** *Gegenstand dieser Vereinbarung ist die Vereinbarung zu einer bebauungsplan- und widmungsgemäßen und zeitgerechten Verwendung der vereinbarungsgegenständlichen Grundstücke.*
- 1.6.** *Die Vereinbarung wird – mit Ausnahme des Punktes „5. Sicherstellung“, welcher mit Unterfertigung wirksam ist, sodass alle Sicherheitenleistungen mit Unterfertigung zu erfolgen haben - unter der aufschiebenden Bedingung errichtet, dass die Umwidmung bzw. die Freigabe des Aufschließungsgebietes der im Vereinbarungspunkt 2. angeführten Grundstücke rechtswirksam geworden sind. Kommt diese angeregte Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht zustande, so verliert diese Vereinbarung ihre Gültigkeit. In diesem Fall ist die zur Sicherstellung übergebene Bankgarantie der Grundeigentümerin unverzüglich zurückzugeben.*

2.

Rechtsverhältnisse, Widmungsabsicht

- 2.1.** *Die Grundeigentümerin ist bürgerliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 138 GB 73516 Winklern zu deren Gutsbestande die in dieser KG gelegenen Grundstücke 44/1 im Katastralausmaß von 20.822 m² und 49/2 im Katastralausmaß von 401 m² (lt. Grundbuchsstand vom 01.10.2025) gehören.*
- 2.2.** *Die im Punkt 2.1. genannten Grundstücke sind derzeit im betroffenen Bereich als „Aufschließungsgebiet“, als „Verkehrsfläche“ und als „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche“ gewidmet („bisherige Widmung“).*
- 2.3.** *Die Grundeigentümerin regt die Umwidmung bzw. die Freigabe des Aufschließungsgebietes für Teilflächen dieser Grundstücke in „Bauland-Wohngebiet“ an, um sie einer widmungs- und bebauungsplankonformen Bebauung zuzuführen („angeregte Widmung“).*
- 2.4.** *Die Grundeigentümerin ist in Kenntnis der nach der angeregten Umwidmung zulässigen Nutzung des Grundstückes.*
- 2.5.** *Die von der angeregten Umwidmung bzw. Freigabe des Aufschließungsgebietes betroffene Fläche (ohne künftige Verkehrsfläche) beträgt circa 4.530 m².*
- 2.6.** *Die Fläche ist aus den beiliegenden Lageplänen [Beilage **Umwidmungslageplan und Lageplan über die Freigabe des Aufschließungsgebietes**], welche einen integrierenden Vertragsbestandteil bilden, ersichtlich.*

- 2.7. *Die beabsichtigte widmungsgemäße Verwendung/Bebauung ist aus dem beiliegenden Bebauungskonzept ersichtlich [Beilage **Bebauungskonzept**].*

3.

Raumordnungsrechtliche Beurteilung

- 3.1. *Die Gemeinde beabsichtigt, die von der Widmungswerberin angeregte Umwidmung (2.3.) der zu Punkt 2.1. dieser Vereinbarung dargestellten Grundstückes im Rahmen der Änderung des Flächenwidmungsplans von der derzeit bestehenden Widmung („bisherige Widmung“) in die angeregte Widmung zu beschließen.*
- 3.2. *Da die Änderung des Flächenwidmungsplans in Form einer Verordnung durch den Gemeinderat einen hoheitsrechtlichen Verwaltungsakt darstellt und zudem die Gemeinde rechtlich nicht zu einer Umwidmung im Sinne der Anregung des Widmungswerbers verpflichtet ist, stellt die vom Widmungswerber angeregte Umwidmung keinerlei Leistung der Gemeinde und keine zivilrechtliche Verpflichtung dar. Auch ist die angeregte Änderung des Flächenwidmungsplanes eine Verordnung im Sinne § 13 Abs. 1 K-ROG 2021 und nach Beschlussfassung im Gemeinderat vom Bürgermeister unverzüglich der Kärntner Landesregierung vorzulegen. Der Flächenwidmungsplan bedarf gemäß § 38 Abs. 6 K-ROG 2021 – ausgenommen in den Fällen des § 40 K-ROG 2021 – zu seiner Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung.*
- 3.3. *Die gegenständliche Vereinbarung ist in Bezug auf die Gestaltung und Änderungen des Flächenwidmungsplans ohne jegliches Präjudiz für die Sach- und Rechtslage.*
- 3.4. *Für den Fall, dass die Teile der vertragsgegenständlichen Grundstücke entsprechend der zuvor genannten Absichtserklärung von der Gemeinde im Rahmen der Änderung des Flächenwidmungsplans tatsächlich als „Bauland-Wohngebiet“ ausgewiesen werden, verpflichtet sich die Grundeigentümerin (Widmungswerberin) nunmehr zu den in Punkt 4 beschriebenen Leistungen.*

4.

Leistungspflichten des Grundeigentümers

- 4.1. *Gegenstand dieser Vereinbarung ist die Sicherstellung der widmungs- und bebauungsplangemäßen Verwendung der vertragsgegenständlichen Grundstücke innerhalb der hier vereinbarten Frist für in der angestrebten Widmungskategorie zulässige Zwecke.*
- 4.2. *Typische Nebeneinrichtungen allein sind nicht geeignet, den Vereinbarungszweck zu erfüllen. Solche Nebeneinrichtungen sind beispielsweise Garagen, Carports, Garten- und Gerätehäuschen. Nicht geeignet ist auch eine Nutzung als Freizeitwohnsitz.*
- 4.3. *Sollten die im Vereinbarungspunkt 2. angeführten Grundstücke im Sinne der „angeregten Widmung“ gewidmet werden, verpflichtet sich die Grundeigentümerin, diese Grundstücke widmungs- und bebauungsplangemäß bis längstens **31.12.2030** konform der „angeregten Widmung“ entweder selbst zu bebauen oder von Dritten bebauen zu lassen, beispielsweise auch durch Einräumung eines Baurechtes oder der Erteilung einer Zustimmung, auf dem Grund ein Bauwerk (§ 435 ABGB) zu errichten, oder das Eigentum an diesen Grundstücken zu übertragen.*
- 4.4. *Als vereinbarungsgemäß bebaut ist die Grundfläche dann anzusehen, wenn die Ausführung des widmungs- und bebauungsplangemäßen Bauvorhabens innerhalb der obgenannten Frist gemäß Vereinbarungspunkt 4. im Sinne der Kärntner Bauordnung vollendet worden ist.*
- 4.5. *Bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe kann auf Ersuchen der Grundeigentümerin oder der Rechtsnachfolger die Frist zur widmungsgemäßen Bebauung angemessen verlängert werden, längstens aber bis zum Ablauf von zehn Jahren ab dem Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung.*

- 4.6. Dem Ansuchen auf Fristerstreckung ist ein Nachweis beizulegen, dass die Sicherheiten (Punkt 5. der Vereinbarung) auch für den Zeitraum der beantragten Fristerstreckung weiter wirksam bestellt sind.

5. Sicherstellungen

Zum Zwecke der Sicherstellung der Leistungspflichten der Grundeigentümerin gemäß Punkt 4 (der widmungs- und bebauungsplangemäßen Verwendung des vereinbarungsgegenständlichen Grundstückes) werden folgende Sicherstellungen vereinbart:

Variante Bankgarantie

- 5.1.a Die Grundeigentümerin hat anlässlich der Unterfertigung dieser Vereinbarung der Gemeinde eine abstrakte Bankgarantie einer inländischen Bank über den Betrag von € 58.890,-- (lt. derzeit vorliegendem Bebauungskonzept 5 Bauparzellen mit insgesamt circa 4.530 m² x € 13,-, d. s. 20 % des Verkehrswertes lt. Statistik Austria, Stand 28.05.2025, auf ganze Euro gerundet) zu übergeben, mit welcher die Bank sich verpflichtet hat, über erstes schriftliches Verlangen der Gemeinde Winklern ohne Prüfung des Rechtsgrundes dieser den Betrag von € 58.890,-- zu bezahlen. Die Größe der einzelnen Baugrundstücke kann vom derzeit vorliegendem Baubebauungskonzept noch derart abweichen, dass 4 statt 5 Baugrundstücke geschaffen werden. Die Höhe der Sicherstellung je Bauplatz wird in jedem Fall mit € 13,-- pro Quadratmeter lt. endgültiger Vermessungsurkunde bemessen. Allfällige als „Bauland-Wohngebiet“ übrig gebliebene kleinere Restflächen werden dann nicht mehr im Sinne der gegenständlichen Vereinbarung besichert.

Die Laufzeit der Bankgarantie endet am 31.12.2030 und ist bis dahin unwiderruflich. Die Sicherheitenleistung unterliegt keiner Wertsicherung oder Indexanpassung.

Die Gemeinde darf die Bankgarantie nur im Sinne der Bestimmungen dieser Vereinbarung ausnützen, wenn also der Grundeigentümer gegen eine der Bestimmungen dieser Vereinbarung verstößt, insbesondere eine Leistungspflicht verletzt. Dieser Umstand ist der Bank nicht nachzuweisen.

Die Kosten der Bankgarantie hat die Grundeigentümerin zu tragen.

Die Gemeinde bestätigt mit Unterfertigung dieser Vereinbarung den Erhalt der vorgenannten Bankgarantie.

- 5.1.b Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, bei Veräußerungen der betroffenen Grundstücke jeder Art oder bei Einräumung von längerfristigen Nutzungsrechten, wie Bau- oder Bestandrechten, alle Leistungspflichten gemäß dieser Vereinbarung auf **Rechtsnachfolger** (Grunderwerber oder Nutzungsberechtigte) zu überbinden mit der Verpflichtung diese zu verhalten, alle Verpflichtungen auch auf ihre Rechtsnachfolger weiter zu überbinden.

Als Rechtsnachfolger gelten dabei insbesondere auch Dritte, die an den vereinbarungsgegenständlichen Grundflächen längerfristige Nutzungsrechte wie Bau- oder Bestandrechte, erwerben.

Diese Rechtsnachfolger sind auch zu verpflichten, alle Sicherheiten, zu welchen sich der Grundeigentümer in dieser Vereinbarung verpflichtet hat, zu Gunsten der Gemeinde zu bestellen.

Die Bankgarantie kann von der Gemeinde in Anspruch genommen werden, wenn eine Leistungspflicht nicht ordnungsgemäß oder fristgerecht erfüllt wird.

6. Rechtsnachfolger

- 6.1. Sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung gehen auf Seiten der Grundeigentümerin auf Rechtsnachfolger über.
- 6.2. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, alle Verbindlichkeiten und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des vereinbarungsgegenständlichen Grundstückes zu überbinden mit der Verpflichtung diese zu verhalten, die Verbindlichkeiten und Pflichten auch auf alle ihre Rechtsnachfolger weiter zu überbinden.
- 6.3. Ausdrücklich vereinbart wird, dass ungeachtet einer Rechtsnachfolge die Haftung der Grundeigentümerin für die mit der hier gegenständlichen Vereinbarung übernommenen

vertraglichen Verpflichtungen ausdrücklich solange weiter bestehen bleibt, bis alle Sicherheiten vom Rechtsnachfolger wirksam bestellt sind.

- 6.4.** *Als Rechtsnachfolger gelten dabei insbesondere auch Dritte, die an den vereinbarungsgegenständlichen Grundflächen längerfristige Nutzungsrechte wie Bau- oder Bestandrechte, erwerben.*

7. Zusatzerklärungen

- 7.1.** *Die Gemeinde ist verpflichtet, ihre aus dieser Vereinbarung erwachsenden Rechte nur insoweit auszuüben, als dies mit dem Zweck der Vereinbarung in Einklang gebracht werden kann. Die Vertragsparteien bestätigen, dass in dieser Vereinbarung auf die Verhältnismäßigkeit bzw. wirtschaftliche Zumutbarkeit der auferlegten Vertragspflichten und Sicherstellungen betreffend den Grundeigentümer Bedacht genommen wurde.*
- 7.2.** *Die etwaige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieser Vereinbarung soll nicht die Unwirksamkeit anderer Vertragsbestimmungen nach sich ziehen. Die unwirksame Vertragsbestimmung soll durch eine andere ersetzt werden, die der unwirksamen Vertragsbestimmung im Endergebnis nach dem zu erforschenden Willen der Vertragsparteien wirtschaftlich am nächsten kommt.*
- 7.3.** *Einvernehmlich wird festgehalten, dass keine mündlichen Nebenabreden bestehen.*
- 7.5.** *Zur Austragung allfälliger Streitigkeiten aus diesem Verträge vereinbaren die Vertragsteile die ausschließliche sachliche und örtliche Zuständigkeit des Gerichtes am Ort der vereinbarungsgegenständlichen Grundstücke.*
- 7.6.** *Aus Gründen leichter Lesbarkeit wurde auf eine geschlechtsneutrale Schreibweise verzichtet. Bei Verwendung einer Form sind sinngemäß alle Geschlechter gemeint.*

8. Kosten

- 8.1.** *Die Kosten der Errichtung dieser Vereinbarung trägt die Gemeinde.*
- 8.2.** *Weitere Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit dem Abschluss dieser Vereinbarung trägt die Grundeigentümerin, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist.*

9. Ausfertigung

- 9.1.** *Dieser Vertrag wird in zwei Originalen errichtet. Jede Partei erhält ein Original.*
- 9.2.** *Dieser Vereinbarung zugrunde liegt der Beschluss des Gemeinderates vom 07.11.2025.*

Einstimmiger Beschluss des Gemeinderates.

c) Vereinbarung - Errichtung der Zufahrtsstraße:

Die wesentlichen Inhalte der Vereinbarung wurde in der Sitzung des Gemeindevorstandes am 28.10.2025 vorberaten und einstimmig beschlossen.

Frau Mag. Melitta Fitzner befindet sich während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Der Vorsitzende stellt an den Gemeinderat den Antrag, die nachstehende Vereinbarung zu beschließen:

VEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen:

1. der **Marktgemeinde Winklern**, Winklern 9, 9841 Winklern, vertreten durch die unterfertigenden, zeichnungsberechtigten Personen, einerseits, und
2. **Frau Mag. Melitta Fitzer**, geboren am [REDACTED], Winklern 30, 9841 Winklern, wie folgt:

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Winklern sowie Frau Mag. Melitta Fitzer werden auf Grundlage der Vermessungsurkunde des Dipl.-Ing. Dr. Günther Abwerzger vom 06.06.2025, GZ: 12724/24 Grundstücksveränderungen vornehmen.

Gegenständliche Vermessungsurkunde wird jedoch direkt von der Vermessungsbehörde im Wege der §§ 15ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes beurkundet und sodann grundbücherlich durchgeführt.

Grundlage dieser Vereinbarung ist daher die grundbücherliche Durchführung der vorgenannten Vermessungsurkunde sowie die Freigabe des Aufschließungsgebietes auf einem Teil des Grundstückes 44/1 KG 73516 Winklern im Ausmaß von 4.973 m² (Bauland-Wohngebiet gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 07.11.2025).

1. FESTSTELLUNGEN

- 1.1 Die Marktgemeinde Winklern ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 251 KG 73516 Winklern, bestehend unter anderem aus dem Grundstück 70/2. Bei gegenständlichem Grundstück ist bereits die Änderung der Vorbereitung angemerkt.
- 1.2 Frau Mag. Melitta Fitzer ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 138 KG 73516 Winklern, bestehend unter anderem aus dem Grundstück 44/1. Bei gegenständlichem Grundstück ist ebenfalls bereits die Änderung in Vorbereitung angemerkt.
- 1.3 Dieser Vereinbarung ist ein entsprechender Lageplan als Beilage ./1 angeschlossen, welcher den Weg in eine orange, grüne bzw. rot strichlierte Grundfläche unterteilt.

2. VERPFLICHTUNG

- 2.1. Für den Fall der grundbücherlichen Durchführung der vorgenannten Vermessungsurkunde und der Freigabe des vorgenannten Aufschließungsgebietes verpflichtet sich Frau Mag. Melitta Fitzer für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 44/1 KG 73516 Winklern die orange Grundfläche bis längstens 31.12.2026 entsprechend den Vorschriften für Straßenbau mit einem Frostkoffer in Form von Schotter samt staubfreien Belag in Form eines Asphaltgranulates zu versehen. Weiters umfasst diese Verpflichtung die auf der orangen Grundfläche erforderlichen Sickerschächte zur Ableitung des Oberflächenwassers des Weggrundstückes zu errichten. Sämtliche diesbezüglichen Errichtungskosten hat ausschließlich Frau Mag. Melitta Fitzer zu tragen.
Sollte jedoch bis zum 31.12.2026 keines der auf Grundlage der Bebauungsverpflichtung vom 07.11.2025 vereinbarten Grundstücke der Frau Mag. Melitta Fitzer veräußert sein, so verlängert sich vorgenannte Frist bis zum 31.12.2027. Sollte in weiterer Folge bis zum 31.12.2027 ebenfalls noch keines der vorgenannten Grundstücke veräußert sein, so verlängert sich die Frist bis 31.12.2028 und in weiterer Folge bis zum 31.12.2029.
Bis längstens 31.12.2030 sind jedoch die vorgenannten Arbeiten fachgerecht durchzuführen.
- 2.2. Nach Erfüllung der gegenständlichen Verpflichtung ist die Gemeinde Winklern berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, die orange Grundfläche in ihr Privateigentum oder in das Öffentliche Gut der Gemeinde Winklern zu übernehmen.
Ungeachtet der gegenständlichen Erfüllung dieser Verpflichtung ist die Gemeinde Winklern überdies jederzeit berechtigt, die grüne Grundfläche unentgeltlich in ihr Privateigentum oder in das Öffentliche Gut der Gemeinde Winklern zu übernehmen, sofern mindestens eines der auf Grundlage der Bebauungsverpflichtung vom 07.11.2025 vereinbarten Grundstücke von Frau Mag. Melitta Fitzer veräußert wurde.
Allfällige Kosten der Vermessung bzw. grundbücherliche Durchführung dieser Grundstücksübernahmen hat jedoch die Gemeinde Winklern zu tragen.
- 2.3. Im Falle des Verkaufes der einzelnen neugebildeten Grundstücke, welche sodann die orange Grundfläche als Zufahrt nutzen können, verpflichtet sich Frau Mag. Melitta Fitzer den jeweiligen

Käufer die wegmäßige Erschließung über die orange Grundfläche derart einzuräumen, dass für die Erhaltung der Weganlage, die Asphaltierung sowie die Kosten der Schneeräumung die Anrainer anteilmäßig nach Maßgabe der berechtigten Grundstücke verpflichtet sind. Dies gilt insbesondere auch für den Fall, wenn die Gemeinde Winklern die orange Grundfläche in ihr Eigentum übernimmt. Sofern die orange Grundfläche in das Öffentliche Gut der Marktgemeinde Winklern übernommen wird, sind die jeweils berechtigten Wegbenutzer zu verpflichten, eine Löschungsbewilligung für ihre Dienstbarkeit zu unterfertigen.

Die Dienstbarkeitsberechtigten sind sodann weiters zu verpflichten, die orange Grundfläche in ordnungsgemäßem Zustand zu halten, sodass den allgemeinen Verkehrssicherungspflichten und allenfalls sonstigen zur Anwendung gelangenden Vorschriften, wie zum Beispiel der Straßenverkehrsordnung entsprochen ist.

3.

Dienstbarkeit gehen und fahren

- 3.1. Hinsichtlich der rot strichlierten Grundfläche (Grundstücke 811/2 und 70/2 KG 73516 Winklern sowie 44/13 KG 73516 Winklern - welches jedoch derzeit noch im Eigentum der KELAG-Kärntner Elektrizitäts-AG steht, jedoch durch die Beurkundung der §§ 15ff des Liegenschaftsteilungsgesetzes in das Privateigentum der Gemeinde Winklern übergeht sowie des Teilstückes des Grundstückes 44/1 KG 73516 Winklern) halten die Vertragsparteien fest, dass diese Wegfläche in das Öffentliche Gut der Gemeinde Winklern übernommen werden soll. Ein diesbezüglicher Beschluss liegt vor (Gemeinderatsbeschluss vom 07.11.2025).
- 3.2. Die Gemeinde Winklern als grundbücherliche bzw. zukünftige Eigentümerin der vorgenannten Grundstücke räumt Frau Mag. Melitta Fitzer bzw. deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der von der Bebauungsverpflichtung betroffenen Grundstücke ohne weiteres Entgelt das Geh- und Fahrrecht über die rot strichlierte Grundfläche (mit Ausnahme des Eigengrundes) ein. Durch diese Rechtseinräumung kann der Dienstbarkeitsweg von allen jenen Personen im vertraglich vereinbarten Umfang benutzt werden, denen der jeweilige Eigentümer des herrschenden Gutes den Zugang beziehungsweise die Zufahrt zu seiner Liegenschaft gestattet. Diese Rechtseinräumung erlischt jedoch mit der Übernahme der rot strichlierten Grundfläche in das Öffentliche Gut der Marktgemeinde Winklern. Auf eine grundbücherliche Sicherstellung dieser Rechtseinräumung wird ausdrücklich verzichtet.

4.

Kosten, Gebühren und Steuern

- 4.1. Sämtliche Kosten und Gebühren aus Anlass der Errichtung dieser Vereinbarung haben die Vertragsparteien je zur Hälfte zu tragen. Jeder der Vertragsteile trägt die Kosten seiner allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung selbst.

5.

Elektronischer Rechtsverkehr/Urkundenarchiv

- 5.1. Die Vertragsparteien erteilen ihre Zustimmung zur Ermittlung, Verarbeitung, Verwendung und Überlassung sämtlicher personenbezogener und sonstigen, mit diesem Vertrag zusammenhängenden Daten in elektronischer Form.

6.

Vertragsausfertigungen

- 6.1. Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, welche Frau Mag. Melitta Fitzer gehört. Die Marktgemeinde Winklern erhält eine Kopie.

Einstimmiger Beschluss des Gemeinderates.

Punkt 8 der Tagesordnung:

Änderung des Flächenwidmungsplanes,

a) Umwidmungsfall: 1a und 1b/2025 (Fitzer)

Grundstück: 44/14 KG 73516 Winklern;

b) Umwidmungsfall: 2/2025 (Laßnig)

Grundstück: 257/9 KG 73516 Winklern;

a) Umwidmungsfall: 1a und 1b/2025 (Fitzer)

Grundstück: 44/14 KG 73516 Winklern;

Gemeinderätin Mag. Melitta Fitzer erklärt sich zum gegenständlichen Tagesordnungspunkt für befangen. Es herrscht Einvernehmen darüber, dass sie für allfällige Rückfragen während der Beratung im Sitzungssaal bleibt.

Die Marktgemeinde Winklern beabsichtigt, folgende Änderungen des Flächenwidmungsplanes in Betracht zu ziehen:

Umwidmungsfall 1a/2025:

Umwidmung von „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ in „Bauland-Wohngebiet“, jeweils KG 73516 Winklern, GP 44/14 - teilweise ca. 23 m² und GP 49/2 - teilweise ca. 300 m², insgesamt ca. 323 m²;

Umwidmungsfall 1b/2025

Umwidmung von „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland-Wohngebiet“, jeweils KG 73516 Winklern, GP 44/14 - teilweise ca. 24 m² und GP 49/2 - teilweise ca. 96 m², insgesamt ca. 120 m²;

Raumordnungsfachliche Stellungnahme:

„Das gegenständliche Umwidmungsansuchen stellt eine Ergänzung zum parallel geführten Verfahren zur Aufhebung des Aufschließungsgebiets „A 2/2004“ dar und dient der Berichtigung des Flächenwidmungsplans in diesem Bereich.

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, den südlichen Teil der Grundparzelle 44/1 sowie die Grundparzelle 49/2, beide KG Winklern, entsprechend dem vorliegenden Bebauungskonzeptes „Turmacker“ baulich zu verwerten. Es handelt sich dabei um ein gewidmetes, infrastrukturell erschlossenes Wohnbaupotenzial in fußläufiger Entfernung zu den zentralörtlichen Einrichtungen im Hauptort der Marktgemeinde Winklern. Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan sind die gegenständliche Grundstücksflächen als „Allgemeine Verkehrsfläche“ bzw. als „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche“ ausgewiesen.

Insgesamt handelt es sich bei der geplanten Widmung um eine geringfügige Widmungsberichtigung zur ordnungsgemäßen Bebauung des gegenständlichen Siedlungspotenzials gemäß vorliegendem Teilungs- und Erschließungskonzeptes.

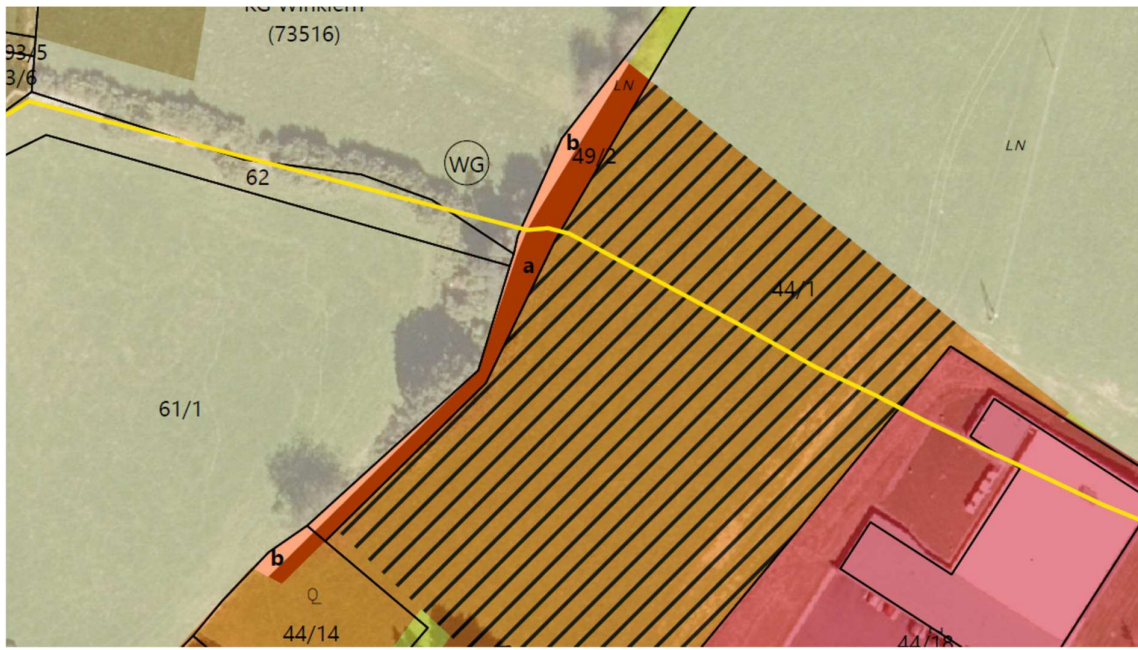
Das Umwidmungsansuchen steht im Einklang mit den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungs-konzepts der Gemeinde aus dem Jahr 2013.

Umwidmungsvoraussetzungen:

Positive Fachstellungnahme WLV (gelbe GFZ)

Es wird dem Gemeinderat der Marktgemeinde Winklern empfohlen, bei Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLV, die Umwidmung in Bauland Wohngebiet gemäß beiliegendem Lageplan zu beschließen.“

Lageplandarstellung lt. Kundmachung:



Stellungnahme – UA Fachliche Raumordnung (auszugsweise):

„Diese Stellungnahme gilt für die Punkte 1a und 1b/2025:

Die gegenständliche Anträge stehen in Zusammenhang mit der Aufhebung des Aufschließungsgebietes A2/2024 und stellen eine amtswegige Berichtigung in geringem Ausmaß dar. Im Punkt 1a/2025 sollen 323 Quadratmeter von Allgemeiner Verkehrsfläche in Bauland - Wohngebiet und mit dem Punkt 1b/2025 120 Quadratmeter von landwirtschaftlichem Grünland in Bauland - Wohngebiet umgewidmet werden.

Den vorliegenden Anträgen wird vorbehaltlich einer positiven Stellungnahme der WLV aufgrund der Lage innerhalb der Gelben Gefahrenzone zugestimmt.“

Die beabsichtigten Änderungen des Flächenwidmungsplanes wurden in der Zeit vom **02.07. bis 30.07.2025** mit Lageplandarstellung öffentlich kundgemacht (Amtstafel, Internet). Während der Kundmachungsfrist sind keine Einwände eingelangt.

Stellungnahme der WLV (30.10.2025):

Die gegenständliche Umwidmungsangelegenheit (1a und 1b/2025) steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der Freigabe des Aufschließungsgebietes und liegt ebenfalls in der gelben Wildbachgefahrenzone des Kaufmannbaches. Aus fachlicher Sicht der Wildbach- und Lawinenverbauung besteht gegen die Erteilung eines positiven Widmungsbescheides kein Einwand. In einem diesbezüglichen Bauverfahren ist die WLV zu laden.

Die Umweltstelle des Landes Kärnten und die Forstbehörde (BH Spittal) haben dem Vorhaben zugestimmt bzw. keine Einwände dagegen erhoben.

Frau Mag. Melitta Fitzer befindet sich während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Der Gemeindevorstand stellt an den Gemeinderat einstimmig den Antrag, folgende Änderungen des Flächenwidmungsplanes zu beschließen:

- **Umwidmungsfall 1a/2025:**
Umwidmung von „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ in „Bauland-Wohngebiet“, jeweils KG 73516 Winklern, GP 44/14 - teilweise ca. 23 m² und GP 49/2 - teilweise ca. 300 m², insgesamt ca. 323 m²;
- **Umwidmungsfall 1b/2025:**
Umwidmung von „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland-Wohngebiet“, jeweils KG 73516 Winklern, GP 44/14 - teilweise ca. 24 m² und GP 49/2 - teilweise ca. 96 m², insgesamt ca. 120 m²;

Einstimmiger Beschluss des Gemeinderates.

b) Umwidmungsfall: 2/2025 (Laßnig)
Grundstück: 257/9 KG 73516 Winklern;

Die Marktgemeinde Winklern beabsichtigt, folgende Änderungen des Flächenwidmungsplanes in Betracht zu ziehen:

Umwidmungsfall 2/2025

Umwidmung von „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland-Dorfgebiet“, KG 73516 Winklern, GP 257/9 - teilweise ca. 185 m², insgesamt ca. 120 m²;

Raumordnungsfachliche Stellungnahme:

„Das Wohngebäude samt Nebengebäuden von Herrn Lassnig befindet sich südlich des Daberbaches im Gemeindehauptort Winklern auf dem Grundstück 257/9, KG Winklern. Das vorliegende Umwidmungsansuchen dient der Errichtung eines Unterstandes im nördlichen Anschluss an das bestehende Nebengebäude im Ausmaß von 6,0 m x 6,0 m. Zu diesem Zweck wird um entsprechende Umwidmung angesucht.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Winklern aus dem Jahr 2005 orientiert sich die Baulandabgrenzung in diesem Bereich an der ehemaligen roten Wildbachgefahrenzonenabgrenzung. Das Wohngebäude sowie die Bestandsgebäude sind nahezu vollständig als „Bauland-Dorfgebiet“ ausgewiesen. Zwischenzeitlich liegt ein neuer Gefahrenzonenplan für den Daberbach vor. Aufgrund von erfolgten Hochwasserschutzmaßnahmen verläuft die rote Gefahrenzone nun weitgehend bachparallel und der gesamte Siedlungsbereich südlich des Baches befindet sich in der gelben Gefahrenzone.

Der geplante Unterstand soll unmittelbar an das bestehende Nebengebäude nordöstlich des Wohnhauses anschließen. Die Umwidmung berücksichtigt weiters die tatsächliche Nutzung.

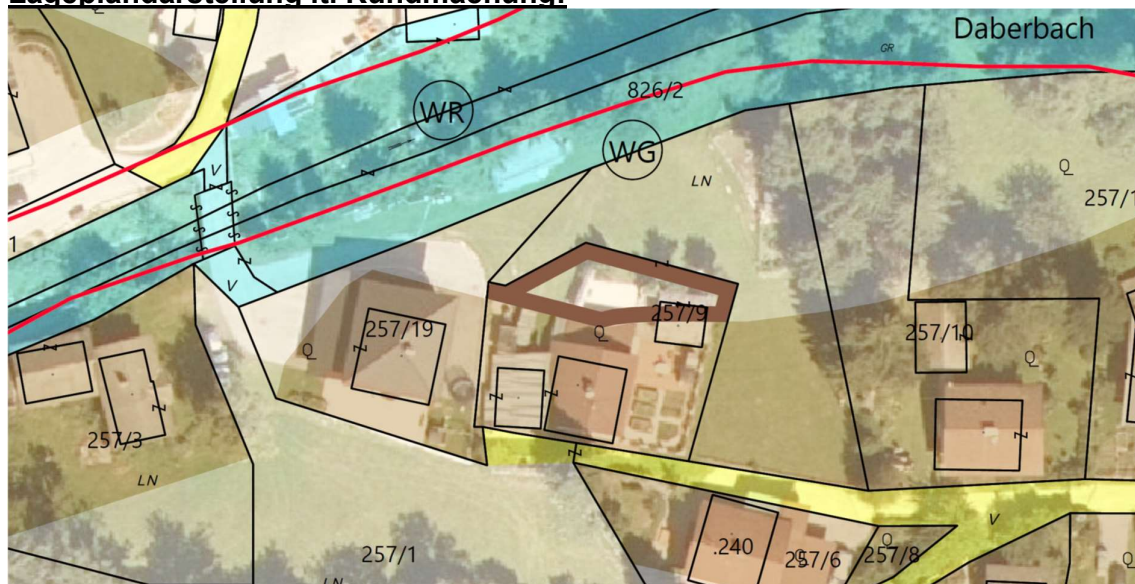
Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird einer geringfügigen Erweiterung des bestehenden Baulandes in nördliche Richtung gemäß beiliegendem Lageplan im Ausmaß von 185 m² empfohlen, zumal die Umwidmung der Fläche den Intentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes entspricht und das Gefahrenzonenpotenzial durch Hochwasser für diesen Bereich deutlich reduziert wurde.

Umwidmungsvoraussetzungen:

Positive Fachstellungnahme WLW (Daberbach)

Es wird dem Gemeinderat der Marktgemeinde Winklarn empfohlen, bei Vorliegen einer positiven Stellungnahme der WLV, die Umwidmung in „Bauland-Dorfgebiet“ gemäß beiliegendem Lageplan zu beschließen.“

Lageplandarstellung lt. Kundmachung:



Stellungnahme – UA Fachliche Raumordnung (auszugsweise):

„Die gegenständliche Antragsfläche befindet sich im südlichen Siedlungsbereich des Gemeindehauptortes Winklarn, im zentralen zentraler Hauptsiedlungsbereich. Nach Angabe der Gemeinde ist die Errichtung eines Unterstandes im nördlichen Anschluss an ein bestehendes Nebengebäude beabsichtigt. Die ursprünglich Rote Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung wurde zwischenzeitlich zurückgenommen, die Umwidmungsfläche befindet sich nunmehr innerhalb des Gelben Gefahrenhinweisbereichs.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht handelt es sich um eine geringfügige Bestandserweiterung, die den Vorgaben des Örtlichen Entwicklungskonzeptes entspricht und der zugestimmt werden kann, sofern eine positive Stellungnahme der WLV vorliegt.“

Die beabsichtigten Änderungen des Flächenwidmungsplanes wurden in der Zeit vom **02.07. bis 30.07.2025** mit Lageplandarstellung öffentlich kundgemacht (Amtstafel, Internet). Während der Kundmachungsfrist sind keine Einwände eingelangt.

Stellungnahme der WLV (30.10.2025):

Die gegenständliche Umwidmungsangelegenheit (2/2025) befindet sich rechtsufrig des Daberbaches und liegt in der gelben Wildbachgefahrenzone. Aus raumplanerischer Sicht handelt es sich um eine geringfügige Bestandserweiterung an der Bach zugewandten Seite. Aus fachlicher Sicht der Wildbach- und Lawinenverbauung besteht gegen die Erteilung eines positiven Widmungsbescheides kein Einwand. In einem diesbezüglichen Bauverfahren ist die WLV zu laden.

Die Umweltstelle des Landes Kärnten und die Forstbehörde (BH Spittal) haben dem Vorhaben zugestimmt bzw. keine Einwände dagegen erhoben.

Der Gemeindevorstand stellt an den Gemeinderat einstimmig den Antrag, folgende Änderungen des Flächenwidmungsplanes zu beschließen:

- **Umwidmungsfall 2/2025**
Umwidmung von „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland-Dorfgebiet“, KG 73516 Winklern, GP 257/9 - teilweise ca. 185 m², insgesamt ca. 120 m²;

Einstimmiger Beschluss des Gemeinderates.

Punkt 9 der Tagesordnung:

Bericht über die Sitzung des Kontrollausschusses vom 26.09.2025

Der Obmann-Stellvertreter des Kontrollausschusses, Herr Johann Fercher, bringt dem Gemeinderat den Bericht über die Sitzung vom 26.09.2025 zur Kenntnis.

BERICHT

über die Sitzung des Kontrollausschusses der Marktgemeinde Winklern am 26. September 2025 im Gemeindeamt Winklern.

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 19:45 Uhr

Anwesend: *Der Obmann Daniel Pichler, MSc.,
die Mitglieder Johann Fercher, Anton Rupitsch, Albert Unterlader*

Schriftführerin: *Lisa Lackner (Finanzverwalterin)*

*Die Sitzung wurde ordnungsgemäß nach den Bestimmungen der AGO und der Geschäftsordnung für den heutigen Tag mit **folgender Tagesordnung** einberufen:*

- 1. Protokollfertiger*
- 2. Kassaprüfung*
- 3. Belegprüfung*
- 4. Schwimmbadabrechnung Saison 2025*
- 5. Allfälliges*

Dieser Bericht wurde auf Basis der Niederschrift der Kontrollausschusssitzung vom 26.09.2025 erstellt.

Punkt eins der Tagesordnung – Protokollfertiger

Der Protokollfertiger wurde festgelegt.

Punkt zwei der Tagesordnung – Kassaprüfung

Der Kassenstand der Barkasse, sowie die Kontostände der Girokonten bei der Kärntner Sparkasse und der Raiffeisenbank Großglockner-Weissensee wurden überprüft und für in Ordnung befunden.

Die Sparbücher der Kautionen von den Mietern im Wohnhaus 111 sind vollzählig vorhanden und stimmen mit den buchhalterischen Summen überein.

Die Girokonten der Online-Sparbücher der Gebührenhaushalte wurden ebenfalls mit den tatsächlichen und buchhalterischen Werten verglichen, überprüft und stimmen ebenfalls überein.

Die gebuchte Bebauungsverpflichtung liegt ebenfalls vor und wird unter den „Summen der nicht kassenwirksamen Konten“ dargestellt.

Punkt drei der Tagesordnung –
Belegprüfung

Die noch nicht geprüften Haushaltsbelege aus dem Jahr 2025 wurden teils stichprobenartig und teils im Detail überprüft und für in Ordnung befunden.

Die noch nicht geprüften Abgabenbelege aus dem Jahr 2025 wurden ebenfalls teils stichprobenartig und teils im Detail überprüft und gleichfalls für in Ordnung befunden.

Die Kassenbelege der Barkasse für das Jahr 2025 wurden teils stichprobenartig und teils im Detail überprüft und für in Ordnung befunden.

Punkt vier der Tagesordnung –
Schwimmbadabrechnung Saison 2025

Die Schwimmbadabrechnung für die Saison 2025 wird von der Finanzverwalterin erläutert.

Saison 2025: In dieser Saison ergaben die Gesamteinnahmen € 10.684,36. Bringt man die Gesamtausgaben in Abzug, ergibt das einen Verlust von -€ 28.144,58 mit Stand 25.09.2025. Dem Ausschuss wird die abgeschlossene Abrechnung mit dem endgültigem Ergebnis weitergeleitet, sobald diese fertig ist.

Punkt fünf der Tagesordnung –
Allfälliges

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Ende des Berichts.

Punkt 10 der Tagesordnung:
Informationen und Berichte

Bgm. Johann Thaler:

- Eislaufplatz: der Platz wurde geebnet; die vorliegenden Angebote werden nicht beauftragt, da heuer keine Finanzierung dazu aufgestellt werden kann; es findet heuer also ein Betrieb am Eislaufplatz, so wie letztes Jahr, statt;
- Termin bei LR Fellner am 31.10.2025; es wurden € 200.000,- BZ a.R. zugesagt, wobei € 150.000,- für den Mautturm und € 50.000,- für das Projekt Namlacher Berg (WLV) zweckgebunden sind;
- GR Sitzungstermin für Dezember geplant am 18.12.2025 (anschließende Weihnachtsfeier für GR-Mitglieder);

GV Walter Klocker:

- Ankauf gebrauchter Pritschenwagen im Wi-Hof; alle Arbeiten in der Werkstatt abgeschlossen – Auto wird demnächst angemeldet;

Vzbgm. Mag. Josef Dullnig:

- Adventmarkt geplant für 07.12.2025 – Planungssitzung dazu am 14.11.2025;
- Widerstreitverfahren Gemeinde Mörttschach wurde zugunsten der Kelag entschieden, Hoffnung auf Naturschutz (mehr Restwasser soll fließen);

GR Verena Ulbrich:

- Nachfrage, ob wieder ein Skikurs in Winklern stattfinden soll; Kooperation mit Volksschule und Kindergarten wäre sinnvoll;

GR Mag. Melitta Fitzer:

- Bericht zur Tourismussitzung am 05.11.2025; neues Tourismusgesetz in der Begutachtung – wurde von vielen kritisiert und soll unbedingt überarbeitet werden;
- Skulptur am Zenzparkplatz: Absperrung durch Straßenmeisterei; Besprechung mit Bgm, Vzbgm., Herrn Profunser sowie AL; Idee von Rohren mit Kette („Rostoptik“), passend zur Skulptur;
- Angebot Elektro Gasser zu Weihnachtsbeleuchtung Mautturm; es wurden verschiedene Varianten vorgestellt; Nach erfolgter Diskussion im Gemeinderat wird das Vorhaben heuer nicht umgesetzt. Es soll aber im nächsten Jahr noch einmal zeitgerecht darüber beraten werden;
- Termin Abwicklungsverein 01.12.2025 in der Kultbox in Mörttschach;

GR (Ersatzmitglied) Alois Zenzmaier:

- Er erklärt sich bereit, die Einfassung (Rohre mit Kette) für die Skulptur zu erstellen.

Der Bürgermeister bedankt sich für die Mitarbeit und schließt die Sitzung.

Der Bürgermeister:
Johann Thaler, e.h.

Mitglieder des Gemeinderates:
Walter Klocker, e.h.
Johann Fercher, e.h.

Schriftführer:
Hans-Jörg Liebhart, e.h.
Lisa-Marie Lackner, e.h.