



**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



## ERLÄUTERUNGEN

---

### ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 2025



### ERLÄUTERUNGSBERICHT

### MARKTGEMEINDE MILLSTATT AM SEE

---

Kundmachungsexemplar

August 2025

## Inhalt

1	Erläuterungen - Bericht .....	6
1.1	Einleitung .....	6
1.2	Aufbau des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.....	9
2	Gesetzliche Grundlagen.....	10
2.1	Gesetzliche Grundlagen auf Landesebene.....	10
2.2	Regionale Planungen und Festlegungen.....	11
2.3	Weitere gesetzliche Grundlagen.....	12
3	Strukturanalyse .....	13
3.1	Lage im Raum.....	13
3.2	Administrative Gliederung .....	15
3.3	Naturraum und Umwelt.....	17
3.3.1	Topographie.....	17
3.3.2	Böden.....	19
3.3.3	Klima .....	21
	Klimaresilienz.....	22
3.3.4	Waldentwicklungsplan .....	23
3.3.5	Vegetation .....	23
3.3.6	Naturgefahren .....	24
3.3.7	Schutzgebiete .....	26
3.3.8	Weitere schützenswerte Naturraumpotentiale .....	26
3.4	Versorgungsinfrastruktur.....	28
3.4.1	Verkehrsinfrastruktur .....	29
3.4.2	Energie.....	31
3.4.3	Wasserversorgung und Abfallwirtschaft .....	32
3.4.4	Soziale Interaktion .....	33
4	Statistische Daten.....	35
4.1	Bevölkerung .....	35

4.1.1	Bevölkerungsentwicklung.....	35
4.1.2	Bevölkerungsverteilung nach Ortschaften .....	37
4.1.3	Wohnbevölkerung nach Alter in Prozent .....	39
4.1.4	Haushaltsgröße .....	40
4.1.5	Exkurs: Demographie Check: Kärnten 2020 .....	41
4.2	Wirtschaft .....	43
4.2.1	Erwerbstätige allgemein .....	43
4.2.2	Arbeitsstätten und Beschäftigte am Arbeitsort.....	44
4.2.3	Erwerbsspendler .....	46
4.3	Land- und Forstwirtschaft.....	48
4.3.1	Land- und forstwirtschaftliche Betriebe.....	48
4.4	Tourismus.....	49
5	Baulandanalyse.....	50
5.1	Ermittlung Baulandbedarf für die nächsten 10 Jahre (2025-2034) .....	50
5.2	Baulandüberhang und Baulandmobilisierung .....	53
5.2.1	Reduktion des Baulandüberhanges.....	53
5.2.2	Rückwidmungen .....	54
5.2.3	Baulandmobilisierung durch Baulandbefristungen .....	54
5.2.4	Baulandmobilisierung durch privatrechtliche Vereinbarungen .....	55
5.2.5	Baulandmobilisierung durch Aufschließungsabgabe .....	55
5.3	Baukultur und baukulturelle Entwicklung.....	55
6	Siedlungswesen .....	58
6.1	Grundlage der Siedlungsleitbilder .....	58
6.2	Funktionale Gliederung des Gemeindegebietes.....	59
6.3	Analyse der Ortschaften .....	62
6.3.1	Dellach .....	64
6.3.2	Görtschach.....	67
6.3.3	Gössering .....	70

6.3.4	Grantsch.....	72
6.3.5	Großdombra .....	74
6.3.6	Hohengaß .....	77
6.3.7	Kleindombra .....	79
6.3.8	Lammersdorf .....	81
6.3.9	Laubendorf .....	84
6.3.10	Lechnerschaft .....	87
6.3.11	Matzelsdorf .....	90
6.3.12	Millstatt .....	93
6.3.13	Obermillstatt .....	99
6.3.14	Öttern.....	103
6.3.15	Pesenthein.....	105
6.3.16	Sappl.....	107
6.3.17	Schwaigerschaft .....	110
6.3.18	Tschierweg.....	113
6.4	Gewerbeentwicklung.....	116
6.5	Sport- und Erholungsfunktionen.....	116
6.6	Bewertung Siedlungsschwerpunkte .....	117
7	Maßnahmenkatalog .....	117
7.1	Naturraum und Umwelt.....	119
7.2	Versorgungsinfrastruktur.....	123
7.3	Bevölkerung .....	126
7.4	Wirtschaft .....	128
7.5	Siedlungswesen.....	131
8	Zusammenfassung.....	136
9	Erläuterungen - Umweltbericht .....	138
9.1	Umweltbericht - Rechtliche Grundlagen .....	138
9.1.1	Kärntner Umweltplanungsgesetz .....	138

9.1.2	Kärntner Raumordnungsgesetz .....	138
9.1.3	Kärntner Naturschutzgesetz .....	139
9.1.4	Alpenkonvention .....	139
9.1.5	Weitere Richtlinien, Gesetze, Verordnungen .....	141
10	Umweltzustand .....	142
10.1	Beurteilung der Umweltauswirkungen .....	142
10.2	Nutzungseinschränkungen .....	143
10.3	Umweltrelevante Änderungen im Vergleich zum ÖEK 2009 .....	146
10.3.1	Siedlungsschwerpunkt Millstatt & Großdobra .....	146
10.3.2	Siedlungsschwerpunkt Obermillstatt .....	148
10.3.3	Siedlungsschwerpunkt Dellach & Sappl .....	149
10.3.4	Siedlungsschwerpunkt Lammersdorf .....	151
10.3.5	Änderungen außerhalb der Siedlungsschwerpunkte .....	152
10.4	Neufestlegung von Siedlungsaußengrenzen und sonstige Planänderungen .....	154
10.5	Standorte für die Nutzung erneuerbarer Energie .....	156
10.6	Planungsalternativen .....	156
10.7	Nullvariante .....	156
10.8	Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Umweltauswirkungen .....	158
10.9	Monitoring .....	159
11	Zusammenfassung – Umweltbericht .....	160
12	Verzeichnisse .....	162

# 1 Erläuterungen - Bericht

---

## 1.1 Einleitung

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK), die oberste Ebene in der Planungshierarchie der Gemeinde, stellt prinzipiell die fachliche Grundlage für die planmäßige Gestaltung und Entwicklung des Gemeindegebietes dar. Demgemäß dient es als Entscheidungshilfe und als Grundlage für alle weiteren, konkreten Planungsmaßnahmen in der Gemeinde innerhalb der nächsten zehn Jahre. Insbesondere für die Erlassung des Flächenwidmungsplanes, denn im ÖEK sind die wichtigsten Zielsetzungen für die weitere räumliche Entwicklung der Gemeinde definiert.

Das bestehende Örtliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Millstatt am See stammt aus dem Jahr 2009. Folglich stellt das vorliegende ÖEK, das in den Jahren 2024 - 2025 erstellt wurde, eine umfassende Überarbeitung, auf der Basis des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021 idgF und der verbesserten Plangrundlagen (u. a. digitale Farborthofotos, digitale Bearbeitung der Plandarstellungen, Schnittstelle mit dem KAGIS der Kärntner Landesregierung) dar.

Laut §9 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021 idgF hat der Gemeinderat das Örtliche Entwicklungskonzept innerhalb eines Jahres nach Ablauf von zwölf Jahren nach seiner Erstellung zu überprüfen und bei wesentlichen Änderungen der Planungsgrundlagen die Ziele der örtlichen Raumplanung zu ändern. Ferner sind entsprechend dem § 9 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021 idgF ausgehend von einer Erhebung der wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Gegebenheiten der Gemeinde die Ziele der örtlichen Raumplanung für einen Planungszeitraum von zehn Jahren festzulegen und die zu ihrer Erreichung erforderlichen Maßnahmen darzustellen. Unter Berücksichtigung der neuen gesetzlichen Grundlage stellen desweiteren die Reduktion des Baulandüberhangs, die Baulandmobilisierung, die Stärkung von Orts- und Stadtkernen sowie die Festlegung von Siedlungsschwerpunkten inhaltliche Schwerpunkte dar. Diese Schwerpunktsetzungen sind auch als Reaktion auf die grundsätzlichen raumplanerischen Herausforderungen zum Thema Flächensparen zu sehen. Hierbei handelt es sich auch um ein nachvollziehbares Flächenmanagement unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten und der gefahrenbezogenen Grundlagen.

Die Marktgemeinde Millstatt am See ist durch die Lage am Millstätter See sehr touristisch geprägt. Neben dem touristischen Schwerpunkt ist die Gemeinde ein wichtiger Wohnstandort. Die einzelnen Ortschaften

außerhalb der Siedlungsschwerpunkte haben in ihrer Grundstruktur einen land- und forstwirtschaftlich geprägten Kern und wurden sukzessive nach außen erweitert.

Das Gemeindegebiet weist derzeit keine ausgeprägte gewerbliche Struktur auf. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen orientieren sich an der angrenzenden Nutzungsstruktur, wodurch eine maßvolle Erweiterung im Rahmen der Bestandssituation ermöglicht werden kann. Aus raumplanerischer Sicht besteht dennoch ein gewisser Bedarf an zusätzlicher gewerblicher Entwicklung.

Dementsprechend sollen mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2025 unter Berücksichtigung des Landschaftsraumes und der Bestandstruktur insbesondere die Voraussetzungen für eine geordnete Weiterentwicklung in den Bereichen Bevölkerungsentwicklung, Tourismus, Wohnen und Gewerbe geschaffen werden.

**Es resultiert die bestehende Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes aufgrund des Ablaufes der 12-Jahresfrist, dem generellen Bedarf der Überprüfung der bestehenden Zielsetzungen im Bereich der Siedlungsentwicklung und den Festlegungen im Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, K-ROG 2021.**

§9 Abs. 3 K-ROG 2021

*„Im örtlichen Entwicklungskonzept sind ausgehend von einer Erhebung der wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Gegebenheiten in der Gemeinde die Ziele der örtlichen Raumordnung für einen Planungszeitraum von zehn Jahren und die zu ihrer Erreichung erforderlichen Maßnahmen festzulegen. Dabei sind grundsätzliche Aussagen zu treffen, insbesondere über:“*

→ **Wirtschaft und Siedlungsentwicklung**

- die Stellung der Gemeinde in der Region und die Zuweisung von überörtlichen Funktionen
- die abschätzbare Bevölkerungsentwicklung und die angestrebte Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung
- den abschätzbaren Baulandbedarf unter Berücksichtigung der Bevölkerungs-, Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung
- die funktionale Gliederung des Gemeindegebietes unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion, die großräumige Anordnung des Baulandes und die zweckmäßigste räumliche und zeitliche Abfolge der Bebauung

- die Siedlungsschwerpunkte einschließlich deren Funktion;
- die Stärkung von Orts- oder Stadtkernen
- die Baulandmobilisierung
- die angestrebte Baustruktur und die bauliche Entwicklung der Gemeinde
- die Abrundung von Bauland
- die Festlegung von Siedlungsschwerpunkten

→ **Ökologie**

- die Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungseinrichtungen (Energie- und Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung u.ä.), einschließlich Integration und Einsatz von erneuerbarer Energie
- die Freihaltung von Gebieten die zur Erhaltung der freien Landschaft, zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Erhaltung ausreichend bewirtschaftbarer Nutzflächen für die bäuerliche Landwirtschaft, zur Sicherung der künftigen Verfügbarkeit von Roh- und Grundstoffen von Bedeutung sind
- Freihaltung der für die Aufschließung des Gemeindegebietes erforderlichen öffentlichen Verkehrswege einschließlich der Radwege
- Freihalten von durch Naturgefahren gefährdete Bereiche und Schadenspotentiale
- die Festlegung von Gebieten oder Grundflächen, die als Hochwasserabflussbereiche oder Hochwasserrückhalteräume freizuhalten sind
- die Freihaltung von Gebieten die durch Oberflächenabfluss beeinträchtigt sind

→ **Kultur und Soziales**

- die erforderliche Ausstattung der Gemeinde mit Erholungs-, Sport- und sonstigen Freizeiteinrichtungen

**Basierend auf diesen Themenschwerpunkten sollen im Zusammenhang mit der Überarbeitung des ÖEKs folgende Zielsetzungen erreicht werden:**

- › **Positionierung der Gemeinde als attraktiver Wohnstandort und Anstreben einer positiven Bevölkerungsentwicklung sowie einer geordneten Siedlungsentwicklung**
- › **Ausbau des touristischen Angebotes unter Nutzung der landschaftlichen Reize des Gemeindegebietes von Millstatt am See**
- › **Erhaltung und Verbesserung der Lebens- und Umweltqualität und Sicherstellung eines hohen Umweltschutzniveaus – Freihalten von schützenswerten Bereichen**
- › **Erhaltung der bestehenden Gewerbebetriebe**

## **1.2 Aufbau des Örtlichen Entwicklungskonzeptes**

Das Örtliche Entwicklungskonzept hat entsprechend der Festlegungen im Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 - K-ROG 2021 folgenden Aufbau und ist von allen Gemeinden gleich zu erarbeiten:

### **Verordnung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes**

- › Anlage 1 – Ziele und Maßnahmen
- › Anlage 2 – Funktionale Gliederung
- › Anlage 3 – Entwicklungsplan

### **Erläuterungen**

- › Bericht zum örtlichen Entwicklungskonzept
- › Umweltbericht

### **Vertiefende Module**

Zusätzlich werden Module mit vertiefenden Schwerpunktsetzungen erarbeitet. Die Marktgemeinde Millstatt am See hat sich für das Modul „Stärkung von Orts- und Stadtkernen“ entschieden. Das Modul „Energieraumordnung und Klimaschutz“ ist für alle Gemeinden verpflichtend.

## 2 Gesetzliche Grundlagen

### 2.1 Gesetzliche Grundlagen auf Landesebene

<b>Kärntner Raumordnungsgesetz K-ROG 2021</b>	Im Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG) vom 29. April 2021, LGBl. Nr. 59/2021 idF. LGBl. Nr. 17/2025 sind die generellen Ziele und Grundsätze der Kärntner Raumordnungspolitik definiert.
<b>Kärntner Umweltplanungsgesetz 2004 K-UPG 2004</b>	Das Kärntner Umweltplanungsgesetz 2004 (K-UPG 2004), LGBl. Nr. 52/2004 idF. LGBl. Nr. 76/2022) regelt die Umweltprüfungen von Plänen und Programmen, u.a. auch auf Ebene der örtlichen Raumplanung (§3).
<b>Kärntner Naturschutzgesetz 2002 K-NSG 2002</b>	Das Kärntner Naturschutzgesetz 2002 (K-NSG 2002), LGBl. Nr. 79/2022 idF. LGBl. Nr. 57/2024) definiert detaillierte Bestimmungen zum Schutz der einzelnen Bereiche – festgelegt in den Abschnitten 2 bis 8.
<b>Kärntner Ortsbildpflegegesetz 1990</b>	Laut dem Kärntner Ortsbildpflegegesetz 1990 (LGBl. Nr. 32/1990 idF. LGBl. Nr. 31/2015) haben die Gemeinden gemäß §1 für die Pflege des erhaltenswerten Ortsbildes zu sorgen.
<b>Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017</b>	Richtlinien vom 20.07.2017, LGBl. Nr. 68/2017 idF. LGBl. Nr. 96/2024
<b>Kärntner Landes-Forstgesetz 1979 K-LFG 1979</b>	Gesetz vom 18. Juni 1979, mit dem einzelne forstrechtliche Bestimmungen erlassen werden (Kärntner Landes-Forstgesetz 1979 - K-LFG) StF: LGBl Nr 77/1979

## 2.2 Regionale Planungen und Festlegungen

### **LAG Regionalkooperation**

### **Nockregion-Oberkärnten**

„LAG“ - Lokale Aktionsgruppe: Ein von der EU vorgeschriebenes Programm für die ländliche Entwicklung, um finanzielle Mittel aus dem Programm LEADER in der Region in Anspruch nehmen zu können. Es werden innovative Ideen und Projekte von Menschen, Gemeinden und anderen Institutionen unterstützt.

Die Nockregion-Oberkärnten erstreckt sich über das Lieser- und Maltatal, einen Teil des Drautals mit der Bezirksstadt Spittal/Drau, die Region Millstätter See bis Bad Kleinkirchheim und Reichenau. Der Biosphärenpark Nockberge erstreckt sich überwiegend über die Region, während der Nationalpark Hohe Tauern lediglich im Bereich der Gemeinde Malta in der Nockregion-Oberkärnten liegt.

## 2.3 Weitere gesetzliche Grundlagen

<b>Alpenkonvention</b>	Übereinkommen zum Schutz der Alpen: StF: BGBl. Nr. 477/1995
<b>Fauna-Flora-Habitat Richtlinie</b>	Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen
<b>Vogelschutzrichtlinie</b>	Richtlinie 2009/147/EG von 30.11.2009 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten
<b>Immissionsschutzgesetz Luft</b>	Bundesgesetz zum Schutz vor Immissionen durch Luftschadstoffe (Immissionsschutzgesetz – Luft, IG-L) BGBl. I Nr. 115/1997
<b>Lärmrichtlinie</b>	EU-Umgebungslärmrichtlinie (2003/10/EG) für die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm; Bundesumgebungslärmschutzgesetz BGBl. I Nr. 60/2005
<b>Forstgesetz</b>	Bundesgesetz vom 03.07.1975, BGBl. I Nr. 144/2023
<b>Altlastenverordnung</b>	Bundesgesetz, 07.06.1989, BGBl. I Nr. 234/2024
<b>Wasserrechtsgesetz</b>	Bundesgesetz, 1959, I. Ä. BGBl. I Nr. 73/2018

## 3 Strukturanalyse

### 3.1 Lage im Raum

Die Marktgemeinde Millstatt am See liegt im Bezirk Spittal an der Drau in Oberkärnten. Im Süden verläuft die Gemeindegrenze im Millstätter See.

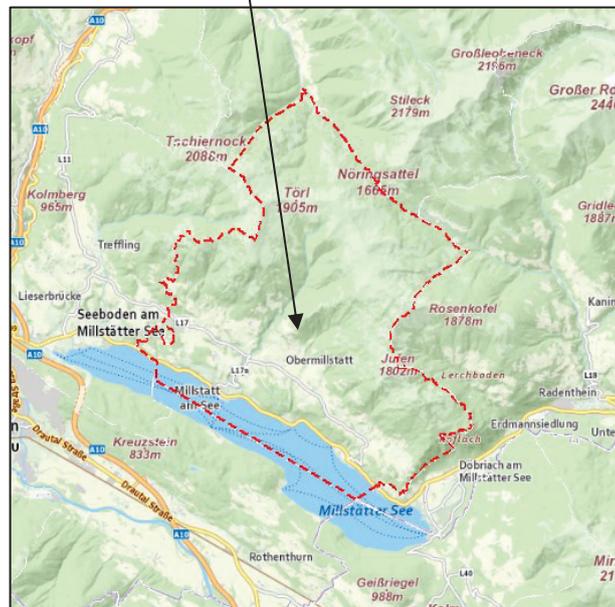
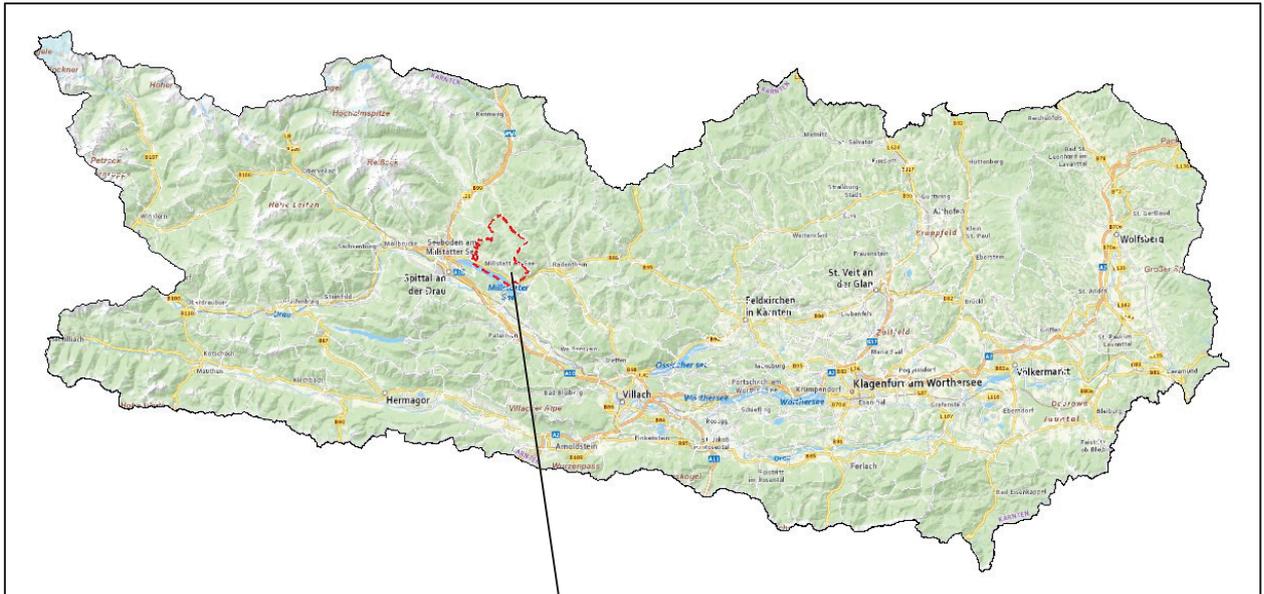


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Basemap)

Die Nachbargemeinden sind im Norden Krams in Kärnten; im Osten Radenthein, im Süden Spittal an der Drau und Ferndorf, sowie im Westen Seeboden am Millstätter See.

Die Verkehrserschließung in der Gemeinde ist durch die B98 Millstätter Straße und die L17 Obermillstätter Straße sichergestellt. Die L17a Kleindombra Straße verbindet den nördlichen und südlichen Bereich der Gemeinde. Weiters besteht ein engmaschiges Netz von Gemeindestraßen und Verbindungsstraßen.

Millstatt stellt ein kulturelles Zentrum in der Region dar. Die nächstgelegenen Zentren sind Spittal/Drau und Gmünd.

Im Hauptort Millstatt sind zahlreiche zentralörtliche Funktionen vorliegend, die durch touristische Funktionen, Sport- und Erholungsfunktionen sowie insbesondere durch die Wohnfunktion ergänzt werden. Auch in den anderen Ortschaften hat der Tourismus durch die Nähe zum Millstätter See eine große Bedeutung. Landwirtschaftliche Funktionen sind vorliegend, allerdings von untergeordneter Bedeutung.

Auch die Verflechtungen zu den umliegenden Gemeinden sind betreffend Arbeitsplatzangebot und Einkaufsmöglichkeiten von großer Bedeutung, da in der Marktgemeinde Millstatt am See die Einkaufsmöglichkeiten nur in begrenztem Ausmaß vorhanden sind.

Es besteht das Potential für Weiterentwicklungen in den Bereichen Wohnen, Tourismus und Gewerbe unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten um ganzheitlich eine positive Gesamtentwicklung zu forcieren.

### 3.2 Administrative Gliederung

Die Marktgemeinde Millstatt am See befindet sich im politischen Bezirk Spittal an der Drau und gliedert sich in die 4 Katastralgemeinden:

1. 73209 Millstatt
2. 73210 Obermillstatt
3. 73208 Matzelsdorf
4. 73205 Laubendorf

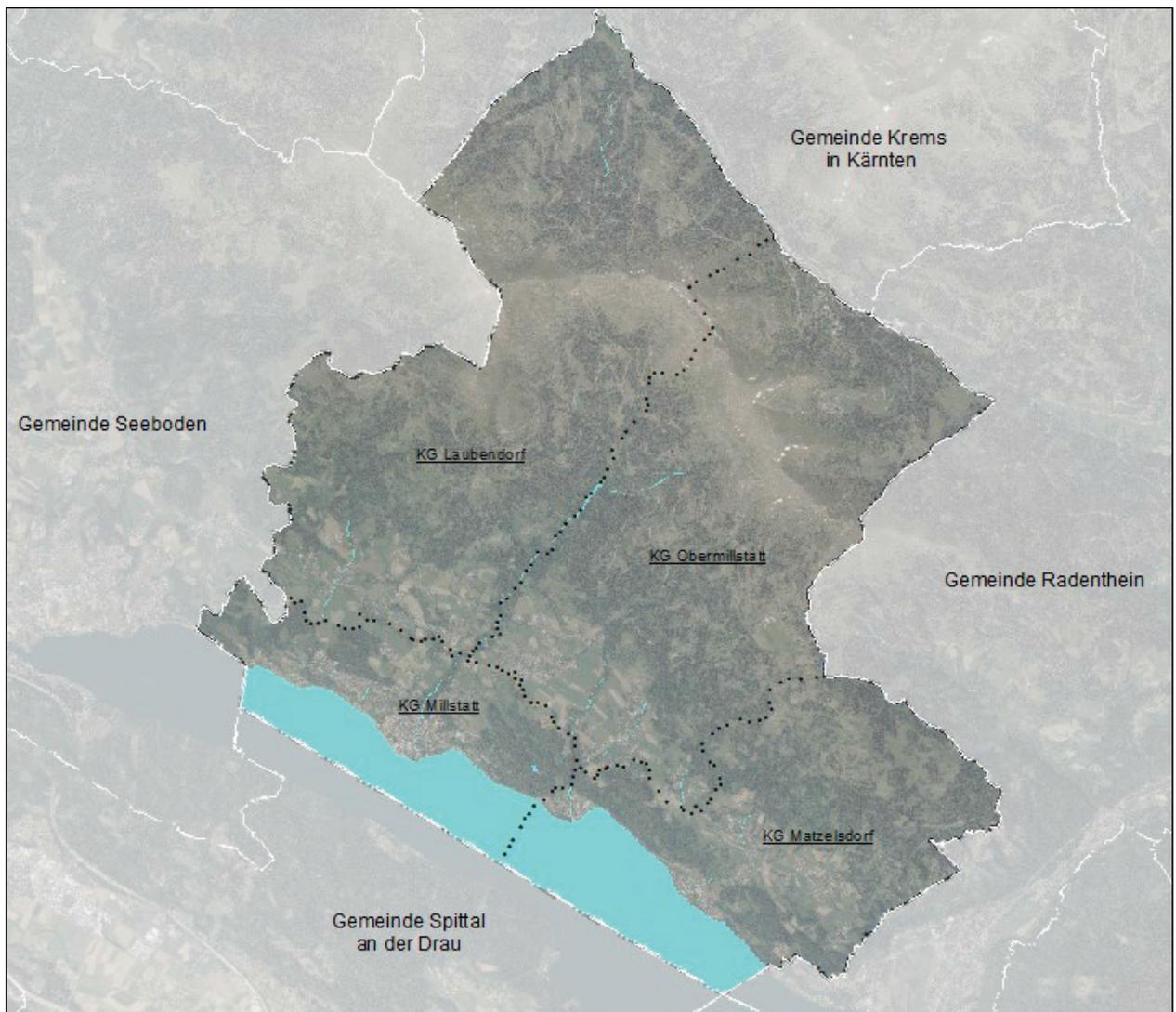


Abbildung 2: Administrative Gliederung

Das Gemeindegebiet umfasst 18 Ortschaften:

1. Dellach am Millstätter See
2. Görtschach
3. Gössering
4. Grantsch
5. Großdombra
6. Hohengaß
7. Kleindombra
8. Lammersdorf
9. Laubendorf
10. Lechnerschaft
11. Matzelsdorf
12. Millstatt am See
13. Obermillstatt
14. Öttern
15. Pesenthein am Millstätter See
16. Sappl
17. Schwaigerschaft
18. Tschierweg

Die Ortschaften konzentrieren sich auf den Seeuferbereich und die Obermillstätter Terasse.

### 3.3 Naturraum und Umwelt

#### 3.3.1 Topographie

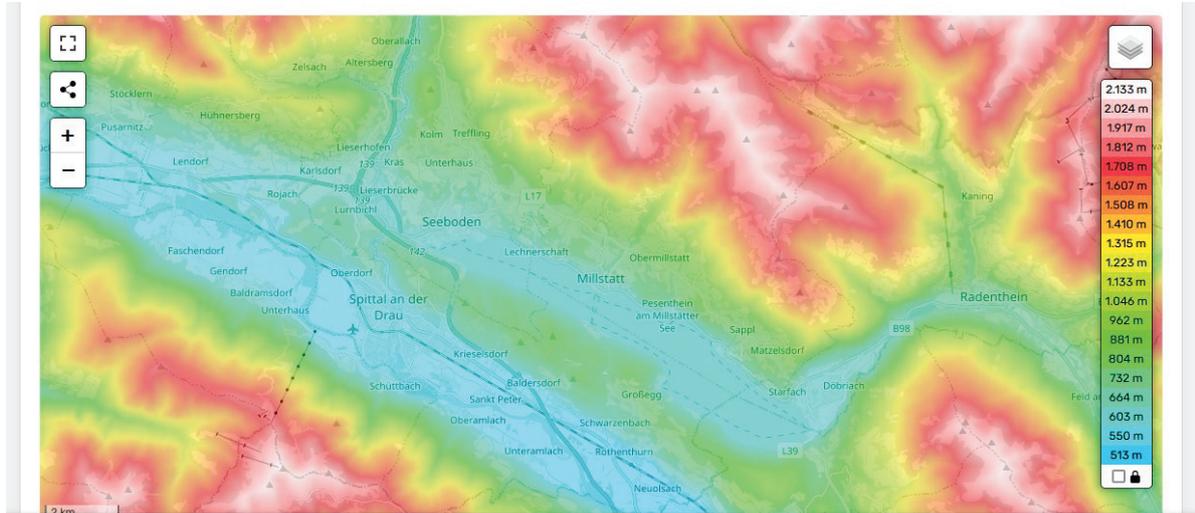


Abbildung 3: Übersicht Seehöhe<sup>1</sup>

Die Marktgemeinde Millstatt am See liegt am Nordufer des Millstätter Sees, im Südwesten der Nockberge.

Das Gemeindegebiet lässt sich topographisch in drei Bereiche gliedern:

- ✓ Der Seeuferbereich mit seinen an den Schwemmkegeln gelegenen Ortschaften auf ca. 500-600m Seehöhe,
- ✓ die Obermillstätter Terrasse, die sich ca. 200-300m über dem Millstätter See befindet, wo auch der Großteil der Ortschaften angesiedelt ist, und
- ✓ das Mittelgebirge der Millstätter Alpe. Die höchste Erhebung der Millstätter Alpe erreicht der Kampelnock mit 2.101m.

Ein prägender Bestandteil des Gemeindegebietes sind die Fließgewässer. Diese prägen das Ortsbild maßgeblich und sind auch für die weitere Siedlungsentwicklung von großer Bedeutung. Durch Erosionstätigkeit entstanden tief eingeschnittene Gräben und Schluchten, die heute Bereiche mit Gefahrenzonen aufweisen. Bachbegleitende Vegetation prägt das Landschaftsbild. Dieses Landschaftsbild wird von Baumgruppen, Waldsäumen, Flurgehölzen und Hecken geformt.

<sup>1</sup> Quelle: <https://de-at.topographic-map.com/map-f264s/K%C3%A4rnten/>, letzter Zugriff 02.04.2025

Den nördlichen Abschluss des Gemeindegebietes bilden die Abhänge der Millstätter Alpe mit einem hohen Anteil an Freiflächen und Niederalmen. Ein ausgeprägter Krummholzgürtel bildet den Übergang vom bewaldeten Bereich zur wald- und baumfreien Alm.

Das Gemeindegebiet weist eine Katasterfläche von 5774,15 Hektar auf: 21,5% fallen auf den Dauersiedlungsraum, 37% sind als Wald ausgewiesen. Der Hauptsiedlungsraum der Marktgemeinde Millstatt am See konzentrieren sich auf die Ortschaften im Seeuferbereich und die Siedlungen entlang der Hauptverkehrsachsen. Einzelne kleinere Siedlungen und Berghöfe befinden sich in höheren Lagen.

**Legende**

- 400m Seehöhe
- 500m Seehöhe
- 600m Seehöhe
- 700m Seehöhe
- 800m Seehöhe
- 900m Seehöhe
- 1000m Seehöhe
- 1100m Seehöhe
- 1200m Seehöhe
- 1300m Seehöhe
- 1400m Seehöhe
- 1500m Seehöhe
- 1600m Seehöhe
- 1700m Seehöhe
- 1800m Seehöhe
- 1900m Seehöhe
- 2000m Seehöhe
- 2100m Seehöhe
- 2200m Seehöhe
- Gewässer
- Wald lt. Forstgesetz 1975

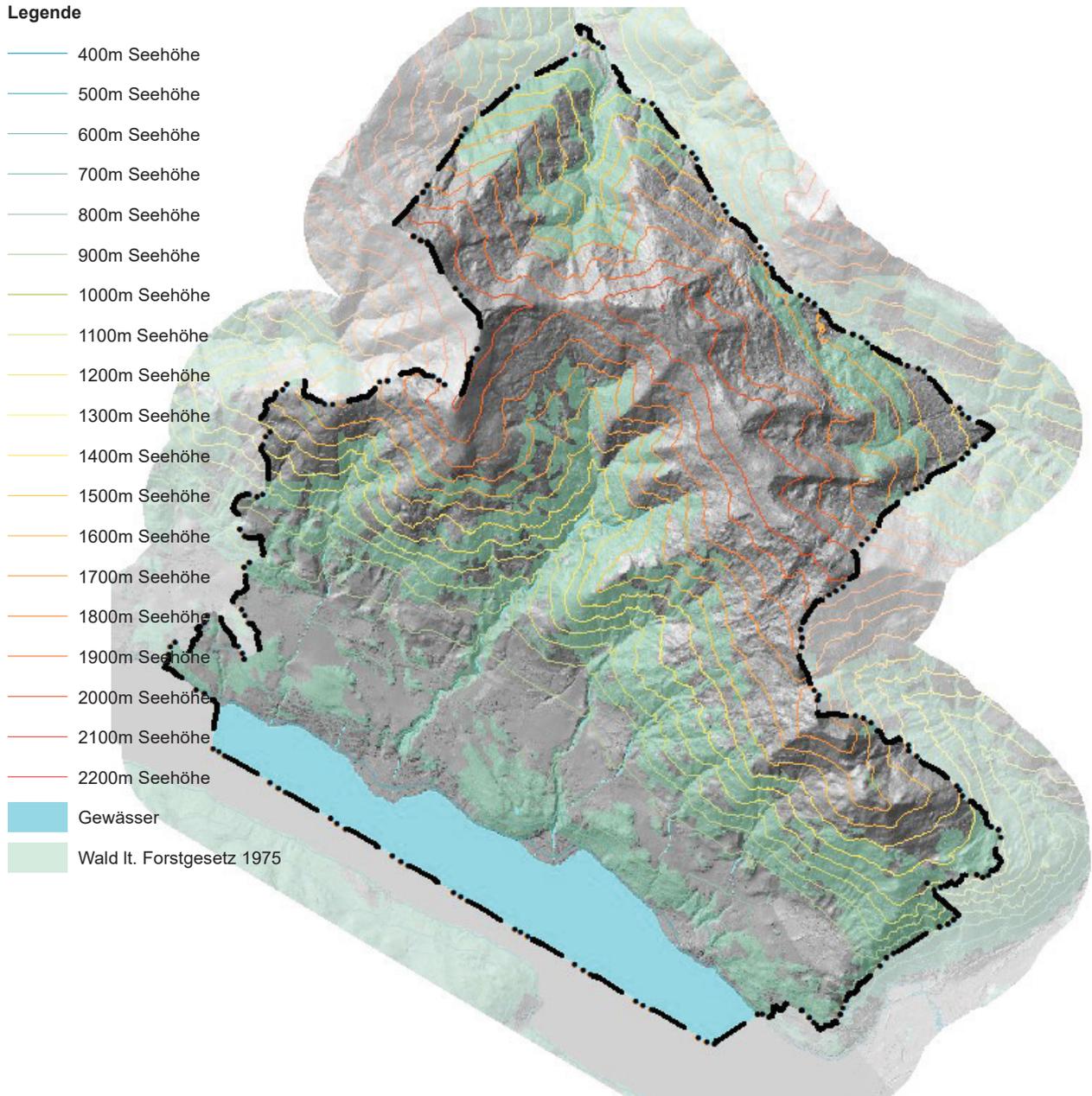


Abbildung 4: Topographie, Relief

### 3.3.2 Böden

Der Boden gilt als multifunktionale Ressource. Er ist dynamisch und verändert sich langsam, aber stetig. Beeinflusst wird diese Veränderung durch das Ausgangsgestein, das Relief, durch Wasser, Klima und Vegetation sowie durch die Art und den Umfang der menschlichen Nutzung. Er fungiert als Speicher- und Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, dient als Filter-, Puffer und Transformator für Schadstoffe. Auch die geschichtliche Entwicklung ist im Bodenaufbau zu erkennen.

Im Bundesland Kärnten werden 26% der Fläche als Dauersiedlungsraum genutzt<sup>2</sup>. Die gesetzlichen Grundlagen des Bodenschutzes sind im Bodenschutzprotokoll der Alpenkonvention 2022 und im Kärntner Naturschutzgesetz K-NschG 2002 geregelt. Ziel dieser Gesetze ist grundsätzlich die **Sicherung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlage wie Boden, Wasser und Luft** sowie die **Erhaltung einer flächendeckenden, wirtschaftlich gesunden und leistungsfähigen Land- und Forstwirtschaft**.

Die Bodenfunktionsbewertung in Kärnten erfolgt auf Grundlage der Daten der Bodenschätzung der Finanzbehörden. Diese sind landesweit digital (Digitale Bodenschätzungsergebnisse) verfügbar. Dabei erfolgt eine Kategorisierung in folgende Bodenfunktionen mit einer Einteilung in die grundsätzlichen Wertigkeiten ohne Zuordnung, sehr gering, gering, mittel, hoch und sehr hoch:

- **Lebensraumfunktion:**  
Unterschiedliche Lebewesen haben unterschiedliche Ansprüche an den jeweiligen Lebensraum. Anstatt wie im Naturschutz üblich einzelne Arten oder Artengruppen anzusprechen, wird bei der Lebensraumfunktion der Boden als Lebensraum für Bodenorganismen und bestimmte Bodenlebensgemeinschaften bewertet.
- **Standortfunktion:**  
Jeder Standort bietet unterschiedliche Voraussetzungen für die Entwicklung von bestimmten Pflanzengesellschaften („potentiell natürliche Vegetation“). Dies kann regional sehr unterschiedlich sein. Bei der Bewertung von Standortfunktionen können Ableitungen für naturschutzfachliche Fragestellungen abgeleitet werden und räumliche Vernetzungen durchgeführt werden.
- **Produktionsfunktion:**  
Für den Fortbestand der Menschheit ist die Produktion von Nahrungsmitteln eine Grundvoraussetzung. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird als die wichtigste Bodenfunktion angesehen. Bei der Bewertung der Fruchtbarkeit des Bodens wird die 5. Kategorie (sehr bedeutend) untergliedert in 5a: 10% beste Böden und 5b: 20% beste Böden). Der Eingriff in diese hochproduktiven Böden soll minimiert werden.
- **Abflussregulierung:**  
Niederschlagswasser gelangt in den Boden und wird dort aufgenommen, gespeichert und zeitlich verzögert an die Atmosphäre, die Vegetation, Flüsse/Bäche oder an das Grundwasser abgegeben. Somit wird der Wasserhaushalt reguliert und der Entstehung von Hochwässern entgegengewirkt. Aus diesen Faktoren können zum Beispiel Aussagen zu wasserwirtschaftlichen

<sup>2</sup> Quelle: Die Bodenfunktion in Kärnten. Handbuch zur Anwendung in der Raumplanung und bei Umweltprüfungen. Herausgegeben vom Amt der Kärntner Landesregierung; Abteilung 3 – Gemeinden, Raumordnung und Katastrophenschutz 2021.

Fragestellungen bezüglich Hochwasserschutz abgeleitet werden. Auch die Ausweisung von Retentionsräumen sind aus den Bodendaten möglich.

- **Pufferfunktion:**

Die Pufferfunktion betrachtet die Funktion des Bodens als Filter und Puffer gegenüber Stoffeinträgen. Es wird beurteilt wie gut das Leistungsvermögen des Bodens zur Reinigung von Stoffeinträgen (z.B. aus der Luft, aus der Landwirtschaft, dem Verkehr oder aus der industriell-gewerblichen Nutzung) ist. Eine Belastung des Bodens durch vorhergegangene Nutzungen ist möglich.

Eine Ausweisung von „**Böden mit besonderer Bedeutung**“ erfolgt, wenn eine oder mehrere der folgenden Bedingungen erfüllt werden:

- Funktionserfüllungsgrad von 4 oder 5 in der Standortfunktion
- Funktionserfüllungsgrad von 4, 5a oder 5b in der Produktionsfunktion
- Funktionserfüllungsgrad von 4, 4-5 oder 5 in der Abflussregulierung

Böden mit besonderer Bedeutung sollen nach Möglichkeit an Ort und Stelle erhalten werden. Eine Überbauung durch Baulandnutzungen, Verkehrsflächen, Sportanlagen o.ä. soll nur nach sorgfältiger Prüfung und Abwägung erfolgen.

Die Auswertung der KAGIS WEBDIENSTE zeigt, dass 48,9% der Böden in Kärnten Böden mit besonderer Bedeutung darstellen. Diese sind vor allem im örtlichen Entwicklungskonzept zu berücksichtigen und als Gebiet das zur Erhaltung der freien Landschaft und zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes von einer Bebauung freizuhalten ist, darzustellen.

Im Entwicklungsplan des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2025 sind die 10% der besten Böden der Produktionsfunktion als Vorrangstandort für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese befinden sich auf der gesamten Obermillstätter Terrasse von Matzelsdorf im Osten bis Gössering im Westen. In Teilbereichen sind auch 10% der besten Böden in der Ortschaft Dellach und im Seeuferbereich von Millstatt ausgewiesen.

### 3.3.3 Klima

Millstatt liegt in den westlichen Ausläufern der Gurktaler Alpen und weist eine klimatische Gunstlage auf. Es herrscht ganzjährig eine überdurchschnittliche Sonnenscheindauer mit wenig Wind, da die Millstätter Alpe eine abschirmende Wirkung hat. Durch die ausgeprägte Hangluft-Zirkulation gibt es wenig sommerliche Schwüle.

Die mittlere, jährliche Niederschlagssumme in Kärnten liegt bei ca. 1.200mm. In der Marktgemeinde Millstatt am See liegt die mittlere, jährliche Niederschlagssumme unter dem Landesdurchschnitt, wobei im Bereich der Millstätter Alpe mehr Niederschlag fällt als im Seebereich.

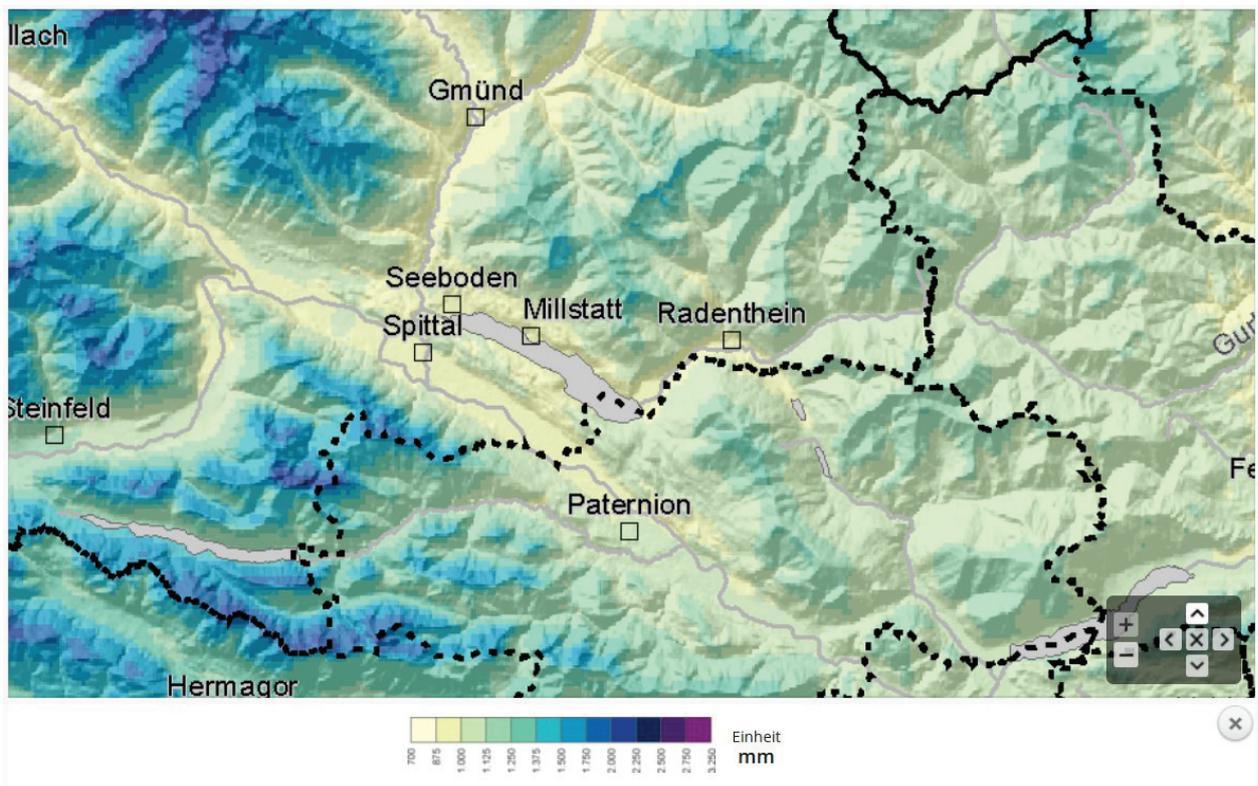


Abbildung 5: Mittlere, jährliche Niederschlagssumme<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Quelle: <http://www.klimaatlas.ktn.gv.at/daten/4/n.html#!prettyPhoto>

## Klimaresilienz

Die Klimaresilienz beinhaltet die gezielte Planung und Umsetzung von Maßnahmen, um die Widerstandsfähigkeit einer Gemeinde gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels zu stärken. Dazu gehören sowohl präventive Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden als auch Anpassungsmaßnahmen, um mit den bereits eingetretenen Veränderungen umzugehen.

Ein wichtiger Aspekt der Entwicklung unter Berücksichtigung der Klimaresilienz ist die **Integration von Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen in das Örtliche Entwicklungskonzept**. Dies umfasst die Identifikation von Risiken und Vulnerabilitäten, die Entwicklung von Strategien zur Risikominderung und die Förderung von Maßnahmen zur Anpassung an veränderte klimatische Bedingungen.

Beispiele für Maßnahmen zur Förderung der Klimaresilienz in einer Gemeinde sind die Schaffung von Grünflächen um das Mikroklima zu regulieren und die Biodiversität zu fördern, die Förderung von regenerativen Energien zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen, die Anpassung von Infrastrukturen an extreme Wetterereignisse, die Förderung der nachhaltigen Mobilität mit dem Ausbau von Fahrradwegen, Fußgängerzonen und öffentlichem Nahverkehr, um den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren und die Luftqualität zu verbessern sowie die Sensibilisierung und Beteiligung der Bevölkerung an Klimaschutz- und Anpassungsmaßnahmen.

Durch die Entwicklung unter Berücksichtigung der Klimaresilienz wird die Gemeinde langfristig widerstandsfähiger gegenüber den Folgen des Klimawandels und kann aktiv dazu beitragen, die negativen Auswirkungen auf die Umwelt, die Wirtschaft und die Gesellschaft zu minimieren.

### 3.3.4 Waldentwicklungsplan

36,9% der Marktgemeinde Millstatt am See sind lt. Statistik Austria als Wald ausgewiesen - das sind rund 2.129 Hektar Wald.

Laut dem Forst- und Waldentwicklungsplan ist der südliche und südwestliche Bereich der Marktgemeinde mit der Nutzfunktion des Waldes belegt. Diese Funktion umfasst primär die wirtschaftlich nachhaltige Hervorbringung des Rohstoffes Holz.

Der nördliche Bereich des Gemeindegebietes sowie der Bereich von Pesenthein bis zur Waldheim Siedlung am Ufer des Millstätter Sees ist mit der Schutzfunktion belegt. Die Schutzfunktion des Waldes umfasst den Schutz vor Naturgefahren wie Lawinen, Steinschlag, Muren und Hochwasser.

Der Millstätter See ist mit der Erholungsfunktion belegt.

### 3.3.5 Vegetation

Unter Vegetation versteht man die Gesamtheit aller Pflanzengesellschaften und Pflanzenformationen eines bestimmten Gebietes.

Der vorherrschende Vegetationstyp im Gemeindegebiet von Millstatt am See sind auf der Obermillstätter Terrasse Acker-Grünlandkomplexe. Südlich davon sind feuchte Laubmischwälder und Fichtenwälder (sekundäre Fichtenforste über Silikatgestein) vorliegend. Diese Fichtenwälder setzen sich dann Richtung Millstätter Alpe fort und werden von Weiderasen und Bergmähdern über Silikatgestein durchzogen. Je höher man kommt, desto mehr werden die Fichtenwälder mit Lärchen durchmischt.

Weiterführende Details zur Vegetation sind im KAGIS, Karte Naturinventar ersichtlich.

### 3.3.6 Naturgefahren

Fließgewässer und Extremwetterereignisse bringen ein gewisses Gefahrenpotential mit sich. Im Gemeindegebiet sind entlang einiger Gewässer Gefahrenzonen der **Wildbach- und Lawinenverbauung** ausgewiesen und es wurden entsprechende Maßnahmen zur Gefahrenverringereungen gesetzt. Entlang von Fließgewässern ist, sofern noch keine Bebauung vorliegt, beidseitig ein Abstand freizuhalten. Dies ermöglicht den freien Zugang zum Gewässer sowie die Möglichkeit von baulichen Maßnahmen und Wartungsmaßnahmen für den Hochwasserschutz.

In den Gefahrenzonenplänen der WLV sind rote und gelbe Zonen ausgewiesen. Innerhalb der roten Zone ist eine Bebauung ausgeschlossen. Innerhalb der gelben Gefahrenzone ist zu beachten, dass die Gefährdungen im Hochwasserfall auf ein vertretbares Maß verringert werden und eine Veränderung von Wasserwegigkeiten zu keinen zusätzlichen Gefährdungen von benachbarten Grundstücken führt. Dafür sind folgende Maßnahmen bei den Folgeverfahren zu berücksichtigen: geringe Bebauungsdichten, Freihaltung von Abflusskorridoren, Berücksichtigung von Abfluss- und Ablagerungshöhen bis zu 70cm, Berücksichtigung von Abflussdrücken und Erosionstiefen.

Der Gemeinde wird empfohlen, in diesen Bereichen gezielte Hochwasserschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauverfahren umzusetzen (u.a. Wasserabzugskorridore auf Grundstücken, Ausrichtung der Gebäude, Niveauhöhen für Freihalteflächen und Erdgeschoßfußbodenoberkanten, ...)

Gefahrenzonenpläne der Wildbach- und Lawinenverbauung liegen für folgende Gewässer vor:

- › Plonerbach
- › Tschallbach
- › Laubendorferbach
- › Tschierwegerbach
- › Silberbach in Millstatt
- › Millstätter Riegenbach
- › Schwaigerschaftsbach
- › Kleindombrabach
- › Obermillstätter Mühlbach
- › Pesentheinerbach
- › Görtschacherbach
- › Dellacherbach – Novakbach
- › Sapplerbach
- › Runse bei Sappl
- › Sonnenhofbach – Matzelsdorferbach

## *Oberflächenwasser und Hangwasser*

Seitens des Landes Kärnten wurde von der Uabt. Schutzwasserwirtschaft der Abteilung 12 in Zusammenarbeit mit der ITU – Umweltdaten und KAGIS der Abteilung 8 im Jahr 2021 die „Hinweiskarte Oberflächenabfluss“ erstellt. Beim Oberflächenabfluss handelt es sich um Überschwemmung von Land direkt aus Niederschlagswasser (pluvialer Abfluss), das auf dieses fällt oder darüber abfließt, bevor es in natürliche oder künstliche Gerinne oder Entwässerungssysteme gelangt. Der Oberflächenabfluss inkludiert Starkregen, der direkt auf ein Grundstück fällt, Hangwasser und den direkten Abfluss aus der Schneeschmelze. Bei der Oberflächenwasserabflusskarte handelt es sich um eine Hinweiskarte, die eine mögliche Gefährdung durch Oberflächenabfluss unter der Annahme einer vereinfachten Berechnung darstellen. Die Gefährdungskategorien werden auf Grundlage der Wassertiefe und der Fließgeschwindigkeiten in mäßige, hohe und sehr hohe Gefährdung eingestuft. In Bereichen mit einer sehr hohen und hohen Oberflächenwassergefährdung liegt keine Baulandeignung vor. Bereits gewidmete Flächen innerhalb dieser Gefährdungsbereiche sollen im Rahmen der Flächenwidmungsplanrevision rückgewidmet werden. Ist aufgrund von Entschädigungsansprüchen o.ä. keine Rückwidmung möglich, sollen diese Flächen als Aufschließungsgebiet festgelegt werden. Eine Aufhebung dieser Aufschließungsgebiete ist dann nur möglich, wenn die Gefährdung der Oberflächenwässer durch bauliche Maßnahmen verringert werden. Des Weiteren sind ausgehend vom Gewässerrand des Millstätter Sees zum Erhalt der ökologischen Funktionsfähigkeit und zum Zwecke der Wartung und Instandhaltung ein Immissionsschutzstreifen von 15 Metern vorzusehen.

Auf Flächen mit einer Oberflächenwassergefährdung ist die Abteilung 12 Unterabteilung Schutzwasserwirtschaft in Widmungs- und Bauverfahren miteinzubeziehen.

### 3.3.7 Schutzgebiete

Im Gemeindegebiet von Millstatt stehen folgende Naturdenkmäler unter Schutz:

- › Sommer-Linde im Stiftshof in Millstatt (Stiftslinde)
- › Sommer-Linde in Obermillstatt
- › Herzogfall und Rautfeldfall (Riegerbach)

Zum Schutz von Trinkwasserquellen vor nachhaltigen Verunreinigungen sind um die gefassten Quellen jeweils **engere und weitere Wasserschutzgebiete** festgelegt. Diese bedeutenden Trinkwasserpotentiale sind zusammen mit Wasserschongebieten im Kärntner Wasserinformationssystem (WIS) digitalisiert.

### 3.3.8 Weitere schützenswerte Naturraumpotentiale

**Wildtierkorridore** dienen der Sicherstellung der Vernetzung von Lebensräumen von waldgebundenen Wildtieren mit großflächigen Habitatansprüchen. Im Gemeindegebiet von Millstatt am See sind keine Wildtierkorridore ausgewiesen.

Es liegt keine aktuelle **Biotopkartierung** des Landes Kärntens vor.

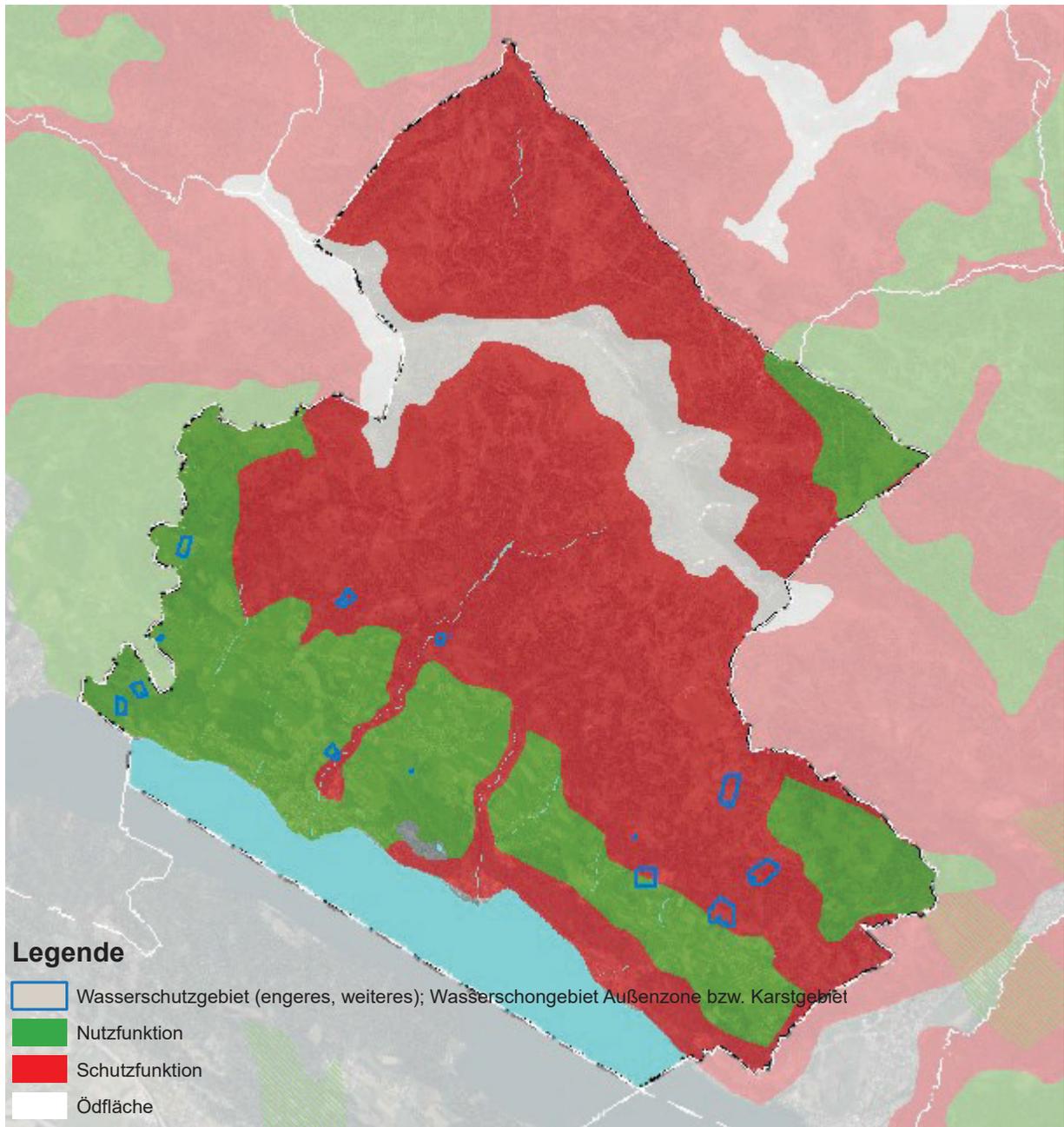


Abbildung 6: Übersicht Naturraum (Waldentwicklungsplan, Quellschutzgebiete)

### **3.4 Versorgungsinfrastruktur**

Unter Versorgungsinfrastruktur fallen alle infrastrukturellen Einrichtungen, die für die allgemeine Versorgung der Bevölkerung notwendig sind. Darunter fällt u. a. die Deckung der Grunddaseinsfunktionen: Wohnen, sich versorgen, sich bilden, sich erholen, verkehren, arbeiten, in Gemeinschaft sein.

Die Marktgemeinde Millstatt stellt neben dem touristischen Schwerpunkt einen wichtigen Wohnstandort mit vielen Ortschaften dar. Während im Hauptort die Tourismus- und Wohnfunktion vorrangig sind, ist in den anderen Ortschaften vielfach noch eine durchmischte Nutzung (landwirtschaftliche Nutzung und Wohnnutzung) zu erkennen. Gewerbliche Nutzungen nehmen im Gemeindegebiet eine untergeordnete Stellung ein.

Sämtliche Verwaltungseinrichtungen auf Gemeindeebene sind in den beiden Hauptorten Millstatt und Obermillstatt angesiedelt. Lebensmittelläden und Einzelhandelsbetriebe konzentrieren sich vorrangig in Millstatt. Auch diverse Freizeiteinrichtungen sind durch die touristische Ausrichtung der Gemeinde vorhanden. Diese bieten ein breites Angebot zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit weiteren Konsumgütern. Die Konzentration auf diese Hauptorte in Ergänzung zu den Siedlungsschwerpunkten Dellach, Sappl, und Lammersdorf soll weiter forciert werden und der Erhalt dieser wichtigen Versorgungseinrichtungen stellt ein dringendes Bedürfnis dar und tragen zur Wohnqualität bei. Die Betriebe bieten auch wichtige Arbeitsplätze für die Bevölkerung.

Die medizinische Versorgung im Gemeindegebiet ist gut ausgebaut. In Millstatt befindet sich eine Allgemeinmedizinerin, ein Alternativmediziner und ein Facharzt für Frauenheilkunde und Geburtshilfe. Eine Apotheke befindet sich direkt am Georgsritterplatz im Ortszentrum von Millstatt. Die österreichische Wasserrettung hat eine Einsatzstelle im Strandbad Millstatt. Auch die tiermedizinische Versorgung ist im Gemeindegebiet sichergestellt.

Eine sehr wichtige Grunddaseinsfunktion ist "sich bilden". Bildung im Gemeindegebiet von Millstatt findet konzentriert im Bildungszentrum in Obermillstatt statt. Kindergarten und Volksschule befinden sich neben Ganztageschule und Musikschule unter einem Dach. Der Erhalt und Ausbau dieser Bildungseinrichtung ist dringend zu empfehlen und laufend an die Bedürfnisse der Bevölkerung sowie an die Bevölkerungsentwicklung anzupassen.

### 3.4.1 Verkehrsinfrastruktur

Die Marktgemeinde Millstatt am See ist verkehrstechnisch sehr gut an das höherrangige Verkehrsnetz angeschlossen. Folgende höherrangigen Straßen führen durch das Gemeindegebiet und prägen das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde:

- ▶ B98 Millstätter Straße
- ▶ L17a Kleindombra Straße
- ▶ L17 Obermillstätter Straße

Mit dem Verkehrsknoten Spittal/Millstätter See ist ein Anschluss an das Autobahnnetz gegeben.

Zahlreiche Gemeindestraßen und Güterwege führen durch das Gemeindegebiet und verbinden die einzelnen Ortschaften und dezentral gelegene Streusiedlungen miteinander.

Durch das Gemeindegebiet führen zahlreiche Radwege: R2B Millstätter See Radweg, Familien-Rad-Tour entlang des Radweges R9B Gmünd Maltatal, Radtour rund um den Millstätter See, E-Biken in Millstatt - zum Sternenbalkon, Radweg - Triathlon der Einsatzkräfte, Drauradweg Seitensprung: Fisch wie zu Kaiser's Zeiten, Millstätter See - vom See zur Drau, Kärnten-Seen-Schleife 2: Millstatt - Techendorf, Rad-Tour: Vom Berg zum See - Katschberg - Millstätter See, Durchs Seengebiet der Nockberge nock/bike, und weitere touristische Fahrradrouten.



Abbildung 7: Verkehrstechnische Infrastruktur

Der **öffentliche Individualverkehr** ist durch Buslinien der Kärntner Linien sichergestellt. Die Frequenz richtet sich nach den Schulzeiten – somit erfolgt in den Ferien nur ein eingeschränkter Betrieb der Buslinien.

Der öffentliche Verkehr stellt eine wichtige Rolle bei der Raum- und Siedlungsentwicklung dar. Im Jahr 2015 wurde das System der **ÖV-Güteklassen** entwickelt. Dieses Güteklassensystem verbindet die Bedienungsqualität von Haltestellen und deren fußläufiger Erreichbarkeit. Die Güteklasse A findet sich im städtischen Raum mit höchstrangiger ÖV-Erschließung wieder, die Güteklasse G im ländlichen Raum mit einer Basiserschließung. Die ÖV-Güteklassen geben einen Überblick über die Erschließungsqualitäten in Zusammenschau mit der Bevölkerungsentwicklung, dem Arbeitsplatzangebot und der Siedlungsentwicklung. Daraus können Rückschlüsse für die weitere Planung getroffen werden<sup>4</sup>.

Alle Ortschaften verfügen über Bushaltestellen in einer fußläufigen Erreichbarkeit von ca. 500m. Dies spiegelt sich auch in den ÖV-Güteklassen wider, wobei sich die Festlegung der ÖV-Güteklassen auf die

<sup>4</sup> Auszug aus „Die österreichweiten ÖV-Güteklassen“, österreichisches Raumentwicklungskonzept 2030.

Hauptverkehrsachse entlang der B98 Millstätter Straße beschränkt. Entlang der L17 Obermillstätter Straße sind keine ÖV-Güteklassen ausgewiesen - trotzdem ist ein sehr enges Netz an Bushaltestellen des öffentlichen Verkehrs vorhanden. Eine Plandarstellung der ÖV-Güteklassen ist dem vertiefenden Modul „Energieraumordnung und Klimaschutz“ zu entnehmen.

### 3.4.2 Energie

Die **Energieversorgung** wird durch die KNG-Kärnten Netz GmbH sichergestellt. Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich diverse Stromleitungen (Hochspannungsleitung (110kV), Mittelspannungsleitungen (20kV) und Niederspannungsleitungen (0,4kV). Bei einer 110kV-Hochspannungsfreileitung ist beidseitig ein Gefährdungsbereich von 20 Metern festgelegt. Dieser ist aus Sicherheitsgründen von einer Bebauung freizuhalten. Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen werden als Freileitung oder Erdkabel geführt. Bei Baulandausweisungen im Nahbereich von Stromleitungen ist die KNG-Kärnten Netz GmbH bei dem Verfahren miteinzubeziehen.

Im Gemeindegebiet befinden sich einige **Photovoltaik- und Solaranlagen** auf den Dachflächen von privaten Gebäuden. Auch kleinere freistehende Anlagen sind errichtet. Dies zeigt ein grundsätzliches Interesse der Bevölkerung an der Nutzung von alternativen, nichtfossilen Energieformen. Die Energieindikatoren des Landes Kärnten zeigen eine stete Zunahme der privaten PV-Anlagen im Gemeindegebiet von Millstatt am See. Dies ist auch auf die topographische Lage des Gemeindegebietes mit einer grundsätzlichen Ausrichtung nach Süden zurückzuführen.

Im örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Millstatt am See wurden keine Eignungsstandorte für die Gewinnung von alternativer Energie festgelegt. Die Eignung der Fläche ist im Bedarfsfall unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grundlagen zu prüfen.

*Die Integration und der Einsatz von erneuerbarer Energie ist im örtlichen Entwicklungskonzept zu berücksichtigen. Erneuerbare Energie im Sinne des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, ist Energie aus erneuerbaren, nichtfossilen Energiequellen: Wind, Sonne (Solarthermie und Photovoltaik), geothermische Energie, Umgebungsenergie, Gezeiten-, Wellen und sonstige Meeresenergie, Wasserkraft, Energie aus Biomasse, Deponiegas, Klärgas und Biogas.*

### 3.4.3 Wasserversorgung und Abfallwirtschaft

Die **Wasserversorgung**<sup>5</sup> wird im Gemeindegebiet von Millstatt am See in den Ortschaften Millstatt, Pesenthein, Dellach, Sappl, Matzelsdorf, Görtschach, Lammersdorf, Grantsch, Obermillstatt, Kleindombra, Großdombra und Schwaigerschaft durch die Gemeindewasserversorgungsanlage Millstatt 3 sichergestellt.

In der Lechnerschaft gibt es die Wassergenossenschaft Tschall bzw. die Wassergemeinschaft Lechnerschaft.

Die Wasserversorgung im Ortsbereich von Laubendorf wird durch die Wassergenossenschaft Laubendorf sichergestellt, der Ortsbereich von Gössering wird durch die Wasserversorgungsanlage Millstatt 1 sichergestellt.

Nicht an das lokale Wasserversorgungsnetz angeschlossen sind die Ortschaften Öttern und Hohengaß sowie die einzelnen Liegenschaften im Almbereich. Diese verfügen über eigene Wasserversorgungsanlagen.

Die **Abwasserentsorgung** im Entsorgungsbereich der öffentlichen Kanalisationsanlage wird durch den Abwasserverband Millstätter See durchgeführt. Objekte außerhalb des Entsorgungsbereiches müssen ihre Abwässer nach dem Stand der Technik durch private Abwasserentsorgungsanlagen entsorgen.

Die **Entsorgung von Haus-, Rest- und Biomüll** im Gemeindegebiet wird durch das Entsorgungsunternehmen Peter Seppel GmbH durchgeführt.

Die **Altstoffsammelstelle in Großdombra** ist jeden zweiten Freitag (gerade Woche) in der Zeit von 12:00 bis 16:00 Uhr geöffnet.

---

<sup>5</sup> Quelle: Versorgungsbereiche lt. KAGIS

### 3.4.4 Soziale Interaktion

Das Leben in der Gemeinschaft stellt eine wichtige Grunddaseinsfunktion dar. Dadurch wird die Identifikation mit dem Wohnort gestärkt. Die Bevölkerung stellt sehr unterschiedliche Bedürfnisse an ihren Wohnort. Unterschiedliche Interessen erfordern unterschiedliche Angebote.

Das Gemeindegebiet von Millstatt am See und die einzelnen Ortschaften werden u.a. von **Kirchen** und sakralen Bauten geprägt und stärken die religiöse Identität.

Zahlreiche Kunst- und Kulturschaffende sowie Kultur- und Musikvereine sind im Gemeindegebiet von Millstatt angesiedelt. Eine Auflistung der Musik-, Kunst-, Kultur- und Tanzvereine ist der Homepage der Marktgemeinde Millstatt am See zu entnehmen.

Die Marktgemeinde Millstatt am See als seinerzeitiger Luftkurort hat eine sehr lange Geschichte. Diese spiegelt sich auch im Hauptort mit zahlreichen Villen und ähnlichen Bauwerken wieder. Diese orientieren sich in ihrer Architektur am Baustil des Stiftes in Millstatt. Viele dieser Gebäude und auch andere stehen laut Denkmalschutzgesetz unter **Denkmalschutz**.

Per Bescheid gem. § 3 DMSG:

- Bildstock Hohes Kreuz in Millstatt
- Villa North, Alexanderhofstraße Millstatt
- Schloss Heroldeck, Kaiser-Franz-Josef-Straße Millstatt
- Villa Luisenhof, Schwarzstraße Millstatt
- Villa Hubertusschlößl, Seestraße Millstatt
- Hotel Lindenhof, ehem. Hochmeisterschloss, Stiftsgasse 2 Millstatt
- Villa Streintz, Überfuhrungasse Millstatt

Per Bescheid gem. § 2 DMSG (Feststellungsbescheid positiv):

- Ehem. Benediktinerstift Millstatt
- Kath. Pfarr- und ehem. Stiftskirche Christus Salvator und Allerheiligen, Stiftsgasse 1
- Volksschule, Millstatt

Per Verordnung gem. § 2a DMSG:

- Kath. Fialkirche, Wallfahrtskirche Maria Himmelfahrt (Maria Schnee) in Matzelsdorf
- Steingewölbebrücke in Millstatt
- Kalvarienbergkapelle in Millstatt
- Riegenbachbrücke und Bildstock hl. Johannes Nepomuk
- Kreuzweg in Millstatt
- Mesner- bzw. Einsiedlerhaus in Kleindombra
- Marktbrunnen in Millstatt
- Rathaus Millstatt

- Sprungturm im Strandbad Millstatt
- Ehem. Benediktinerstift Millstatt, Stiftsmauer, Reste von Vorgängerbauten, Stiftsgasse 1 Millstatt
- Friedhof mit Mauer Kapelle Torbau und Nischenbildstöcken, Stiftsgasse 1 Millstatt
- Pfarrhof, Stiftgasse 3 Millstatt
- Kath. Pfarrkirche hl. Johannes der Täufer und Friedhof in Obermillstatt
- Pfarrhaus Obermillstatt

Per Mandatsbescheid gem. §57 DMSG:

- Villa Sillbernagl (ehem. Pension Silberhof), Kalvarienbergstraße Millstatt

Auch archäologisch wertvolle Fundstellen befinden sich im Gemeindegebiet. Diese werden im Entwicklungsplan mit einer eigenen Signatur dargestellt.

Neben den religiösen und kulturellen Einrichtungen sind **Sport- und Freizeiteinrichtungen** sehr wichtig. Neben den zahlreichen Sportvereinen und Sportgemeinschaften stellt das Freizeit-, Begegnungs- und Sportzentrum Obermillstatt eine wichtige Freizeiteinrichtung dar.

Nachdem es sich bei der Marktgemeinde Millstatt am See um eine bedeutende Tourismusgemeinde handelt, sind im gesamten Gemeindegebiet - vom Seeufer bis in den Bergbereich zahlreiche gastronomische Einrichtungen angesiedelt. Eine Auflistung dieser erfolgt im Kapitel 6.3 Analyse der Ortschaften.

## 4 Statistische Daten

### 4.1 Bevölkerung

#### 4.1.1 Bevölkerungsentwicklung

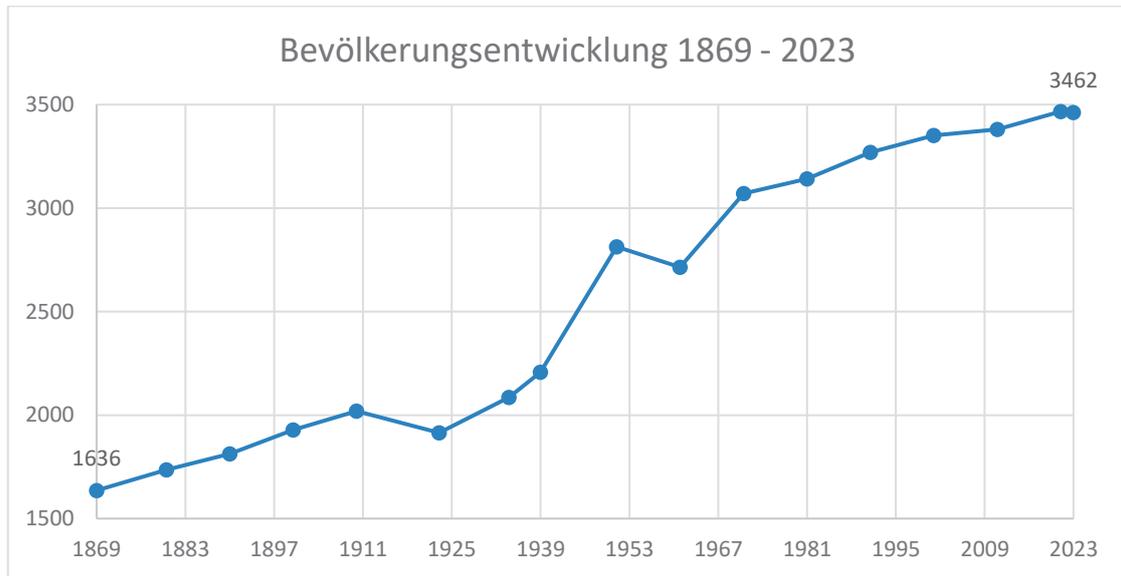


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Millstatt am See 1869 - 2023.

Quelle: Statistik Austria, Volkszählungsergebnisse, Daten der Gemeinde.

Die Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Millstatt am See zeigt eine durchwegs positive Bevölkerungsentwicklung. Lediglich in den Volkszählungsjahren 1910 bis 1923 und 1951 bis 1961 gab es eine negative Bevölkerungsentwicklung, seitdem ist ein positiver Trend zu verzeichnen.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Millstatt am See zeigt folgende Veränderungen im Jahresverlauf von 2011 bis 2023.

	<b>Bevölkerung am 1.1.</b>	<b>Geburten</b>	<b>Sterbefälle</b>	<b>Zuzüge</b>	<b>Wegzüge</b>	<b>Bevölkerung am 31.12.</b>
2011	3403	27	28	141	169	3374
2012	3374	34	32	173	173	3378*
2013	3378	32	42	174	183	3361*
2014	3361	27	22	143	170	3338*
2015	3338	26	32	200	136	3394*
2016	3394	19	15	180	151	3431*
2017	3431	20	30	201	161	3460*
2018	3460	32	29	166	170	3457*
2019	3457	23	36	186	194	3436
2020	3436	29	31	184	157	3458*
2021	3458	37	45	189	171	3466
2022	3466	23	26	205	204	3462*
2023	3462	16	30	195	189	3482

Tabelle 1: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

Quelle: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes, Statistik der natürlichen Bevölkerungsbewegung, Wanderungsstatistik.

\* Statistische Korrektur

Die tabellarische Gegenüberstellung der Anzahl der Geburten und der Sterbefälle zeigt, dass die Marktgemeinde Millstatt in den letzten Jahren eine negative Geburtenbilanz aufweist, da die Zahl der Sterbefälle gegenüber der Zahl der Geburten überwiegt.

Die Wanderungsbilanz sagt aus, ob die Zahl der Zuzüge in die Gemeinde oder die Zahl der Wegzüge aus der Gemeinde überwiegt. In den Jahren 2011, 2013, 2014, 2018 und 2019, war die Wanderungsbilanz negativ, in den anderen Jahren im Betrachtungszeitraum ist eine positive Entwicklung bei der Außen- und Binnenwanderung innerhalb Österreichs erkennbar. Binnenwanderungen innerhalb des Gemeindegebietes werden bei dieser Darstellung nicht berücksichtigt.

Die Summe der Komponenten der Bevölkerungsentwicklung zeigt eine positive Gesamtentwicklung und somit eine positive Bevölkerungsentwicklung in der Marktgemeinde.

#### 4.1.2 Bevölkerungsverteilung nach Ortschaften

	15.05.2001	%	31.10.2011	%	31.12.2023	%	01.08.2025	%
Dellach	175	5,2	177	5,2	192	5,5	195	5,6
Görtschach	105	3,1	120	3,6	103	3,0	95	2,7
Gössering	57	1,7	50	1,5	56	1,6	49	1,4
Grantsch	80	2,4	73	2,2	71	2,0	64	1,8
Großdombra	185	5,5	179	5,3	176	5,1	168	4,8
Hohengaß	43	1,3	34	1,0	27	0,8	27	0,8
Kleindombra	92	2,7	106	3,1	101	2,9	98	2,8
Lammersdorf	163	4,9	163	4,8	179	5,2	175	5,0
Laubendorf	233	7,0	212	6,3	195	5,6	187	5,4
Lechnerschaft	59	1,8	47	1,4	46	1,3	60	1,7
Matzelsdorf	188	5,6	183	5,4	177	5,1	163	4,7
<b>Millstatt</b>	<b>840</b>	<b>25,1</b>	<b>878</b>	<b>26,0</b>	<b>883</b>	<b>25,5</b>	<b>928</b>	<b>26,6</b>
<b>Obermillstatt</b>	<b>492</b>	<b>14,7</b>	<b>534</b>	<b>15,8</b>	<b>597</b>	<b>17,2</b>	<b>585</b>	<b>16,8</b>
Pesenthein	19	0,6	73	2,2	82	2,4	19	0,5
Öttern	87	2,6	19	0,6	15	0,4	90	2,6
<b>Sappl</b>	<b>269</b>	<b>8,0</b>	<b>253</b>	<b>7,5</b>	<b>263</b>	<b>7,6</b>	<b>256</b>	<b>7,3</b>
Schwaigerschaft	115	3,4	127	3,8	138	4,0	145	4,2
Tschierweg	149	4,4	152	4,5	166	4,8	179	5,1
<b>Summe</b>	<b>3.351</b>	<b>100,0</b>	<b>3.380</b>	<b>100,0</b>	<b>3.467</b>	<b>100,0</b>	<b>3.483</b>	<b>100,0</b>

Tabelle 2: Bevölkerung nach Ortschaften 2001/2011/2023

Quelle: Statistik Austria, Großzählung 2001, Volkszählung 2011, Angaben der Gemeinde 2023, 2025.

Bei der Bevölkerungsverteilung nach Ortschaften stechen die Hauptorte Millstatt mit 25,5% der Gesamtbevölkerung und Obermillstatt mit 17,2% der Gesamtbevölkerung ganz klar heraus. Die Bevölkerungsentwicklung im Hauptort nahm zwar prozentual von 2011 bis 2023 leicht ab, jedoch ist die Zahl der Bevölkerung gestiegen. Die Ortschaften Dellach, Lammersdorf, Laubendorf, Matzelsdorf und Sappl besitzen einen Bevölkerungsanteil von 5-8% der Gesamtbevölkerung. Die anderen Ortschaften (Görtschach, Gössering, Grantsch, Pesenthein, Schwaigerschaft und Tschierweg) weisen einen Bevölkerungsanteil von unter 5% der Gesamtbevölkerung auf. Dies ist nicht immer auf die Größe der Ortschaft zurückzuführen, sondern eher auf die lockere Bebauung im Bereich des Millstätter Berges. Öttern, Hohengaß und Lechnerschaft sind kleine Siedlungssplitter ohne einen Anschluss an größere Siedlungen. Diese Siedlungssplitter weisen eine negative Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum auf.



Abbildung 9: Bevölkerungsverteilung nach Ortschaften lt. Einwohnerstatistik, Stand 01.08.2025.

### 4.1.3 Wohnbevölkerung nach Alter in Prozent

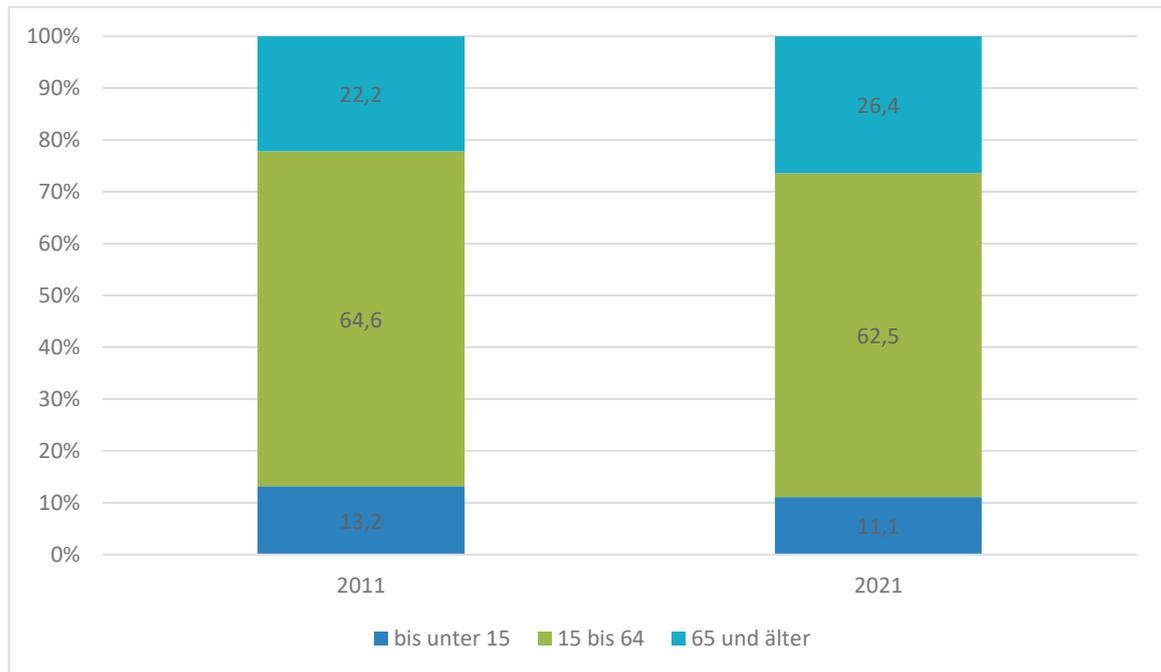


Abbildung 10: Demographische Daten, Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011, Volkszählung 2021.

Die Verteilung der Altersgruppen der Wohnbevölkerung von Millstatt am See zeigt keine anschaulichen Abweichungen zum Politischen Bezirk Spittal an der Drau und dem Bundesland Kärnten. Von 2011 bis 2021 ist deutlich zu erkennen, dass die Zahl der über 65jährigen immer mehr zunimmt, während die Zahl der unter 15jährigen immer mehr sinkt. Dies hat eine Überalterung der Bevölkerung zur Folge, die bei einer Trendfortschreibung negative Begleiterscheinungen mit sich bringt.

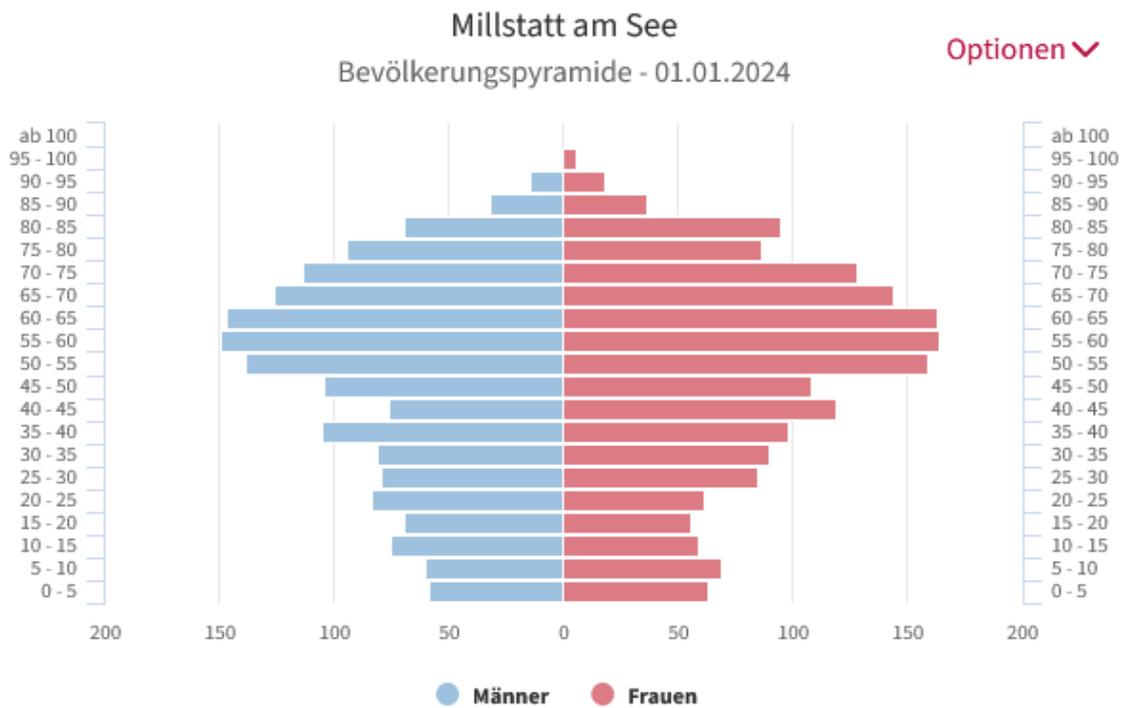


Abbildung 11: Bevölkerungspyramide Millstatt am See  
Quelle: Statistik Austria.

#### 4.1.4 Haushaltsgröße

	Anzahl der privaten Haushalte Millstatt am See	Durchschnittliche Haushaltsgröße Millstatt am See	Durchschnittliche Haushaltsgröße Politischer Bezirk Spittal/Drau	Durchschnittliche Haushaltsgröße Bundesland Kärnten
<b>2001</b>	1310	2,6	2,7	2,5
<b>2011</b>	1435	2,4	2,4	2,3
<b>2021</b>	1589	2,2	2,2	2,2

Tabelle 3: Anzahl der privaten Haushalte/Haushaltsgröße  
Quelle: Statistik Austria, VZ2001, RZ2011, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2020.

Die Haushaltsgröße gibt Aufschluss über die Zahl der in einem Haushalt lebenden Personen. Diese nimmt seit 2001 immer mehr ab – dieser Trend ist auf Bezirks- und Landesebene gleichermaßen zu beobachten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße der Marktgemeinde Millstatt am See entspricht der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Bundesland Kärnten.

#### 4.1.5 Exkurs:

##### Demographie Check: Kärnten 2020

*Durchgeführt von Stainer-Hämmerle Kathrin und Zametter Thomas Friedrich, Fachhochschule Kärnten - Studienbereich für Wirtschaft & Management, Public Management im Auftrag des Landes Kärnten, Abteilung 10 - Land- und Forstwirtschaft, Ländlicher Raum. Juni 2021*

Im „Demographie Check: Kärnten 2020“ wird die Bevölkerungsentwicklung von Kärnten in den unterschiedlichen NUTS-3 & LEADER Regionen bis 2050 prognostiziert. Kärnten weist bis 2050 eine negative Bevölkerungsentwicklung auf. Diese negative Entwicklung ist auf eine negative Geburtenbilanz sowie eine negative Wanderungsbilanz zurückzuführen. Allerdings liegen Entwicklungsdisparitäten zwischen Zentrum und Peripherie vor. Lediglich 27 der 132 Gemeinden werden bis 2050 ein Bevölkerungswachstum erreichen. Diese Wachstumsgemeinden befinden sich nahezu zur Gänze im Kärntner Zentralraum. Peripher gelegene Gemeinden leiden unter Bevölkerungsschwund und Strukturschwäche, was einen Anstieg der Kosten für die verpflichtende Daseinsvorsorge mit sich bringt.

Das LEADER Projekt unterteilt das Landesgebiet in unterschiedliche Lokale Aktionsgruppen (LAGs). Die LAG Nockregion-Oberkärnten ist stark vom demographischen Wandel betroffen. Der Oberkärntner Raum (LAG Nockregion-Oberkärnten, LAG Hermagor, LAG Großglockner) verliert laut Prognosemodell in den Jahren 2017 bis 2050 13,17% der Bevölkerung. Trotz dieser negativen Prognose für die Region, zeigt Millstatt am See neben den Gemeinden Mühlendorf, Seeboden am Millstätter See und Baldramsdorf in den Jahren 2002 bis 2017 eine positive Bevölkerungsentwicklung – die gesamte Nockregion verliert in diesem Zeitraum 4,8 Prozent der Bevölkerung. Die Verluste sind jedoch für größere Gemeinden leichter tragbar, da immer noch eine Aufteilung der Fixkosten für die Daseinsvorsorge auf größere Bevölkerungsanteile möglich ist. Für kleinere Gemeinden wird es in Zukunft stärker darauf ankommen, kooperative Modelle im Kontext der Daseinsvorsorge und Wirtschaftsentwicklung zu nutzen.

Millstatt am See gilt mit dem Programm Kultur und Natur am Millstätter See neben Gmünd und Spittal an der Drau als kulturelles Zentrum. Die Region ist durch ein dichtes Netz an Zentralen Orten unterschiedlicher Hierarchiestufen gekennzeichnet (Spittal/Drau, Seeboden, Gmünd, Millstatt, Radenthein und Krems in Kärnten vgl. Seger 2019:418). Dieses polyzentrische Siedlungssystem auf regionaler Ebene ist ein Ausstattungsvorteil und hat dämpfende Wirkung auf die Abwanderungsströme, da diese Orte aufgrund der doch besseren Ausstattung mit Infrastruktur und Dienstleistungen für innerregionale Wanderungen, Konsum und Ausbildung interessant sind. Ein kompakteres Siedlungssystem, hervorgerufen durch mehrere Zentrale Orte steigert ebenso die Entwicklungsmöglichkeiten bei der Ausgestaltung des öffentlichen Verkehrs. Der Tourismus ist mit 13 Prozent an Beschäftigten wesentlich stärker als der Landesdurchschnitt (6,9 Prozent) entwickelt.

Ein weiteres Problem stellt die Überalterung der Bevölkerung dar. Der Anteil der betagten Personen (Personen zwischen 75 und 100 Jahren) hat sich in der Periode von 2002 bis 2020 um 53% gestiegen. Dies erfordert einen höheren Anteil an häuslicher Pflege und Unterstützung. Dies wird laut dem Strategiepapier STRALE!K gegenwärtig zu 80% im familiären Umfeld ausgestaltet, wobei der überwiegende Anteil der häuslichen Pflege von weiblichen Personen im familiären Umfeld ausgestaltet wird. Ein Blick auf die prognostizierten Szenarien verschärft die Situation: die Prognosedaten zeigen einen Anstieg der Bevölkerungsgruppe über 75 Jahren, was die Pflegeintensität in diesem Modell mehr als verdoppelt. Ein weiteres Problem stellt die Abnahme der Anzahl an jungen Frauen. Dadurch sinkt auch die regionale Fertilitätsrate und dies führt langfristig zu einer gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Schwächung der gesamten Region.

Als Handlungsempfehlungen für die LAG Nockberge – Oberkärnten werden folgende Empfehlungen abgegeben (Auswahl):

1. LAG Nockberge-Oberkärnten zur Demographie-Modellregion ausbauen
2. Stärkung des polyzentrischen Raumsystems durch Bündelung
3. Setzen auf verschiedene Standortpotentiale der LAG
4. Erweiterung der positiven Ausbreitungseffekte der Bezirkshauptstadt Spittal/Drau
5. Großbetriebe als Innovations- und Impulsgeber
6. Stärkung der Jugend durch attraktive Arbeitsbedingungen und Mitsprache in der Region
7. Biosphärenpark Nockregion als Impulsgeber für die Region
8. Stärkung des Ehrenamtes sowie regionaler Vereine

*Weiterführende Details zu den Handlungsempfehlungen sind dem Demographie-Check:2020 zu entnehmen.*

**Schlussfolgerung:**

Wenn es der LAG Nockregion-Oberkärnten gelingt, pro Jahr 14 Personen bis zum Jahr 2050 zu halten bzw. dazuzugewinnen, dann treten die prognostizierten Daten nicht ein. Durch Umsetzung der Handlungsempfehlungen ist ein Entgegenwirken gegen die negativ prognostizierte Entwicklung möglich und dringend erforderlich.

## 4.2 Wirtschaft

### 4.2.1 Erwerbstätige allgemein

Im Jahr 2021 stellen von den 3.467 Einwohnern in der Gemeinde 1.708 Erwerbspersonen dar, damit liegt die allgemeine Erwerbsquote bei 50 Prozent. Von den 1.708 Erwerbspersonen sind im Jahr 2021 2,9% arbeitslos.

Der Wert der Nicht-Erwerbstätigen (1.759 Personen) in der Gemeinde untergliedert sich in

- Personen unter 15 Jahren 11,1%
- Personen mit Pensionsbezug 24,9% und
- Schülerinnen, Schüler, Studierende<sup>6</sup> 3,5%.

11,2% der Bevölkerung sind sonstige Nicht-Erwerbspersonen<sup>7</sup>.

Eine Unterteilung der Erwerbstätigen am Arbeitsort nach wirtschaftlicher Zugehörigkeit (ÖNACE-Abschnitte) zeigt folgendes Bild:

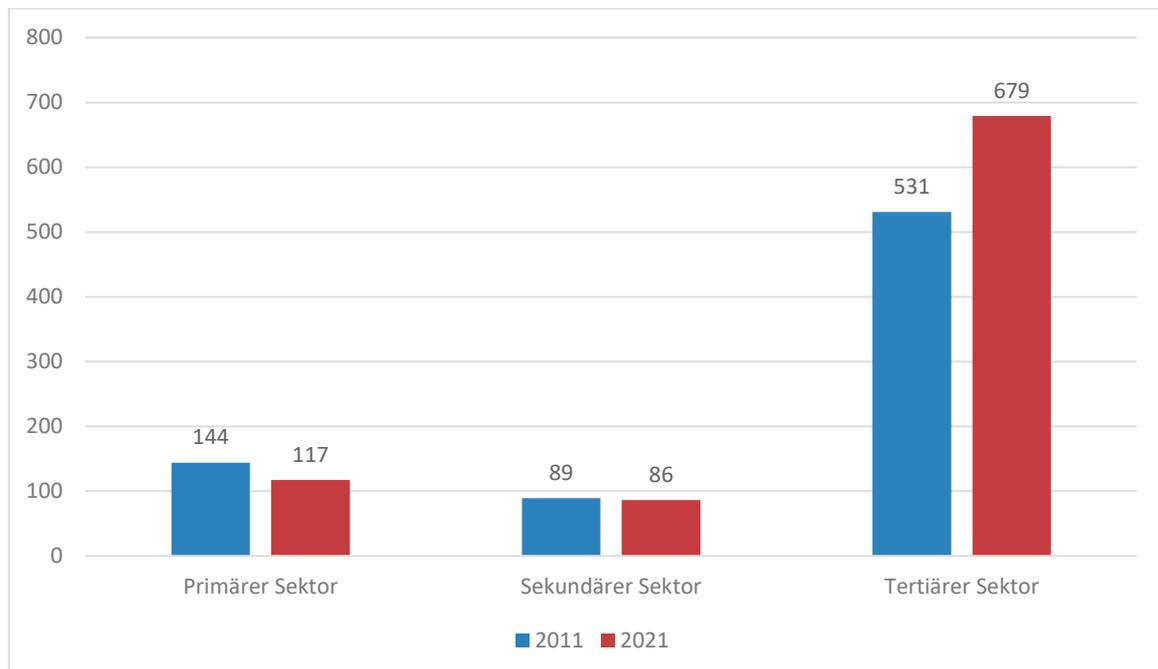


Abbildung 12: Erwerbstätige nach wirtschaftlicher Zugehörigkeit (ÖNACE-Abschnitte) 2011, Erwerbstätige nach Stellung im Beruf und wirtschaftlicher Zugehörigkeit. Quelle: Statistik Austria, VZ 2021, VZ2011.

<sup>6</sup> Ohne Personen mit Ausbildung im Ausland bzw. Ausbildung unbekannt.

<sup>7</sup> Ausschließlich im Haushalt tätige Personen, die aus anderen Gründen nicht erwerbstätig oder arbeitslos sind, keine österreichische Pension beziehen und keine österreichische Schule oder Hochschule besuchen. Personen unter 15 Jahren sind ausgenommen.

Die Erwerbstätigen im primären Sektor haben in der Dekade 2011-2021 abgenommen - dies ist auf den allgemeinen Strukturwandel in der Landwirtschaft zurückzuführen. Die Zahl der Erwerbstätigen im Sekundären Bereich (Herstellung von Waren und Bau) bleiben nahezu unverändert. Ein starker Zuwachs ist bei der Zahl der Erwerbstätigen im tertiären Sektor zu verzeichnen. Die größte Zunahme fand im Bereich Beherbergung und Gastronomie statt. Dies ist auf die touristische Ausrichtung der Marktgemeinde zurückzuführen und unterstreicht auch die Bedeutung des Tourismus in der Gemeinde.

#### 4.2.2 Arbeitsstätten und Beschäftigte am Arbeitsort

Zum VZ-Stichtag 2021 gab es in der Marktgemeinde Millstatt am See 384 Arbeitsstätten, 2011 waren es 238 Arbeitsstätten - die Zahl der Arbeitsstätten hat stark zugenommen. Diese Zunahme spiegelt sich auch bei den Beschäftigten am Arbeitsort wider: es ist ein Plus von 24% zu verzeichnen. Der größte Anstieg der Anzahl der Beschäftigten am Arbeitsort liegt im Bereich Beherbergung und Gastronomie – dies ist auf die touristische Ausrichtung der Marktgemeinde zurückzuführen. Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort im primären Sektor nimmt auf Grund des Strukturwandels in der Land- und Forstwirtschaft ab.

WIRTSCHAFTSABTEILUNG	ARBEITSSTÄTTEN		ERWERBSTÄTIGE	
	2021	2011	2021	2011
<b>Insgesamt</b>	<b><u>374</u></b>	<b><u>306</u></b>	<b><u>882</u></b>	<b><u>764</u></b>
<b>Primärer Sektor</b>	<b>56</b>	<b>68</b>	<b>117</b>	<b>144</b>
Land- und Forstwirtschaft	56	68	117	144
<b>Sekundärer Sektor</b>	<b>44</b>	<b>37</b>	<b>86</b>	<b>89</b>
<i>Bergbau</i>	-	-	-	-
Herstellung von Waren	16	14	41	41
<i>Energieversorgung</i>	-	-	-	-
<i>Wasserver- und Abfallentsorgung</i>	-	-	-	-
Bauwesen	28	23	45	48
<b>Tertiärer Sektor</b>	<b>284</b>	<b>201</b>	<b>679</b>	<b>531</b>
Handel	32	34	68	69
Verkehr	3	3	12	14
Beherbergung und Gastronomie	71	64	262	173
Information und Kommunikation	6	6	6	7
Finanz- und Versicherungsdienstleist.	12	6	21	22
Grundstücks- und Wohnungswesen	10	11	27	13
Freiberufl./techn., wirtschaftl. Dienstleistungen	61	35	97	61
Persönl., soziale und öffentliche Dienste	89	42	186	172

Tabelle 4: Anzahl der Arbeitsstätten nach ÖNACE-Abschnitten und Beschäftigten am Arbeitsort 2021, 2011

Quelle: Statistik Austria, RZ 2021, RZ 2011.

### 4.2.3 Erwerbsspendler

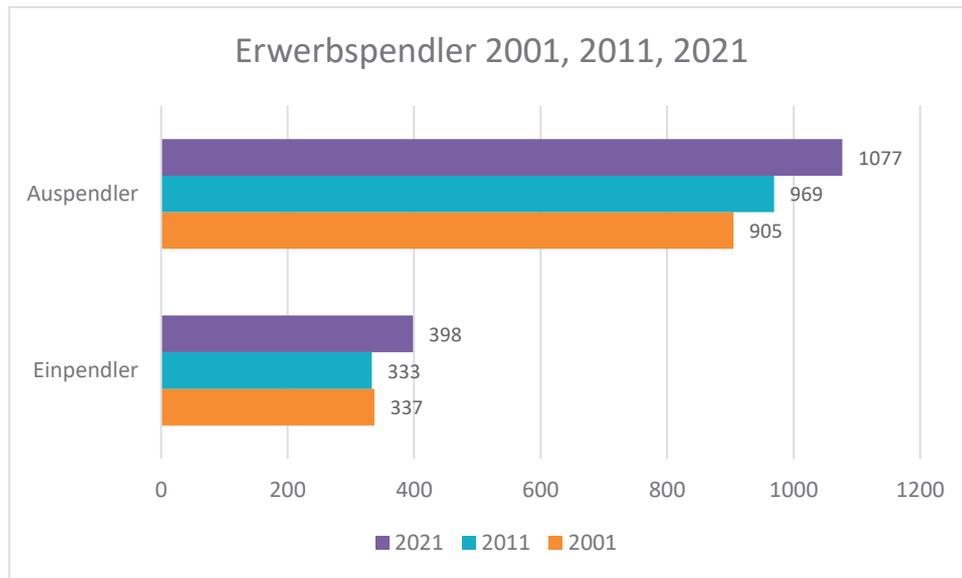


Abbildung 13: Aus und Einpendler 2001, 2011, 2020

Quelle: Statistik Austria, RZ2011, VZ2001, Gebietsstand 1.1.2021.

Die Statistik der Ein- und Auspendler aus den Jahren 2001, 2011 und 2021 zeigt, dass in allen Dekaden die Zahl der Auspendler deutlich überwiegt. Daraus ist abzuleiten, dass die Gemeinde weniger Arbeitsplätze anbietet, als es ortsansässige unselbstständige Beschäftigte gibt. Die Zahl der Einpendler ist in der letzten Dekade gestiegen, dies ist auf den Anstieg der Arbeitsplätze und Beschäftigten, vor allem im Bereich Gastronomie und Beherbergung zurückzuführen.

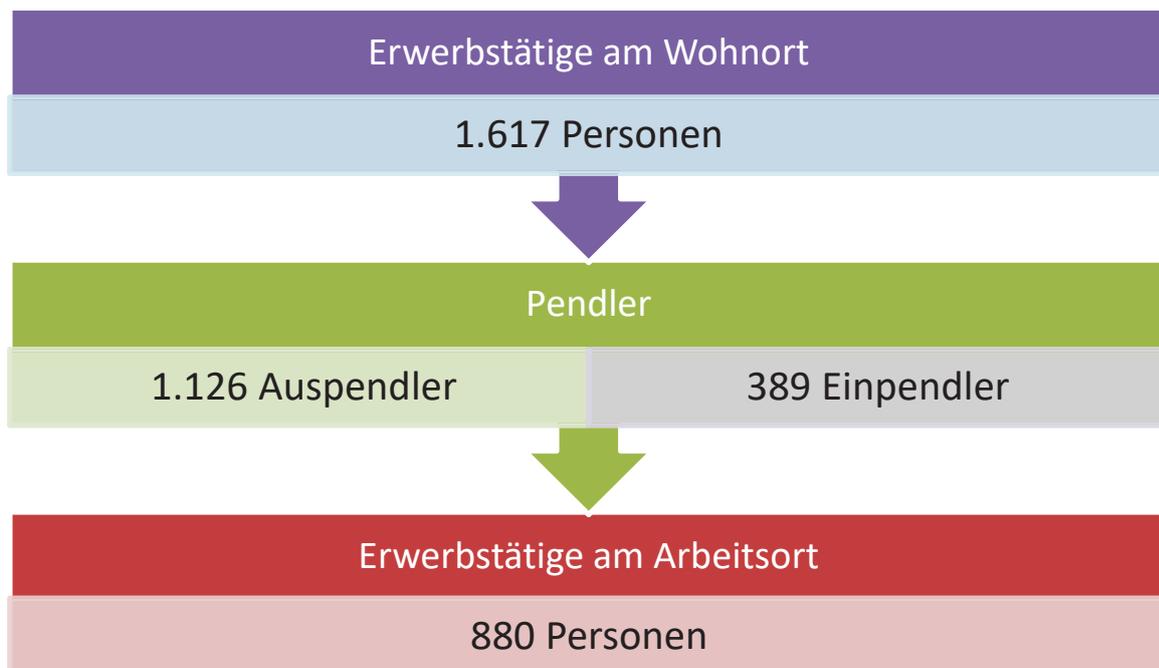


Abbildung 14: Erwerbstätige nach Entfernungskategorie des Berufspendelns

Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2023.

Pendler	2021
Index Pendlersaldo <sup>8</sup>	56,5
Index Pendlermobilität <sup>9</sup>	94,5

Tabelle 5: Erwerbstätige am Arbeitsort

Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2021.

Die Werte der Abbildung 14 und Tabelle 5 zeigen, dass im Gemeindegebiet ein geringes Arbeitsplatzangebot vorliegt und die Zahl der Auspendler in andere Gemeinden überwiegt. Demgemäß ist der Pendlersaldo sehr niedrig bzw. die Pendlermobilität sehr hoch. Der vorwiegende Teil der Auspendler pendelt in eine andere Gemeinde im politischen Bezirk (Radenthein: 108 Auspendler, Seeboden am Millstätter See: 122 Auspendler, Spittal an der Drau: 325 Auspendler) und in andere politische Bezirke des Landes (Klagenfurt: 56 Auspendler, Villach: 162 Auspendler). In ein anderes Bundesland pendeln 161 Personen und ins Ausland 6 Personen.

<sup>8</sup> Formel: Erwerbstätige am Arbeitsort/Erwerbstätige am Wohnort \* 100

<sup>9</sup> Formel: (Auspendler + Einpendler) / Erwerbstätige am Wohnort \*100

### 4.3 Land- und Forstwirtschaft

#### 4.3.1 Land- und forstwirtschaftliche Betriebe

Im Jahr 2020 gab es in der Marktgemeinde Millstatt am See laut Agrarstrukturerhebung insgesamt **127 land- und forstwirtschaftliche Betriebe**, wobei die Hälfte der Betriebe als Nebenerwerbsbetriebe geführt werden. Im Vergleich zu 2010 ist eine Zunahme der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe von ca. 8% zu verzeichnen.

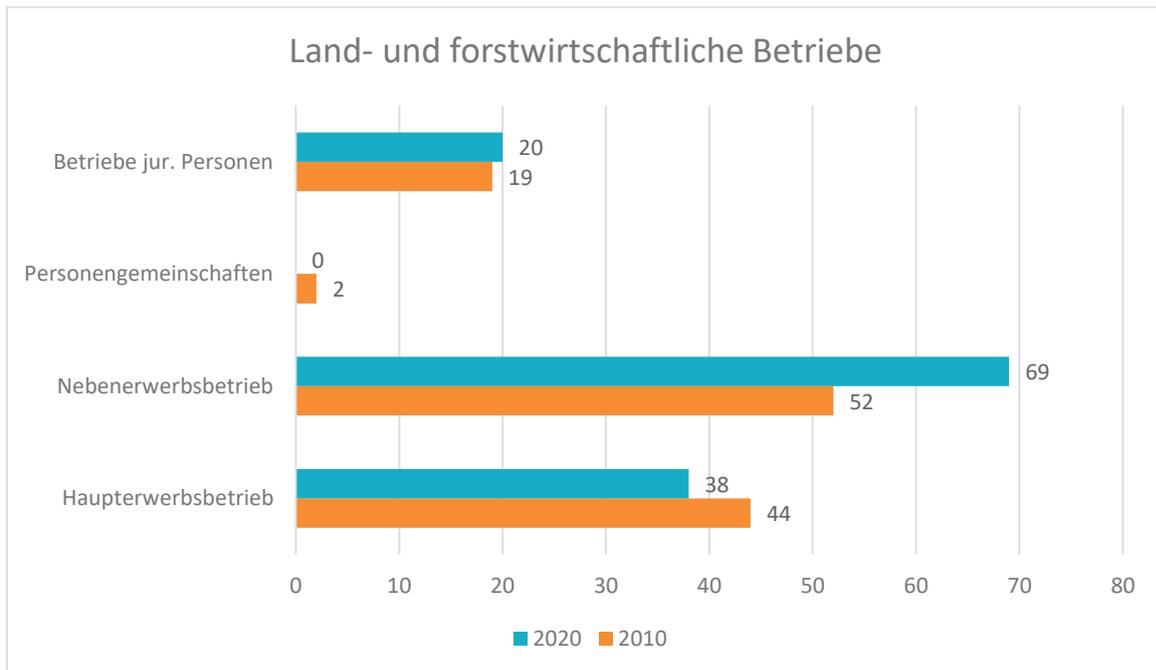


Abbildung 15: Land- und forstwirtschaftliche Betriebe nach Erwerbsart 2010, 2020

Quelle: Statistik Austria, Agrarstrukturerhebung.

## 4.4 Tourismus

Millstatt ist als bekannter Kur- und Urlaubsort mit vielfältigem kulturellem Angebot bekannt. Die gesamte Gemeinde weist eine starke touristische Ausrichtung auf, die sich in der räumlichen Nutzung und Infrastruktur widerspiegelt.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste im Jahr 2021 beläuft sich auf 4,1 Tage, was dem Kärnten-Durchschnitt entspricht. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag im Jahr 2014 bei 5,4 Tagen. Die Zahl der Übernachtungen war in den Jahren 2017 bis 2019 am Höchsten. Danach hat die COVID-19 Pandemie deutliche Spuren in der Übernachtungsstatistik hinterlassen. Seit 2021 steigt die Zahl der Übernachtungen wieder.

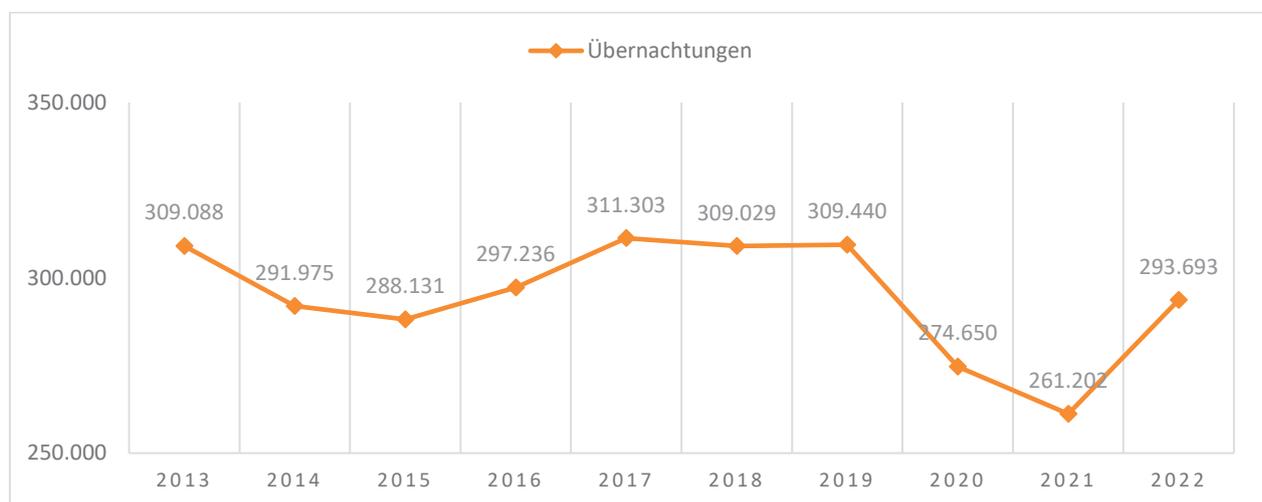


Abbildung 16: Übernachtungen 2013-2022

Quelle: Statistik Austria – Tourismusstatistik.

Die Übernachtungen konzentrieren sich auf die Monate Mai bis September. Dies ist im Kärnten-Durchschnitt gleichermaßen zu verzeichnen.

Im Jahr 2023 gibt es im Gemeindegebiet von Millstatt am See 212 Beherbergungsbetriebe. Die Zahl hat im Vergleich zu 2022 etwas abgenommen. Der Großteil der Beherbergungen findet im privaten Bereich (Ferienwohnungen und Privatquartiere) statt, auch 64 Hotelbetriebe sind in der Gemeinde ansässig. Auch vier Campingplätze befinden sich im Gemeindegebiet.

## 5 Baulandanalyse

---

### **5.1 Ermittlung Baulandbedarf für die nächsten 10 Jahre (2025-2034)**

Bei der Baulandanalyse und der Berechnung der Bauflächenbilanz werden gewidmete und bereits bebaute Flächen den gewidmeten Freiflächen in den jeweiligen Widmungskategorien gegenübergestellt.

Die Berechnung des Baulandbedarfes erfolgt mit Hilfe des Berechnungsmodelles der Kärntner Landesregierung und berücksichtigt folgende Parameter:

- > Berechnung der Entwicklung von Privathaushalten (Bevölkerungsentwicklung, Einwohner in privaten Haushalten, Anzahl der privaten Haushalte)
- > Berechnung des Flächenbedarfs (Wohnungsneubau von 2014 - 2024, durchschnittlicher Flächenverbrauch pro Wohneinheit)
- > Baulandbedarf im Gewerbe und im Fremdenverkehr (Berücksichtigung der Beschäftigten am Arbeitsort, Pendler, Nächtigungszahlen, Bettenangebot)
- > Aufteilung Baulandbedarf nach Widmungskategorien für die nächsten 10 Jahre
- > Berechnung der aktuellen Bauflächenbilanz

Widmungskategorie	gewidmete Fläche	bebaute Fläche	AUGB	Frei- fläche (F) abzgl. AUB	Frei- fläche in % d. Widmung s-fläche	Bauland- bedarf	10 Jahresbauland- überhang absolut Faktor (F:B)	
Wohngebiet	93,93 ha	72,87 ha	4,05 ha	17,01 ha	18,11 %	8,30 ha	8,71 ha	2,05
Dorfgebiet	75,89 ha	65,30 ha	1,26 ha	9,33 ha	12,29 %	3,60 ha	5,73 ha	2,59
Geschäftsgebiet	3,95 ha	3,66 ha	0,00 ha	0,29 ha	7,40 %	0,30 ha	-0,01 ha	0,97
Kurgebiet	48,04 ha	37,89 ha	2,03 ha	8,12 ha	16,89 %	5,55 ha	2,57 ha	1,46
Kurgebiet Rein	3,75 ha	2,49 ha	0,00 ha	1,26 ha	33,55 %	0,00 ha	1,26 ha	0,00
Gemischtes Baugebiet	2,13 ha	2,13 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 %	0,00 ha	0,00 ha	0,00
Gewerbegebiet	0,13 ha	0,13 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 %	0,00 ha	0,00 ha	0,00

<b>G E S A M T</b>	<b>227,81 ha</b>	<b>184,47 ha</b>	<b>7,34 ha</b>	<b>36,00 ha</b>	<b>15,80 %</b>	<b>17,75 ha</b>	<b>18,25 ha</b>	<b>2,03</b>
Sondergebiet-AGH	0,16 ha	0,16 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 %	0,00 ha	0,00 ha	0,00
Sondergebiet-BHW	0,56 ha	0,32 ha	0,00 ha	0,24 ha	42,86 %	0,80 ha	-0,56 ha	0,30
Sondergebiet Stift	0,41 ha	0,41 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 %	0,00 ha	0,00 ha	0,00
Sondergebiet-GK	0,26 ha	0,26 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 %	0,00 ha	0,00 ha	0,00
Sondergebiet-KA	1,54 ha	0,15 ha	0,00 ha	1,39 ha	90,26 %	0,80 ha	0,59 ha	1,74
Sonderwidmung Appartmenthaus	0,62 ha	0,62 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 %	0,00 ha	0,00 ha	0,00
<b>GESAMT</b>	<b>231,36 ha</b>	<b>186,39 ha</b>	<b>7,34 ha</b>	<b>37,63 ha</b>	<b>16,27 %</b>	<b>19,35 ha</b>	<b>18,28 ha</b>	<b>1,94</b>

Tabelle 6: Bauflächenbilanz Marktgemeinde Millstatt am See, Berechnung Stand März 2025.

Von den 231,36 Hektar als Bauland gewidmeten Flächen sind derzeit ca. 186 Hektar bebaut. Die Summe der unbebauten Flächen beträgt knapp 38 Hektar – das entspricht 16% der Widmungsfläche. Weitere 7,34 Hektar sind als Aufschließungsgebiet festgelegt.

Aufgrund der touristisch ausgelegten Grundstruktur der dominieren innerhalb des Baulandes in den Hauptorten die Widmungskategorien Bauland – Wohngebiet, Bauland – Kurgebiet. In den dezentral gelegenen Ortschaften überwiegt die Widmungskategorie Bauland - Dorfgebiet. Die Widmungskategorie Bauland - Geschäftsgebiet ist ausschließlich im Hauptort von Millstatt vorliegend.

## **Kriterien der Baulandbedarfsberechnung (2025-2034):**

### **Wohnen**

---

- › Bevölkerungswachstum ca. 3%
- › Entwicklungsbedarf von ca. 156 Wohneinheiten
- › Baulandbedarf für die Errichtung von Hauptwohnsitzen,  
Szenario Flächensparen 10,3 ha für 10 Jahre

### **Wirtschaft**

---

- › Baulandbedarf für gewerbliche Entwicklungen: 4,5 ha  
(Sockelbedarf + zusätzlichen Zielbedarf für 10 Jahre)

### **Tourismus**

---

- › Für die Erweiterung des touristischen Angebotes und einen zusätzlichen Bettenbedarf –  
Baulandbedarf von 3,75 ha für 10 Jahre

### **Zeitwohnsitze - Freizeitwohnsitze**

---

- › Zweitwohnsitze/Freizeitwohnsitze stellen grundsätzlich keine raumplanerische Zielsetzung dar,  
der Zielbedarf für die Abrundung von Freizeitwohnsitzen wird mit 0,4 ha berechnet. Dies bedingt  
keine neuen Entwicklungen von Freizeitwohnsitzen.

Der Baulandbedarf, berechnet mit dem Prognosemodell des Amtes der Kärntner Landesregierung für die nächsten 10 Jahre beträgt somit 19,35 Hektar. Der 10 Jahresbaulandüberhang beläuft sich auf 18,28 Hektar. Circa 16% der gewidmeten Baulandflächen in der Marktgemeinde Millstatt am See stellen Freiflächen dar. Somit reichen die vorhandenen Baulandreserven der Gemeinde für die nächsten 19 Jahre.

## 5.2 Baulandüberhang und Baulandmobilisierung

Der Baulandüberhang in der Marktgemeinde Millstatt am See reicht für die nächsten 19 Jahre und ergibt sich aus der ermittelten Baulandreserve und dem errechneten Baulandbedarf. Diesem Baulandüberhang kann mit mehreren Instrumenten entgegengewirkt werden.

### 5.2.1 Reduktion des Baulandüberhanges

Ein Großteil der Baulandreserve befindet sich in Siedlungsbereichen mit vollständig ausgebauter Infrastruktur. In dezentral gelegenen Ortschaften ohne vollständig ausgebaute Infrastruktur (zum Teil fehlender Anschluss an die Gemeindekanalisation und die Gemeindewasserversorgungsanlage) ist in Randbereichen nur bedingt gewidmetes unbebautes Bauland vorliegend. Auch Bereiche zur Verdichtung nach Innen bilden einen wichtigen Punkt in Streusiedlungen.

Für die nächsten 10 Jahre hat sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt, den überwiegenden Teil des unbebauten Baulandes einer widmungsgemäßen Bebauung zuzuführen. Durch die vordringliche Inanspruchnahme der bereits gewidmeten Baulandflächen werden Neuausweisungen reduziert. Somit werden bestehende infrastrukturelle Einrichtungen effizienter genutzt. Dies wirkt sich positiv auf den Gemeindehaushalt aus.

Zur bestmöglichen Reduktion des Baulandüberhanges ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erforderlich. Dazu sind folgende Maßnahmen möglich:

- *keine Neuausweisung von Bauland in raumplanerischen Ungunstlagen bzw. im freien Landschaftsraum – gilt ausdrücklich für Bauführungen, die innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen (ohne Nutzungskonflikt) errichtet werden können. Davon ausgenommen sind Bauführungen für die Land- und Forstwirtschaft und für den weiteren Ausbau der touristischen Infrastruktur nach entsprechender Prüfung in den Folgeverfahren.*
- *Keine Baulandausweisungen in sensiblen Waldrandbereichen, exponierten Hanglagen und im freien Landschaftsraum*
- *Vorrangige Inanspruchnahme von bereits gewidmetem Bauland - Mobilisierung bereits erschlossener Baulandreserven und innerörtlicher Bauflächen.*
- *Neufestlegungen von Bauland nur im unmittelbaren Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen (organischer Zusammenhang zu bestehenden Ortsräumen/Baulandwidmungen) – Baulandarrondierung und Baulanderweiterung*

- *Durchführen einer aktiven Bodenpolitik seitens der Gemeinde - Einsatz von privatrechtlichen Maßnahmen zur Erreichung von Zielen der örtlichen Raumplanung:*
  - *Privatrechtliche Verträge mit den betreffenden Grundstückseigentümern zur Sicherstellung einer widmungsgemäßen Verwendung unbebauter Baugrundstücke innerhalb angemessener Fristen*
  - *Beteiligung der Grundeigentümer an den Aufschließungskosten und der Kosten für Wohnfolgeeinrichtungen*
  - *Einheben von Aufschließungsgebühren (sanfter Baudruck)*
- *Aktive Bodenpolitik durch die Gemeinde mit gezieltem Grundstückserwerb (ev. durch Mithilfe des Kärntner Regionalfonds) bei Wohn- und Wirtschaftsbauland - Prüfen und Initiieren von Baulandmodellen*

### 5.2.2 Rückwidmungen

In Ungunstlagen festgelegte Baulandwidmungen sollen rückgewidmet werden. Dies sind u. a. kleinere und unbebaute Baulandwidmungen im landschaftlichen Freiraum, Widmungen innerhalb der ausgewiesenen roten Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung. All diese für eine Rückwidmung vorgesehenen Flächen sind im Entwicklungsplan mit dem Symbol <sup>®</sup> belegt. Durch diese Rückwidmungen wird die Bauflächenbilanz nachhaltig entlastet, und die Siedlungsentwicklung wird gezielt auf raumplanerisch bevorzugte, gut erschlossene Lagen gelenkt.

### 5.2.3 Baulandmobilisierung durch Baulandbefristungen

Bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes darf lt. § 35 K-ROG 2021 für als Bauland festgelegte Grundflächen die seit mindestens 10 Jahren als Bauland festgelegt sind, auf denen keine widmungsgemäße Bebauung begonnen wurde, die zusammenhängende Fläche mind. 500m<sup>2</sup> besteht und für die keine privatrechtlichen Vereinbarungen mit der Gemeinde abgeschlossen worden sind, keine **Bebauungsfrist von mind. 10 Jahren** ab Rechtswirksamkeit der Änderung des Flächenwidmungsplanes festgelegt werden.

Im Rahmen der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes sollen sämtliche Baulandreserven der Gemeinde, welche die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Befristung erfüllen, mit einer Baulandbefristung belegt werden. Dies soll zu einer spürbaren Verwertung unbebauter und gewidmeter Grundstücke und somit langfristig zu einer kompakten Siedlungsentwicklung beitragen.

## 5.2.4 Baulandmobilisierung durch privatrechtliche Vereinbarungen

Gemäß § 53 Abs. 2 Z 3 K-ROG 2021 ist die Gemeinde berechtigt privatwirtschaftliche Ziele zur Erreichung der im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung zu setzen. Bei einer Neufestlegung von Bauland sind privatrechtliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Widmungswerber bzw. Grundstückseigentümer abzuschließen, um eine widmungsgemäße Verwendung der Baulandfläche zu gewährleisten.

## 5.2.5 Baulandmobilisierung durch Aufschließungsabgabe

Nachdem sich ein Großteil der Baulandreserven im innerörtlichen Bereich befindet, ist dieser durch die technische Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Verkehr) bereits erschlossen. Eine Rückwidmung dieser Flächen ist im Sinne der Verdichtung nach Innen und der bereits getätigten Investitionen in die technische Infrastruktur nicht zielführend. Demgemäß ist es zweckmäßig solche voll aufgeschlossenen Baulandflächen mit einer Aufschließungsabgabe im Nachhinein zu belegen. Dadurch würde der Baulandhortung und dem Baulandparadoxon entgegengewirkt werden. Durch diese Aufschließungsabgabe wäre ein solidarischer Beitrag zur Erhaltung der technischen Infrastruktur gegeben.

## **5.3 Baukultur und baukulturelle Entwicklung**

Die Gemeinde Millstatt am See verfügt über ein reiches und differenziertes baukulturelles Erbe, das in seiner Vielfalt ein wesentliches Element der Ortsidentität darstellt. Die Baukultur reicht von der mittelalterlichen Klosteranlage über die Villen der Sommerfrische bis hin zu dörflichen/landwirtschaftlichen Siedlungsstrukturen und modernen Wohnformen. Die baukulturelle Identität ist demnach geprägt von unterschiedlichen Siedlungs- und Bautypologien, die sich in Abhängigkeit von topografischen Gegebenheiten, Nutzungsansprüchen und historischen Entwicklungen über die Jahrzehnte hinweg herausgebildet haben.

Das Ortsbild im Sinne des Kärntner Ortsbildpflegegesetzes 1990 - K-OBG umfasst das Bild eines Ortes oder von Teilen davon, das vorwiegend durch Gebäude, sonstige bauliche Anlagen, Grünanlagen, Gewässer, u. ä. geprägt wird, und zwar unabhängig davon, ob die Betrachtung von innen oder von einem Standpunkt außerhalb des Ortes erfolgt. Das Ortsbild umfasst auch den charakteristischen Ausblick auf Ausschnitte der umgebenden Landschaft.

### **Historisch gewachsener Ortskern**

Im Zentrum steht das ehemalige Benediktinerstift, das seit dem 11. Jahrhundert das geistige, kulturelle und räumliche Zentrum des Ortes bildet. Der umgebende Ortskern weist eine dichte, kleinteilige Struktur auf, mit engen Gassen, ortsbildprägenden Höfen und durchwegs dreigeschossigen Bauten mit Satteldächern.

Der Bestand ist weitgehend intakt und bildet ein schützenswertes Ensemble, das behutsam weiterentwickelt werden sollte. Neubauten in diesem Bereich bzw. in dessen Umfeld erfordern hohe Sensibilität im Umgang mit Maßstab, Fassadengliederung und Materialwahl, um die baukulturelle Qualität langfristig zu sichern. Die Sanierung des „Lindenhofs“ [ehemaliges Hochmeisterschloss des St. Georgs-Ritterordens] zeigt beispielhaft, wie bestehende denkmalgeschützte Bausubstanz hochwertig und ortsbildgerecht erneuert werden kann.

### **„Villen“ in Sommerfrische-Architektur**

Ein charakteristisches Merkmal der Millstätter Baukultur ist die Sommerfrische-Architektur des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts. Mit der Etablierung Millstatts als Erholungsort entstand eine Vielzahl an repräsentativen Villenbauten in See- und Hanglage. Insbesondere südlich und östlich des Zentrums sind diese Villen noch heute ortsbildprägend.

Charakteristisch für die Villen der Jahrhundertwende sind die reich gegliederten Fassaden mit Balkonen, Veranden und Türmchen sowie die großzügigen Gartenanlagen. Viele dieser Gebäude stehen unter Denkmalschutz oder haben ensemblewirksamen Charakter. Ihre Erhaltung ist wesentlich für die baukulturelle Identität der Gemeinde. Auch aus **touristischer und identitätsstiftender Sicht** sind sie von großer Bedeutung.

### **Dörfliche Strukturen in den Ortsteilen**

In den Ortschaften außerhalb des Hauptortes besitzt die Land- und Forstwirtschaft vielfach noch eine zentrale Bedeutung. Das Ortsbild ist im Kern maßgeblich durch traditionelle landwirtschaftliche Gehöfte geprägt, die sich über Generationen hinweg entwickelt und strukturell an wechselnde Nutzungsanforderungen angepasst haben.

Die Ortsteile der Gemeinde Millstatt – wie Matzelsdorf, Obermillstatt, Laubendorf, Görtschach und Lammersdorf – weisen vielfach noch dörfliche, locker bebaute Siedlungsstrukturen mit stark landwirtschaftlichem Charakter auf. In den Randbereichen dieser Ortschaften sind in den letzten Jahrzehnten - auch infolge struktureller Veränderungen in der Landwirtschaft - neue Nutzungen mit

vorwiegender Wohnfunktion entstanden, die sich teilweise deutlich von der historischen Bauform und Siedlungsstruktur unterscheiden.

### **Siedlungsentwicklung der Nachkriegszeit**

Ab den 1960er-Jahren kam es zu einer verstärkten Ausweitung der Siedlungsflächen, insbesondere in Hanglagen mit Seeblick aber auch auf der Obermillstätter Terrasse. Die Architektur dieser Zeit orientierte sich weniger an traditionellen Formen, sondern an funktionalen Anforderungen. Es entstanden zahlreiche Ein- und Zweifamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise und Verwendung industriell hergestellter Materialien (Beton, Eternit, Kunststofffenster udgl.)

Die baukulturelle Qualität dieser Siedlungsbereiche ist vielfach heterogen. Für diese Bereiche ist eine behutsame Erneuerung im Sinne von Sanierung und Nachverdichtung mit hoher gestalterischer Qualität anzustreben.

### **Aktuelle Herausforderungen und Entwicklungen**

In den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten ist insbesondere in Seenähe und in exponierten Lagen u.a. von Millstatt ein deutlicher Anstieg von Zweitwohnsitzen und großvolumigen Wohnanlagen zu beobachten. Diese Entwicklung führt zu erheblichen baukulturellen Spannungen: vor allem der Verlust von Maßstäblichkeit und Proportionen sowie überdimensionierte Baukörper stören zunehmend das gewachsene Ortsbild. In vielen Bereichen kommt es dadurch zu einem Bruch in der gewachsenen Siedlungsstruktur und zu einem Verlust des ortstypischen Zusammenhangs zwischen Bebauung und Landschaft.

Mit der **Neuerstellung des textlichen Bebauungsplans im Jahr 2020** wurde bewusst ein Schritt in Richtung einer qualitätsvollen Weiterentwicklung gesetzt. In der Verordnung sind zentrale Leitlinien verankert, die die baukulturelle Identität Millstats stärken und zukunftsfit machen sollen:

- Erhalt und Stärkung historisch gewachsener Strukturen
- Stärkung ortstypischer Bauweisen
- Sensible Nachverdichtung in dörflichen Bereichen
- Baukulturelle Qualitätssicherung durch Einführung eines Gestaltungsbeirats

## 6 Siedlungswesen

### 6.1 Grundlage der Siedlungsleitbilder

Im örtlichen Entwicklungskonzept erfolgt eine parzellenscharfe Festlegung von vorrangigen Entwicklungsgebieten. Grundflächen die für eine Bebauung bestimmt sind und eine zukünftige, zusammenhängende Bebauung zulassen werden planlich mit einer Umfassungslinie dargestellt. Auf eine dem Stand der Technik entsprechende Erschließung mit Einrichtungen der Energie- und Wasserversorgung, der Abwasser- und der Abfallentsorgung und einer effizienten verkehrstechnischen Erschließung unter Berücksichtigung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung ist Bedacht zu nehmen. Die Festlegung von Siedlungsschwerpunkten soll die weitere Entwicklung des Gemeindegebietes stärken. Die Berücksichtigung der vorhandenen Baulandreserven (siehe Bauflächenbilanz) sowie die naturräumlichen Gegebenheiten und rechtlichen Festlegungen stellen wesentliche Grundlagen für die Erstellung der Siedlungsleitbilder dar.

#### **Grundlagen zur Ausweisung von Siedlungsgrenzen:**

Als fachliche Grundlage für die Ausweisung von Siedlungsgrenzen für die jeweiligen Siedlungsbereiche wurden der Widmungsbestand des aktuellen Flächenwidmungsplanes und deren Baulandreserven herangezogen. Ferner stellen aber auch die naturräumlichen Gegebenheiten wie auch die rechtlichen Festlegungen (Gefahrenzonen, Schutzgebiete, ...) eine wesentliche Grundlage dar.

Grundsätzlich ist die Sicherstellung einer **organischen Ortsentwicklung** eine wesentliche Zielsetzung. Folgende Maßnahmen werden dafür festgelegt:

- 5-jährige Bebauungsverpflichtung mit Besicherung bei neuen Baulandwidmungen
- Baulandwidmungen nur im Anschluss an bebaute Bereiche - lineare Entwicklungen sind zu vermeiden
- In dezentralen Einzellagen ohne Ortsanschluss (Einzelwohnbauten) und in Bereichen mit Einzelgehöften (Widmung Grünland - Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes) keine Baulandausweisungen zur weiteren Wohnbebauung: Erhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe (Hintanhaltung von Nutzungskonflikten)
- Um eine effiziente Erschließung wie auch die Gestaltungserfordernisse sicherzustellen ist die Erstellung von Bebauungsplänen zu forcieren → Umsetzung von Baulandwidmungen für größere zusammenhängende Flächen mit integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen!

Vermeidung von **Nutzungskonflikten**: klare Trennung von Funktionen mit gegensätzlichen Nutzungsansprüchen unter Einhaltung von Abstandsflächen und Gestaltungsmaßnahmen.

**Keine Baulandausweisungen im freien Landschaftsraum**: gilt für Bauführungen, deren Verwirklichung innerhalb des Siedlungsraumes grundsätzlich möglich ist. Die Errichtung von unvermeidbaren Gebäuden oder baulichen Anlagen für die Land- u. Forstwirtschaft oder für eine touristische Entwicklung sind hiervon ausgenommen. Geringfügige Erweiterung des Bestandes (Zubau oder bauliche Ergänzungen) sind als Arrondierungen und funktionale Qualitätsverbesserung möglich. Die entsprechende Integration und Situierung der Baulichkeiten (Gestaltung, ...) in den Naturraum und Landschaftsraum ist sicherzustellen.

Durch die gezielte Herausbildung von klaren Siedlungsgrenzen und Ortsrändern erfolgt eine Konzentration der Siedlungsentwicklung und eine Verdichtung nach innen. Durch die Inanspruchnahme von bereits gewidmeten Flächen wird die Bauflächenbilanz positiv beeinflusst und es wird kein weiterer landschaftlicher Freiraum in Anspruch genommen. Dies wirkt sich auch positiv auf die Anlage von Wegen, Straßen und sonstiger technischer Infrastruktur aus, da bestehende Systeme besser ausgenutzt werden.

## 6.2 Funktionale Gliederung des Gemeindegebietes

Die funktionale Gliederung des Gemeindegebietes bildet die räumliche Siedlungsstruktur hierarchisch gestuft ab. Daraus lässt sich die räumliche Verteilung bzw. Zuordnung von zentralörtlichen Versorgungspunkten innerhalb des Gemeindegebietes eruieren. In der funktionalen Gliederung werden den einzelnen Ortschaften und Siedlungsteilen als Zielvorgabe bestimmte Funktionen zugeschrieben und Siedlungsschwerpunkte festgelegt.

Die funktionale Gliederung ist die Basis für die Bearbeitung der Siedlungsleitbilder und der einzelnen Funktionen. Ferner dient sie auch als Grundlage für die Festlegung der Siedlungsgrenzen. Mit dieser Gliederung wird eine zukunftsorientierte Planung gewährleistet und eine optimale Nutzung und Sicherung von Potentialflächen für einzelne Funktionen sichergestellt. Weitere Ziele sind die Vermeidung von Nutzungskonflikten und die Bewahrung des Naturraumpotentials der Gemeinde. Für die zukünftige Siedlungsentwicklung ergeben sich aufgrund der vorhandenen Strukturen Leitlinien die in den einzelnen Siedlungsleitbildern der Ortschaften festgelegt sind.

Die Ortschaften der Marktgemeinde Millstatt am See werden in folgende Funktionen gegliedert:

Ortschaft	Beschreibung
Dellach	Vorrangstandort - gewerbliche Tourismusfunktion
Görtschach	Dörfliche Mischfunktion - bedingte Entwicklungsfähigkeit
Gössering	Dörfliche Mischfunktion - bedingte Entwicklungsfähigkeit
Grantsch	Dörfliche Mischfunktion - bedingte Entwicklungsfähigkeit
Großdombra	Vorrangstandort - Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit/Ergänzungsstandort Hauptort (Wohnfunktion)
Hohengaß	Keine Entwicklungsfähigkeit
Kleindombra	Dörfliche Mischfunktion - bedingte Entwicklungsfähigkeit
Lammersdorf	Vorrangstandort - Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit/Ergänzungsstandort Hauptort (dörfliche Mischfunktion)
Laubendorf	Dörfliche Mischfunktion - bedingte Entwicklungsfähigkeit
Lechnerschaft	Wohnfunktion - bedingte Entwicklungsfähigkeit
Matzelsdorf	Dörfliche Mischfunktion - bedingte Entwicklungsfähigkeit
Millstatt	Vorrangstandort - Hauptort/Zentrum mit zentralörtlicher Funktion
Obermillstatt	Vorrangstandort - Hauptort/Zentrum mit zentralörtlicher Funktion
Öttern	Keine Entwicklungsfähigkeit
Pesenthein	Tourismusfunktion - bedingte Entwicklungsfähigkeit
Sappl	Vorrangstandort - Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit/Ergänzungsstandort Hauptort (Wohnfunktion)
Schwaigerschaft	Dörfliche Mischfunktion - bedingte Entwicklungsfähigkeit
Tschierweg	Dörfliche Mischfunktion - bedingte Entwicklungsfähigkeit

Abbildung 17: Funktionale Gliederung des Gemeindegebietes



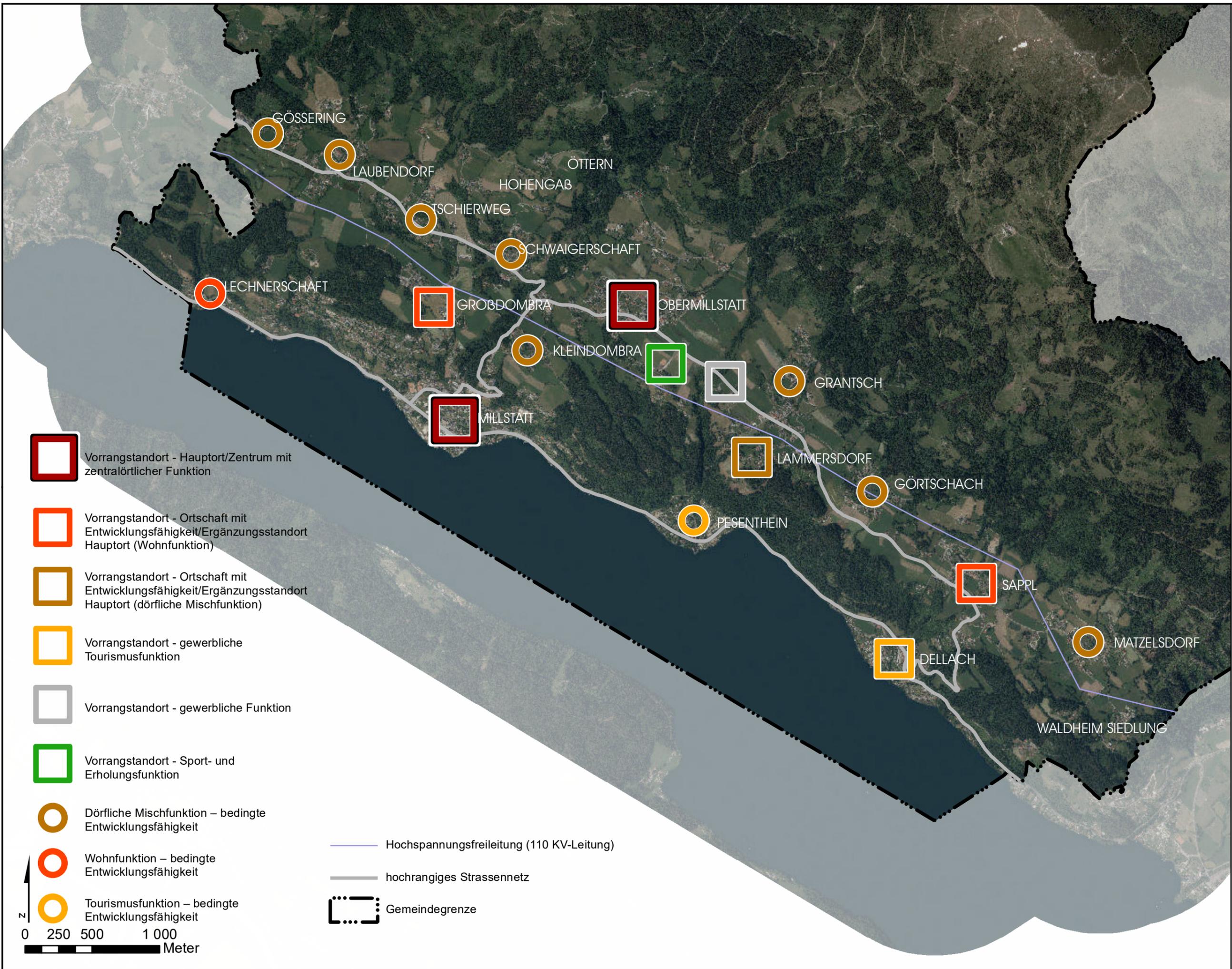
# Marktgemeinde Millstatt am See

ÖEK 2025 - Funktionale Gliederung

Maßstab 1:25.000  
Bearbeitung: Jernej/Strauß  
Kundmachungsexemplar

Hog. Dr. Silvester Jernej  
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Girfner Straße 16a  
T +43 (0) 42 32 27 27 25  
M +43 (0) 550 922 47 37  
office@raumplanung-jernej.at  
www.raumplanung-jernej.at



### 6.3 Analyse der Ortschaften

Im folgenden Kapitel werden die einzelnen Ortschaften genauer betrachtet und beschrieben. Es erfolgt eine Bestandsanalyse und eine Auflistung der Parameter, die für die Prüfung der Eignung zum Siedlungsschwerpunkt relevant sind. Weiters werden auch die im Entwicklungsplan festgelegten Ziele und Maßnahmen für die einzelnen Ortschaften erörtert.

Nach § 9 Abs. 3 Z 9 K-ROG 2021 sind im örtlichen Entwicklungskonzept auch grundsätzliche Aussagen über die Festlegung von Siedlungsschwerpunkten innerhalb des Gemeindegebietes zu treffen. Dies soll die örtliche Planung erleichtern und ein weiteres Fortschreiten der Zersiedelung verhindern. *„Als Siedlungsschwerpunkte werden unter Berücksichtigung der Funktion der Zentralen Orte und der Verflechtungsbereiche in den Talschaften Siedlungen oder Siedlungsteile innerhalb einer Gemeinde in Betracht kommen, die wegen ihrer Ausstattung mit zentralen Einrichtungen, ihrer Erreichbarkeit, ihrer Einwohnerzahl und vorhandener oder absehbarer Potentiale für eine Bebauung oder Innenverdichtung günstige Voraussetzungen für ihre Weiterentwicklung aufweisen.“* [Erläuterung zum Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, K-ROG 2021, S. 12]

Die Festlegung der Siedlungsschwerpunkte hat unter Bedachtnahme von festgelegten Kriterien §10 Abs. 1 K-ROG 2021 zu erfolgen. Die Bedachtnahme soll anhand einer kumulativen raumordnungsfachlichen Betrachtung der Kriterien erfolgen. Einzelne Kriterien alleine sollen nicht entscheidend sein - ein Gesamtbild aller Kriterien dient als Entscheidungsgrundlage.

Die Festlegung der Siedlungsschwerpunkte stellt demgemäß eine konkretisierende Beurteilung der Ortschaften im Gemeindegebiet basierend auch auf den grundsätzlichen Aussagen zur funktionalen Gliederung des Gemeindegebietes (hierarchische Einstufung der Ortschaften hinsichtlich ihrer Ausstattungsmerkmale) unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion, die großräumige Anordnung des Baulandes und die zweckmäßigste räumliche und zeitliche Abfolge der Bebauung dar (§9 Abs. 3 Z 4 K-ROG 2021). Folglich wird auf Basis einer Grundlagenerhebung das raumplanerische Ziel verfolgt, eine entsprechende Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung sicherzustellen.

Die Beurteilung der Bevölkerungsentwicklung erfolgt unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung nach Ortschaften aus den Jahren 2021<sup>10</sup> und 2025<sup>11</sup>.

<sup>10</sup> Quelle: Statistik Austria, Volkszählung 2021.

<sup>11</sup> Quelle: Marktgemeinde Millstatt am See, Einwohnerstatistik Stand 01.08.2025.

„Die Bereitstellung von öffentlichem Verkehr als Teil der Daseinsvorsorge ist Aufgabe von Bund, Länder und Gemeinden. Das Vorhandensein von öffentlichem Verkehr trägt maßgeblich zur Attraktivität einer Region als Wohn- und Arbeitsort bei und ist wichtige Voraussetzung für eine positive regionale Entwicklung. Das System der ÖV-Güteklassen zeigt auf, wie gut die Bevölkerung mit Haltestellen des öffentlichen Verkehrs erschlossen ist (Distanz des Wohnorts zur Haltestelle) und welche Qualität diese besitzen (Art der haltenden Verkehrsmittel, Abfahrten pro Richtung, Intervalle der Abfahrten).“<sup>12</sup>

Gütekategorie	Qualitätsbeschreibung	Räumliche Zuordnung
A	Höchstrangige ÖV-Erschließung	städtisch
B	Hochrangige ÖV-Erschließung	städtisch
C	Sehr gute ÖV-Erschließung	städtisch/ländlich, ÖV-Achsen, ÖV-Knoten
D	Gute ÖV-Erschließung	städtisch/ländlich, ÖV-Achsen, ÖV-Knoten
E	Sehr gute Basiserschließung	ländlich
F	Gute Basiserschließung	ländlich
G	Basiserschließung	ländlich

Abbildung 18: Legende ÖV-Güteklassen

**Anhand dieser Parameter erfolgt die Ausweisung von Siedlungsschwerpunkten im Gemeindegebiet und Aussagen über die grundsätzlichen Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten der einzelnen Ortsbereiche unter Betrachtung des gesamten Gemeindegebietes.**

<sup>12</sup> Quelle: ÖROK-Atlas, ÖV-Güteklassen/ÖV-Erschließung der Bevölkerung, Stand Oktober 2024.

### 6.3.1 Dellach

Die Ortschaft Dellach befindet sich im östlichen Gemeindegebiet am Ufer des Millstätter Sees in einer Hang- und Schwemmkegellage. Die Ortschaft ist in ihrer Nutzungsfunktion gemischt: Wohnfunktion mit mehrgeschoßigen Wohnbau, Einfamilienhäuser, Tourismusbetriebe, landwirtschaftliche Betriebe (bedingt), ortsverträgliches Kleingewerbe und Freizeitnutzungen (Campingbad, Freibad).

In der funktionalen Gliederung der Ortschaften des Gemeindegebietes von Millstatt am See wird **Dellach** als Vorrangstandort für die gewerbliche Tourismusfunktion eingestuft.

Die Abgrenzung der Ortschaft ist bedingt durch die topographischen Gegebenheiten. Ein Überspringen der B98 Millstätter Straße ist nicht vorgesehen. Eine Trennung der Ortschaft zu Sappl ist durch die Geländekante gegeben. Weitere Entwicklungen nach außen sind durch die naturräumlichen Verhältnisse nicht vorgesehen. Eine Verdichtung der Ortschaft ist unter Berücksichtigung der vorliegenden Gefahrenzonenausweisung und der Topographie möglich. Im Seeuferbereich wird mit der Sonderinformation Nr. 5 ein weiteres Heranrücken der Bebauung an den Seeuferbereich ausgeschlossen - dies soll eine weitere Verbauung des Seeufers verhindern. Die Sonderinformation Nr. 9 weist auf die 10% der besten Böden laut Bodenfunktionsbewertung hin. Es handelt sich um Flächen, die raumplanerisch grundsätzlich für eine Widmungserweiterung in Betracht gezogen werden könnten (im Anschluss an gewidmete und bebaute Strukturen, Lückenschluss, organische Erweiterungsflächen), jedoch im Bereich der 10 % der besten Böden gemäß der Bodenfunktionsbewertung des Landes Kärnten liegen. Bei einer Inwertsetzung ist daher abzuwägen, inwieweit die Fläche unter Berücksichtigung agrarischer, landschaftlicher und raumplanerischer Gesichtspunkte weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben soll. Die Sonderinformation Nr. 10 definiert den Standort als Eignungsstandort für die Entwicklung eines touristischen Projektes innerhalb des Siedlungsbereiches von Dellach.

Im Übergangsbereich von Dellach zur Ortschaft Sappl ist eine größere, gewidmete Freifläche vorhanden, die als Aufschließungsgebiet festgelegt ist. Bei einer Inwertsetzung dieser un bebauten Fläche sind umfassende Abklärungen betreffend der Baulandeignung durchzuführen sowie ein entsprechendes Bauungskonzept bzw. ein Bebauungsplan zu erstellen, um u.a. eine geordnete Erschließung der Fläche sicherzustellen.

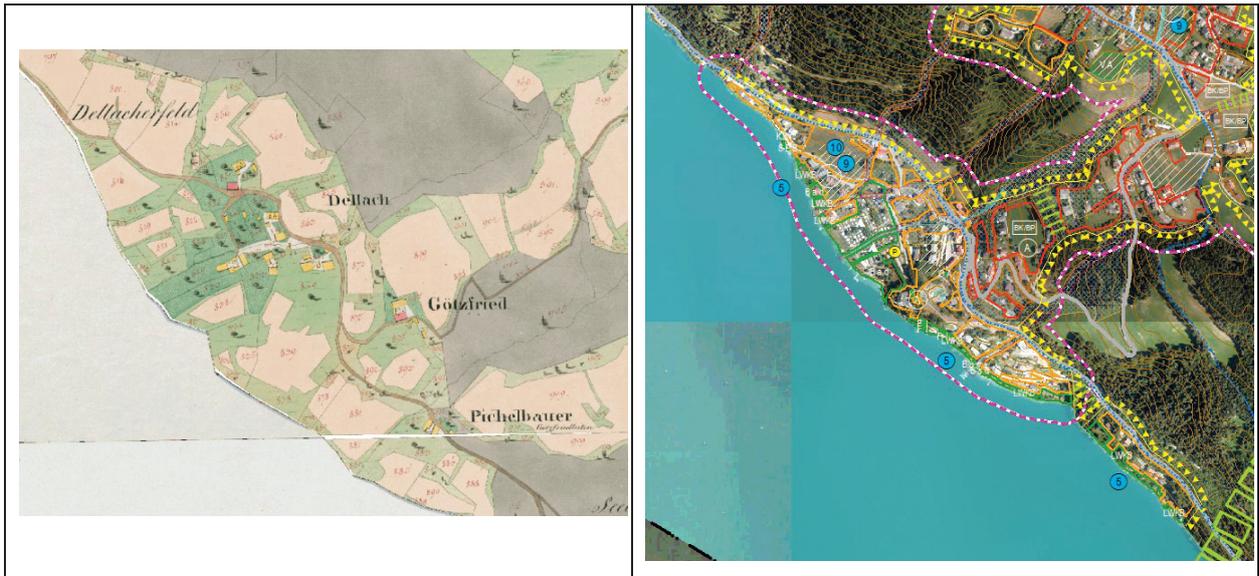


Abbildung 19: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Dellach

§ 10

**Abs. 1** Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere **Ja** **Nein**  
**K-ROG** Bedacht zu nehmen, dass diese...

**1.** ...eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen **X**

*Kompakte Siedlung, dichte und zusammenhängende Bebauung  
 Wohnfunktion, Tourismusfunktion, Sport- und Freizeitfunktion*

**2. ...mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind** **X**

<i>Verwaltungseinrichtungen</i>	
<i>Bildungseinrichtungen</i>	
<i>Medizin. Versorgung</i>	<i>Karada Körpertherapie (Dresler Malwine)</i>
<i>Sicherheitseinrichtungen</i>	
<i>Kulturelle Einrichtungen</i>	
<i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i>	<i>Strandbad</i>
<i>Handels- und Dienstleistungsbetriebe</i>	<i>Installateur Obweger Jakob</i>
	<i>Fischzuchtanlage Dellach (Brugger)</i>
	<i>Meisterwerkstätte Anton Possegger</i>
	<i>Holz Aktiv (Nowak Markus)</i>
<i>Tourismus- und Gastronomiebetriebe</i>	<i>Pension Häring</i>
	<i>Ferienwohnungen Novak</i>
	<i>Fischerhäuser</i>
	<i>Camping Neubauer - Familie Glabischnig</i>
	<i>Fischimbiss im Garten</i>
<i>Wasserversorgung</i>	<i>Gemeindewasserversorgungsanlage</i>
<i>Abwasserentsorgung</i>	<i>Gemeindekanalisation</i>

**3. ...Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen** **X**

*5,6% der Gesamtbevölkerung, positive Bevölkerungsentwicklung*

**4. ...innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind** **X**

<i>Verkehrstechnische Erschließung</i>	<i>B98 Millstätter Straße</i>
	<i>L17 Obermillstätter Straße</i>
	<i>Gemeindestraßen</i>
	<i>Linienschiffahrt</i>
<i>ÖV-Güteklasse</i>	<i>Sehr gute ÖV-Erschließung bis Basiserschließung</i>
<i>Anbindung Busnetz</i>	<i>2 Haltestellen</i>
	<i>1 Schiffsanlegestelle</i>

**5. ...innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind** **X**

*Baulandpotentialflächen innerhalb des Siedlungsbereiches zur Nachverdichtung vorhanden*

**Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:**

Die Voraussetzungen für die Festlegung eines Siedlungsschwerpunktes **sind gegeben.**

### 6.3.2 Görtschach

Die Ortschaft Görtschach befindet sich im östlichen Gemeindegebiet, Großteils nördlich der L17 Obermillstätter Straße. Die Ortschaft wird durch den Görtschacherbach und die festgelegte Gefahrenzonenausweisung der WLVI in zwei Ortsteile getrennt. Östlich des Görtschacherbaches dominiert die Wohnnutzung in Form von vorwiegend Einfamilienhäusern, während westlich des Görtschacherbaches die landwirtschaftliche Funktion mit Wohnfunktion vorherrscht. Hier ist auch der historische Kern der Ortschaft im fanzsiszeischen Kataster ersichtlich. Südlich der L17 Obermillstätter Straße befinden sich eine weitere Hofstelle und ein kleiner Siedlungssplitter

In der funktionalen Gliederung der Ortschaften des Gemeindegebietes stellt Görtschach eine Ortschaft mit bedingter Entwicklungsfähigkeit in der dörflichen Mischfunktion dar.

Die Ortschaft wird ausgehend von der L17 Obermillstätter Straße durch Gemeindestraßen erschlossen. Die Festlegung der Siedlungsgrenzen des westlichen Ortsbereiches erfolgt weitgehend am gewidmeten Bestand. Zum Teil sind Abrundungen innerhalb der Siedlungsgrenzen möglich. Vorrangig ist die Inwertsetzung der bereits gewidmeten und unbebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches. Der nordwestliche und der südwestliche Siedlungsbereich wird von einem Kogel unterbrochen - dieser ist von einer Bebauung in Zukunft freizuhalten.

Die 110 KV-Leitung der KNG AG quert das Ortsgebiet. Ein entsprechender Freihaltebereich ist im örtlichen Entwicklungskonzept linienhaft dargestellt. Im östlichen Siedlungsbereich befindet sich eine größere gewidmete Freifläche unter der Hochspannungsfreileitung. Da in diesem Bereich keine Baulandeneignung vorliegt, sind die Flächen entsprechend der Zielsetzung im Entwicklungsplan rückzuwidmen. Die Sonderinformation Nr. 12 bezieht sich auf die vorliegende Steinschlaggefährdung. Bei Widmungserweiterungen sind im Vorfeld entsprechende Abklärungen zum Schutz des Grundstückes durch bauliche Maßnahmen durchzuführen.



Abbildung 20: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Görtschach

§ 10		Ja	Nein
Abs. 1 Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere			
K-ROG Bedacht zu nehmen, dass diese...			
1.	...eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen		X
	<i>Kompakte Siedlungsbereiche, dichte und zusammenhängende Bebauung Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion</i>		
2.	...mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind		X
	<i>Verwaltungseinrichtungen</i>		
	<i>Bildungseinrichtungen</i>		
	<i>Medizin. Versorgung</i>	<i>Institut für Radiästhesie und traditionelles Feng Shui – Markus Idl</i>	
		<i>Fußpflegestudio Barbara Tesch</i>	
	<i>Sicherheitseinrichtungen</i>		
	<i>Kulturelle Einrichtungen</i>		
	<i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i>		
	<i>Handels- und Dienstleistungsbetriebe</i>		
	<i>Tourismus- und Gastronomiebetriebe</i>	<i>Ferienwohnungen Liendlhof</i>	
		<i>Landhaus Bonaventura</i>	
		<i>Casa de la Paz, Millstatt</i>	
	<i>Wasserversorgung</i>	<i>Gemeindewasserversorgungsanlage</i>	
	<i>Abwasserentsorgung</i>	<i>Gemeindekanalisation</i>	
3.	...Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen		X
	<i>2,7% der Gesamtbevölkerung, negative Bevölkerungsentwicklung</i>		
4.	...innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind		X
	<i>Verkehrstechnische Erschließung</i>	<i>L17 Obermillstätter Straße</i>	
		<i>Gemeindestraßen</i>	
	<i>ÖV-Güteklasse</i>	<i>Keine ÖV-Güteklasse</i>	
	<i>Anbindung Busnetz</i>	<i>1 Haltestelle</i>	
5.	...innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind		X
	<i>Baulandpotentialflächen innerhalb des Siedlungsbereiches zur Nachverdichtung vorhanden sowie Abrundungen in Randbereichen möglich</i>		

**Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:**

Die Voraussetzungen für die Festlegung eines Siedlungsschwerpunktes **sind nicht gegeben.**

### 6.3.3 Gössering

Die Ortschaft Gössering stellt einen kleinen Siedlungssplitter im nordwestlichen Gemeindegebiet dar und liegt an der Gemeindegrenze zu Seeboden am Millstätter See. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der L17 Obermillstätter Straße. Es sind gewerbliche Nutzungen, Wohnnutzung und die landwirtschaftliche Nutzung vorliegend.

In der funktionalen Gliederung der Ortschaften des Gemeindegebietes von Millstatt am See wird Gössering als Ortschaft ohne Entwicklungsfähigkeit eingestuft.

In und um Gössering sind flächenhaft die 10% der besten Böden der Gemeinde lt. Bodenfunktionsbewertung ausgewiesen. Diese sind nach Möglichkeit von einer Bebauung freizuhalten. Auch die Gefahrenzonenausweisung der Wildbach- und Lawinenverbauung schränkt die Siedlungstätigkeit in Gössering ein. Somit werden die Siedlungsgrenzen unter Berücksichtigung der Bestandswidmungen festgelegt. Geringfügige Arrondierungen in den Randbereichen sind möglich.

An der Gemeindegrenze zu Seeboden am Millstätter See befindet sich ein Gewerbebetrieb. Dieser nutzt bereits südlich der L17 eine Freifläche des ausgewiesenen Golfplatzes. Die Sonderinformation Nr. 14 weist auf eine notwendige Richtigstellung der Widmung entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Parkplatz hin, um ein geordnetes Abstellen der Mitarbeiterfahrzeuge zu gewährleisten.

Ein mögliches Zusammenwachsen der Ortschaften Gössering und Laubendorf wird bei der Beurteilung der Ortschaft Laubendorf näher beschrieben.

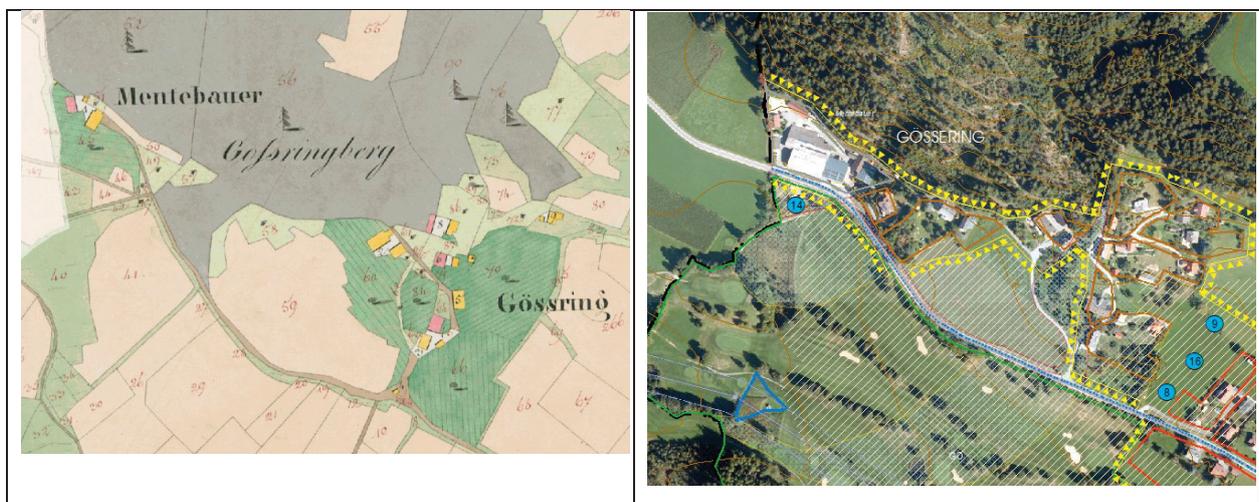


Abbildung 21: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Gössering

§ 10		Ja	Nein
Abs. 1 Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere			
K-ROG Bedacht zu nehmen, dass diese...			
1.	...eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen	X	
	<i>Kompakte Siedlungsbereiche, dichte und zusammenhängende Bebauung Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion, gewerbliche Funktion</i>		
2.	...mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind		X
	<i>Verwaltungseinrichtungen</i>		
	<i>Bildungseinrichtungen</i>		
	<i>Medizin. Versorgung</i>		
	<i>Sicherheitseinrichtungen</i>		
	<i>Kulturelle Einrichtungen</i>		
	<i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i>	<i>Golfplatz Millstätter See</i>	
	<i>Handels- und Dienstleistungsbetriebe</i>	<i>APO Fruchtsäfte</i>	
	<i>Tourismus- und Gastronomiebetriebe</i>	<i>Appartement Fromme Helene</i>	
		<i>Thomas Josef Györi</i>	
	<i>Wasserversorgung</i>	<i>teilweise Gemeindewasserversorgungsanlage</i>	
	<i>Abwasserentsorgung</i>	<i>Gemeindekanalisation</i>	
3.	...Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen		X
	<i>1,4% der Gesamtbevölkerung, negative Bevölkerungsentwicklung</i>		
4.	...innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind		X
	<i>Verkehrstechnische Erschließung</i>	<i>L17 Obermillstätter Straße</i>	
		<i>Gemeindestraßen</i>	
	<i>ÖV-Güteklasse</i>	<i>Keine ÖV-Güteklasse</i>	
	<i>Anbindung Busnetz</i>	<i>1 Haltestelle</i>	
5.	...innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind		X
	<i>Abrundungen in Randbereichen möglich</i>		

**Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:**

Die Voraussetzungen für die Festlegung eines Siedlungsschwerpunktes **sind nicht gegeben.**

### 6.3.4 Grantsch

Die Ortschaft Grantsch liegt im nördlichen Siedlungsgebiet, nördlich der L17 Obermillstätter Straße im nördlichen Anschluss an die Ortschaft Lammersdorf. In der Natur ist keine klare Trennung der beiden Ortschaften ersichtlich. Im Entwicklungsplan ist die Trennung der Ortschaften durch die Grenze des Siedlungsschwerpunktes ersichtlich. Es liegt eine durchmischte Nutzung von landwirtschaftlichen Funktionen und der Wohnfunktion vor.

In der funktionalen Gliederung der Ortschaften des Gemeindegebietes von Millstatt am See wird Grantsch als eine Ortschaft mit bedingter Entwicklungsfähigkeit in der dörflichen Mischfunktion eingestuft.

Grantsch liegt zur Gänze in einer Hanglage. Durch die topographischen Bedingungen sind Erweiterungen nach außen kaum möglich. Dementsprechend wurden die Siedlungsgrenzen entsprechend der vorliegenden Widmungsstruktur und den bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen ausgewiesen. Im östlichen Bereich der Ortschaft bildet die Gefahrenzonenausweisung der Wildbach- und Lawinenverbauung die Siedlungsgrenze.

Die Freiflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind im Rahmen von Bebauungsplänen und Bebauungskonzepten in Wert zu setzen, um eine geordnete und effiziente Erschließung der gesamten Freifläche zu gewährleisten (Sonderinformation Nr. 21).

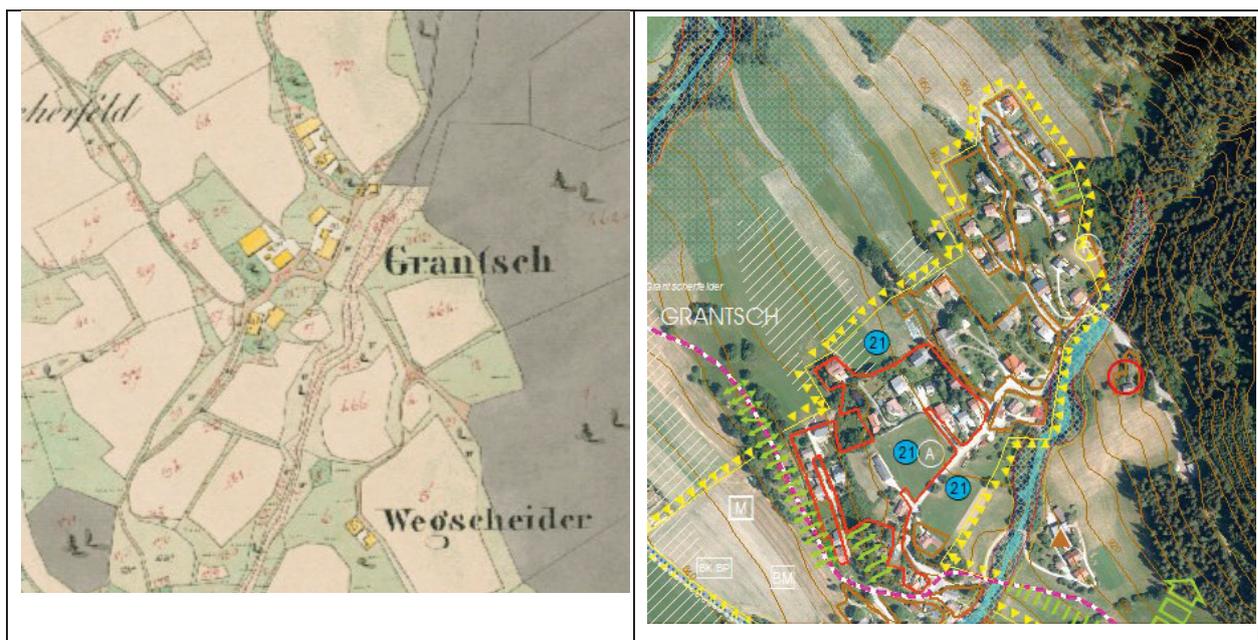


Abbildung 22: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Grantsch

§ 10		Ja	Nein
Abs. 1 Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere			
K-ROG	Bedacht zu nehmen, dass diese...		
1.	...eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen		X
	<i>Kompakte Siedlung, dichte und zusammenhängende Bebauung Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion</i>		
2.	...mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind		X
	<i>Verwaltungseinrichtungen</i>		
	<i>Bildungseinrichtungen</i>		
	<i>Medizin. Versorgung</i>	<i>Tierarzt Mag. Hofer</i>	
	<i>Sicherheitseinrichtungen</i>		
	<i>Kulturelle Einrichtungen</i>		
	<i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i>		
	<i>Handels- und Dienstleistungsbetriebe</i>	<i>Drechserei Martin Hofer</i>	
	<i>Tourismus- und Gastronomiebetriebe</i>	<i>Birkenhof Familie Hofer</i>	
	<i>Wasserversorgung</i>	<i>Gemeindewasserversorgungsanlage</i>	
	<i>Abwasserentsorgung</i>	<i>Gemeindekanalisation</i>	
3.	...Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen		X
	<i>1,8% der Gesamtbevölkerung, negative Bevölkerungsentwicklung</i>		
4.	...innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind		X
	<i>Verkehrstechnische Erschließung</i>	<i>L17 Obermillstätter Straße</i>	
		<i>Gemeindestraßen</i>	
	<i>ÖV-Güteklasse</i>	<i>Keine ÖV-Güteklasse</i>	
	<i>Anbindung Busnetz</i>	<i>1 Haltestelle</i>	
5.	...innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind	X	
	<i>Baulandpotentialflächen innerhalb des Siedlungsbereiches zur Nachverdichtung vorhanden sowie Abrundungen im Randbereich möglich</i>		
	<i>Eignungsstandort für eine gewerbliche Entwicklung</i>		

**Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:**

Die Voraussetzungen für die Festlegung eines Siedlungsschwerpunktes **sind nicht gegeben.**

### 6.3.5 Großdombra

Die Ortschaft Großdombra liegt im zentralen Gemeindegebiet, im nördlichen Anschluss an den Hauptort Millstatt. Die Erschließung erfolgt über Gemeindestraßen. Im westlichen Ortsbereich dominiert im historischen Ortskern die landwirtschaftliche Funktion; im östlichen Bereich dominiert die Wohnfunktion.

In der funktionalen Gliederung der Ortschaften des Gemeindegebietes von Millstatt am See wird Großdombra im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptort Millstatt als Vorrangstandort – Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit/Ergänzungsstandort Hauptort (Wohnfunktion) eingestuft.

Durch die unmittelbare Nähe zum Hauptort Millstatt sind die beiden Ortschaften als gemeinsame, funktionale Einheit zu sehen. Eine Trennung der Ortschaften ist in der Natur durch die Geländestufe ersichtlich, da Großdombra um einiges höher liegt als der Hauptort Millstatt. Aufgrund der nahezu durchgehenden Bebauung ist die Zäsur im Ortsbild nicht mehr klar erkennbar.

Die zwischen dem westlichen und östlichen Siedlungskörper liegende Freifläche weist Potenzial für mehrgeschoßigen Wohnbau auf und sollte im Rahmen eines Bebauungskonzepts bzw. Bebauungsplans entwickelt werden. Die nördliche Siedlungsgrenze ist durch die 110 KV-Leitung der KNG AG und dem dazugehörigen Freihaltebereich gegeben. In diesem Bereich ist auch durch die topographischen Bedingungen ein höherer Oberflächenabfluss bei Niederschlagsereignissen möglich.

Die am westlichen Siedlungsrand ausgewiesene Sonderwidmung für ein Bioheizwerk wurde ursprünglich als Alternativstandort zum mittlerweile im Hauptort Millstatt realisierten Bioheizwerk vorgesehen und soll weiterhin als potenzieller Standort für die Erzeugung von erneuerbare Energien erhalten bleiben.



Abbildung 23: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Großdombra

§ 10

**Abs. 1** Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere **Ja** **Nein**  
**K-ROG** Bedacht zu nehmen, dass diese...

<b>1.</b>	...eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen	<b>X</b>	
	<i>Kompakte Siedlung, dichte und zusammenhängende Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion</i>		<i>Bebauung</i>
<b>2.</b>	...mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind	<b>X</b>	
	<i>Verwaltungseinrichtungen</i>		
	<i>Bildungseinrichtungen</i>		
	<i>Medizin. Versorgung</i>		
	<i>Sicherheitseinrichtungen</i>		<i>Bauhof</i>
	<i>Kulturelle Einrichtungen</i>		
	<i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i>		<i>Schießanlage</i>
	<i>Handels- und Dienstleistungsbetriebe</i>		<i>Altstoffsammelzentrum</i>
			<i>Mag.art. Printschler (Bildhauer)</i>
			<i>Oberzaucher Robert (Metallgestaltung)</i>
	<i>Tourismus- und Gastronomiebetriebe</i>		<i>Gästehaus Risser</i>
			<i>Haus Brigitte</i>
	<i>Wasserversorgung</i>		<i>Gemeindewasserversorgungsanlage</i>
	<i>Abwasserentsorgung</i>		<i>Gemeindekanalisation</i>
<b>3.</b>	...Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen		<b>X</b>
	<i>4,8% der Gesamtbevölkerung, negative Bevölkerungsentwicklung</i>		

**4. ...innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind X**

<i>Verkehrstechnische Erschließung</i>	<i>Gemeindestraßen</i>
<i>ÖV-Güteklasse</i>	<i>Keine ÖV-Güteklasse</i>
<i>Anbindung Busnetz</i>	<i>2 Haltestellen</i>

**5. ...innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind X**

<i>Baulandpotentialflächen innerhalb des Siedlungsbereiches zur Nachverdichtung vorhanden sowie Abrundungen im Randbereich möglich</i>
<i>Eignungsstandort für mehrgeschoßigen Wohnbau</i>

**Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:**

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes **sind in Zusammenschau mit dem Hauptort Millstatt gegeben.**

### 6.3.6 Hohengaß

Hohengaß ist ein landwirtschaftlicher Weiler nördlich von Tschierweg, dessen Ursprung von zwei Hofstellen charakterisiert ist, die im Laufe der Jahre mit reinen Wohnobjekten ergänzt wurden. Die Erschließung erfolgt durch Gemeindestraßen.

In der funktionalen Gliederung der Ortschaften des Gemeindegebietes von Millstatt am See wird Hohengaß als Ortschaft ohne Entwicklungsfähigkeit eingestuft.

Durch die Lage im dezentralen Bereich und die Ausweisung der 10% der besten Böden, sowie den zu erwartenden Nutzungskonflikten mit der bestehenden agrarischen Nutzung sind in Hohengaß keine Erweiterungspotentiale für die Siedlungsentwicklung ausgewiesen.



Abbildung 24: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Hohengaß

§ 10		Ja	Nein
Abs. 1		Ja	Nein
Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere			
K-ROG			
Bedacht zu nehmen, dass diese...			
1.	...eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen		X
	<i>Kompakter Siedlungssplitter</i>		
	<i>Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion</i>		

- 2. ...mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind** **X**

<i>Verwaltungseinrichtungen</i>	
<i>Bildungseinrichtungen</i>	
<i>Medizin. Versorgung</i>	
<i>Sicherheitseinrichtungen</i>	
<i>Kulturelle Einrichtungen</i>	
<i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i>	
<i>Handels- und Dienstleistungsbetriebe</i>	
<i>Tourismus- und Gastronomiebetriebe</i>	
<i>Wasserversorgung</i>	<i>Gemeindewasserversorgungsanlage</i>
<i>Abwasserentsorgung</i>	<i>Gemeindekanalisation</i>

- 3. ...Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen** **X**

<i>0,8% der Gesamtbevölkerung, stagnierende Bevölkerungszahl</i>
--

- 4. ...innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind** **X**

<i>Verkehrstechnische Erschließung</i>	<i>Gemeindestraßen</i>
<i>ÖV-Güteklasse</i>	<i>Keine ÖV-Güteklasse</i>
<i>Anbindung Busnetz</i>	<i>Keine Haltestellen</i>

- 5. ...innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind** **X**

<i>Abrundungen im Randbereich möglich</i>
---

**Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:**

Die Voraussetzungen für die Festlegung eines Siedlungsschwerpunktes **sind nicht gegeben.**

### 6.3.7 Kleindombra

Die Ortschaft Kleindombra liegt nordöstlich des Hauptortes Millstatt. Die L17a Kleindombra Straße verbindet den Seeuferbereich mit der oberen Terrasse und führt durch Kleindombra. Bei Kleindombra handelt es sich um einen Wohn- und Agrarstandort.

In der funktionalen Gliederung der Ortschaften des Gemeindegebietes von Millstatt am See wird Kleindombra als eine Ortschaft mit bedingter Entwicklungsfähigkeit in der dörflichen Mischfunktion eingestuft.

Die Siedlungsgrenzen von Kleindombra wurden unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenerverbauung (Steinschlag), der topographischen Bedingungen, des Gefährdungsbereiches der 110 KV-Leitung der KNG AG und der vorliegenden technischen Infrastruktur festgelegt. Dementsprechend sind in Teilbereichen Abrundungen und geringfügige Erweiterungen möglich, allerdings in untergeordnetem Ausmaß. Der Fokus liegt bei der Verdichtung der Bebauung nach innen und bei der Inwertsetzung der bereits gewidmeten, un bebauten Flächen. Dadurch kann die gegebene Kompaktheit der Ortschaft gewahrt werden.

Südlich der Ortschaft befindet sich die Kalvarienbergkapelle mit Friedhof mit einem großen Parkplatz, der auch von Wanderern genutzt wird.

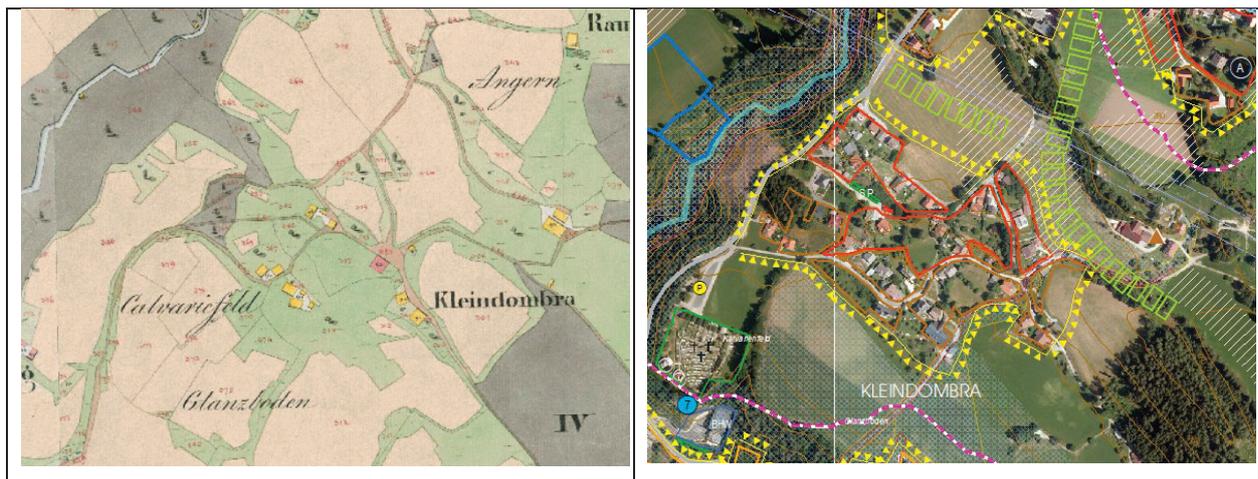


Abbildung 25: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Kleindombra

§ 10		Ja	Nein
Abs. 1 Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere			
K-ROG Bedacht zu nehmen, dass diese...			
1.	...eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen		X
	<i>Kompakter Siedlungssplitter</i>		
	<i>Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion</i>		
2.	...mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind		X
	<i>Verwaltungseinrichtungen</i>		
	<i>Bildungseinrichtungen</i>		
	<i>Medizin. Versorgung</i>		
	<i>Sicherheitseinrichtungen</i>		
	<i>Kulturelle Einrichtungen</i>	<i>Filialkirche Kalvarienbergkapelle</i>	
		<i>Kunstgalerie Kargl</i>	
	<i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i>	<i>SlowTrail - Zwergsee</i>	
	<i>Handels- und Dienstleistungsbetriebe</i>	<i>MMTEC</i>	
		<i>Rita's Deko- und Geschenkwelt</i>	
		<i>Id Hanke Industrie Design und Präsentation</i>	
	<i>Tourismus- und Gastronomiebetriebe</i>	<i>Dorfstüb'n Wieser Ferienwohnungen</i>	
		<i>Roschusterhof</i>	
		<i>Haus Zankl</i>	
		<i>Klieber Hof</i>	
	<i>Wasserversorgung</i>	<i>Gemeindewasserversorgungsanlage</i>	
	<i>Abwasserentsorgung</i>	<i>Gemeindekanalisation</i>	
3.	...Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen		X
	<i>2,8% der Gesamtbevölkerung, negative Bevölkerungsentwicklung</i>		
4.	...innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind		X
	<i>Verkehrstechnische Erschließung</i>	<i>L17a Kleindombra Straße</i>	
		<i>Gemeindestraßen</i>	
	<i>ÖV-Güteklasse</i>	<i>Keine ÖV-Güteklasse</i>	
	<i>Anbindung Busnetz</i>	<i>2 Haltestellen</i>	
5.	...innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind	X	
	<i>Baulandpotentialflächen innerhalb des Siedlungsbereiches zur Nachverdichtung vorhanden sowie Abrundungen im Randbereich möglich</i>		

**Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:**

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes **sind nicht gegeben**.

### 6.3.8 Lammersdorf

Die Ortschaft Lammersdorf liegt im nordöstlichen Gemeindegebiet nördlich und südlich der L17 Obermillstätter Straße. Der historische Ortskern ist von einer durchmischten Nutzung (Wohnnutzung, landwirtschaftliche Funktion, touristische Funktion) gekennzeichnet. In den Randbereichen dominiert die Wohnnutzung.

In der funktionalen Gliederung der Ortschaften des Gemeindegebietes von Millstatt am See wird Lammersdorf als Vorrangstandort - Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit/Ergänzungsstandort Hauptort eingestuft.

Die Ortschaft Lammersdorf wird wie die Ortschaft Grantsch im nördlichen Anschluss durch einen Wildbach in zwei Siedlungsbereiche geteilt. Die Gefahrenzonenausweisung ist bei Siedlungserweiterungen maßgeblich zu berücksichtigen. Auch die 110 KV-Leitung und der ausgewiesene Freihaltebereich von 20 Metern bringt gewisse Einschränkungen in der Siedlungsentwicklung. Weiters sind die topographischen Gegebenheiten zu berücksichtigen - dadurch ergeben sich in den Randbereichen der Ortschaft kaum Erweiterungspotentiale. Durch das Vorliegen von ausreichenden Potentialflächen innerhalb des Siedlungsbereiches bestehen ausreichend Flächen zur Verdichtung der Bebauung. Nördlich der L17 Obermillstätter Straße liegt eine große Freifläche vor - diese eignet sich für die Entwicklung eines Baulandmodelles in Form eines Masterplanes/Bebauungsplanes/Bebauungskonzeptes. Die Lage der Fläche ist aufgrund der Nähe zum Bildungszentrum Millstatt am See sowie zur Sport- und Freizeitanlage Obermillstatt als günstig einzustufen. Zudem besteht eine fußläufige Verbindung nach Obermillstatt.

Westlich der Ortschaft befindet sich eine Baumschule mit entsprechender Grünlandwidmung.

In der Marktgemeinde Millstatt am See sind derzeit keine erweiterbaren Gewerbestandorte vorhanden. Die Sonderinformation Nr. 2 weist im westlichen Bereich der Ortschaft Lammersdorf auf das Potenzial zur Entwicklung eines solchen Standortes hin. Eine gewerbliche Nutzung ist vorrangig auf der Fläche südlich der L17 vorzusehen; bei weiterem Bedarf kann auch eine Erweiterung nördlich der L17 geprüft werden.

Im östlichen Bereich befindet sich eine gut entwickelte gemeinschaftliche Freizeiteinrichtung, die die örtliche Struktur wesentlich aufwertet. Diese ist zu erhalten und bei Bedarf durch zusätzliche Funktionen zu ergänzen.



Abbildung 26: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Lammersdorf

§ 10		Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere	Ja	Nein
Abs. 1		Bedacht zu nehmen, dass diese...		
K-ROG				
1.	...eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen			X
	<i>Locker bebauter Siedlungssplitter</i>			
	<i>Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion</i>			

**2. ...mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind** **X**

<i>Verwaltungseinrichtungen</i>	
<i>Bildungseinrichtungen</i>	
<i>Medizin. Versorgung</i>	
<i>Sicherheitseinrichtungen</i>	<i>Feuerwehr</i>
<i>Kulturelle Einrichtungen</i>	<i>Atelier Politzer Franz</i>
	<i>Märchenwald Lammersdorf</i>
<i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i>	<i>Beachvolleyball, Eislaufplatz, Eisstockanlage</i>
<i>Handels- und Dienstleistungsbetriebe</i>	<i>Garten Profi Huber (mit Baumschule)</i>
<i>Tourismus- und Gastronomiebetriebe</i>	<i>Mittenwalder Hof</i>
	<i>Hotel Gasthof Lammersdorf</i>
	<i>Landhaus Fäßbacher</i>
<i>Wasserversorgung</i>	<i>Gemeindewasserversorgungsanlage</i>
<i>Abwasserentsorgung</i>	<i>Gemeindekanalisation</i>

**3. ...Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen** **X**

*5,0% der Gesamtbevölkerung, negative Bevölkerungsentwicklung*

**4. ...innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind** **X**

<i>Verkehrstechnische Erschließung</i>	<i>L17 Obermillstätter Straße</i>
	<i>Gemeindestraßen</i>
<i>ÖV-Güteklasse</i>	<i>Keine ÖV-Güteklasse</i>
<i>Anbindung Busnetz</i>	<i>1 Haltestelle</i>

**5. ...innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind** **X**

*Baulandpotentialflächen innerhalb des Siedlungsbereiches zur Nachverdichtung vorhanden*

**Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:**

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes **sind gegeben.**

### 6.3.9 Laubendorf

Laubendorf liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet und ist über die L17 Obermillstätter Straße erreichbar. Im historischen Ortskern überwiegt die landwirtschaftliche Funktion bzw. die dörfliche Mischfunktion. Diese wurde an den Ortsrändern mit der reinen Wohnfunktion ergänzt. Topographisch wird die Ortschaft durch den Laubendorferbach mit einer begleitenden Gefahrenzonenausweisung in einen östlichen und westlichen Bereich getrennt.

In der funktionalen Gliederung der Ortschaften des Gemeindegebietes von Millstatt am See wird Laubendorf als Ortschaft mit bedingter Entwicklungsfähigkeit in der dörflichen Mischfunktion eingestuft.

An der Ortsgrenze zu Gössering befindet sich eine größere Freifläche, die sich grundsätzlich für eine Bebauung eignet. Ein Zusammenwachsen der beiden Ortschaften wäre grundsätzlich möglich. In diesem Bereich sind drei Sonderinformationen ausgewiesen. Die Sonderinformation Nr. 9 weist auf die Bodenfunktionsbewertung hin - in diesem Bereich sind die 10% der besten Böden der Gemeinde ausgewiesen. Bei einer Inwertsetzung ist daher abzuwägen, inwieweit die Fläche unter Berücksichtigung agrarischer, landschaftlicher und raumplanerischer Gesichtspunkte weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben soll. Die Sonderinformation Nr. 8 bezieht sich auf die mäßige Gefährdung durch Oberflächenwässer. Die Verbringung dieser Oberflächenwässer ist in den Folgeverfahren zu definieren. Nachdem es sich um eine größere Potentialfläche handelt, ist die Entwicklung der Fläche mittels Bebauungsplanung und/oder Bebauungskonzept umzusetzen, um eine geordnete und effiziente Erschließung zu gewährleisten. Weiters ist der Gemeinde ein Optionsrecht für eine Zuweisung der Flächen einzuräumen (Sonderinformation Nr. 16).

Die Siedlungsgrenzen der Ortschaft orientieren sich weitgehend an den Bestandswidmungen und an den ausgewiesenen Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung sowie den vorliegenden Einschränkungen durch eine Gefährdung durch Oberflächenwasser und die Ausweisung der 10% der besten Böden lt. Bodenfunktionsbewertung. Die Ortschaft verfügt über ausreichend Verdichtungspotential nach innen, sodass eine Weiterentwicklung nach außen nur im westlichen Anschluss zu der Ortschaft Gössering ermöglicht wird.

Bei der Inwertsetzung des Aufschließungsgebietes im Nahbereich des historischen Ortskernes ist auf eine effiziente Erschließung und auf eine geordnete Erschließung der gesamten Fläche Bedacht zu nehmen. Entsprechende Konzepte sind zu erbringen (Sonderinformation Nr. 21).



Abbildung 27: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Laubendorf

§ 10		Ja	Nein
Abs. 1 Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere			
K-ROG Bedacht zu nehmen, dass diese...			
1.	...eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen		X
	<i>Kompakter Siedlungskörper</i>		
	<i>Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion</i>		
2.	...mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind		X
	<i>Verwaltungseinrichtungen</i>		
	<i>Bildungseinrichtungen</i>		
	<i>Medizin. Versorgung</i>		
	<i>Sicherheitseinrichtungen</i>		
	<i>Kulturelle Einrichtungen</i>		
	<i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i>	<i>Golfanlage Millstätter See</i>	
	<i>Handels- und Dienstleistungsbetriebe</i>	<i>Biobauern Millstätter See</i>	
	<i>Tourismus- und Gastronomiebetriebe</i>	<i>Landhaus Golfblick (Italien Restaurant)</i>	
		<i>Müllnerhaus</i>	
		<i>Haus Ebner</i>	
		<i>Haus Hanshois</i>	
		<i>Josef Klinar</i>	
	<i>Wasserversorgung</i>	<i>Wassergenossenschaftsanlage</i>	
	<i>Abwasserentsorgung</i>	<i>Gemeindekanalisation</i>	
3.	...Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen		X
	<i>5,4% der Gesamtbevölkerung, negative Bevölkerungsentwicklung</i>		
4.	...innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind		X
	<i>Verkehrstechnische Erschließung</i>	<i>L17 Obermillstätter Straße</i>	
		<i>Gemeindestraßen</i>	
	<i>ÖV-Güteklasse</i>	<i>Keine ÖV-Güteklasse</i>	
	<i>Anbindung Busnetz</i>	<i>1 Haltestelle</i>	
5.	...innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind	X	
	<i>Baulandpotentialflächen innerhalb des Siedlungsbereiches zur Nachverdichtung vorhanden sowie Abrundungen und Erweiterungspotentiale im Randbereich möglich</i>		

**Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:**

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind **nicht gegeben**.

### 6.3.10 Lechnerschaft

Die Lechnerschaft befindet sich im südwestlichen Gemeindegebiet und besteht aus drei kleinen Siedlungssplittern in Hanglage am Ufer des Millstätter Sees. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der B98 Millstätter Straße über Gemeindestraßen. Es liegt vornehmlich eine Wohnnutzung mit teilweiser touristischer Nutzung vor.

In der funktionalen Gliederung der Ortschaften des Gemeindegebietes von Millstatt am See stellt die Lechnerschaft eine Ortschaft mit bedingter Entwicklungsfähigkeit in der Wohnfunktion dar.

Durch die Nähe zum Millstätter See und die mit der Hanglage verbundenen Aussicht besteht ein gewisser Siedlungsdruck in diesem Bereich, großflächige Erweiterungen sind jedoch nicht vorgesehen. Die Siedlungsgrenzen orientieren sich weitgehend an den Bestandswidmungen bzw. sind beim östlichen Siedlungssplitter geringfügige Erweiterungen unter Berücksichtigung der vorliegenden infrastrukturellen Einrichtungen möglich.

Sonderinformation Nr. 11 benennt zwei potenzielle Standorte für touristische beziehungsweise gesundheitliche Projekte, ohne diese räumlich genau abzugrenzen. Für die Umsetzung konkreter Projekte sind umfassende, integrative Abklärungen und Bewertungen notwendig. Die Standortwahl erfolgte gezielt in diesem Bereich, da ein Anschluss an den Hauptort gegeben ist, eine Seenähe vorliegt und hier die einzigen geeigneten Flächen für großvolumige Vorhaben zur Verfügung stehen.

Die Sonderinformation Nr. 20 steht im funktionalen Zusammenhang mit der geplanten Erschließungsstraße. Diese ist im Entwicklungsplan schematisch dargestellt. Bei einer Umsetzung sind die Siedlungsgrenzen unter Berücksichtigung der Straßenführung und der Baulandeignung entsprechend anzupassen. Wird das Vorhaben nicht umgesetzt, bildet der Grünkeil mit siedlungstrennender Funktion die Grenze zwischen den Ortschaften Millstatt und Lechnerschaft.



Abbildung 28: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Lechnerschaft

§ 10		Ja	Nein
Abs. 1 Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere			
K-ROG Bedacht zu nehmen, dass diese...			
1.	...eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen		X
	<i>Kompakter Siedlungskörper</i>		
	<i>Wohnfunktion, Tourismusfunktion</i>		
2.	...mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind		X
	<i>Verwaltungseinrichtungen</i>		
	<i>Bildungseinrichtungen</i>		
	<i>Medizin. Versorgung</i>		
	<i>Sicherheitseinrichtungen</i>		
	<i>Kulturelle Einrichtungen</i>		
	<i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i>	<i>Kärntner Yachtclub Millstätter See</i>	
	<i>Handels- und Dienstleistungsbetriebe</i>	<i>Malerei Tuppinger</i>	
		<i>SV-Büro Univ. Prof. Dr.-Ing. Landau</i>	
	<i>Tourismus- und Gastronomiebetriebe</i>	<i>Ferienwohnungen Seeruhe</i>	
		<i>Millstätter See Schifffahrt</i>	
	<i>Wasserversorgung</i>	<i>Gemeindewasserversorgungsanlage und</i>	
		<i>Wassergenossenschaften</i>	
	<i>Abwasserentsorgung</i>	<i>Gemeindekanalisation</i>	
3.	...Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen		X
	<i>1,7% der Gesamtbevölkerung, positive Bevölkerungsentwicklung</i>		
4.	...innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind	X	
	<i>Verkehrstechnische Erschließung</i>	<i>B98 Millstätter Straße</i>	
		<i>Gemeindestraßen</i>	
	<i>ÖV-Güteklasse</i>	<i>Sehr gute Basiserschließung bis</i>	
		<i>Basiserschließung</i>	
	<i>Anbindung Busnetz</i>	<i>1 Haltestelle</i>	
5.	...innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind		X
	<i>Erweiterungspotentiale in den Randbereichen vorhanden,</i>		
	<i>Standorte für touristische Weiterentwicklungen</i>		

**Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:**

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind **nicht gegeben**.

### 6.3.11 Matzelsdorf

Matzelsdorf liegt im östlichen Gemeindegebiet und ist nur über Gemeindestraßen erreichbar. Es liegt eine durchmischte Nutzung vor (landwirtschaftliche Funktion und Wohnfunktion). Auch die touristische Funktion und die Freizeitfunktion ist in Form von einem Campingplatz und einem Sportplatz vorliegend.

In der funktionalen Gliederung der Ortschaften des Gemeindegebietes von Millstatt am See wird Matzelsdorf als Ortschaft mit bedingter Entwicklungsfähigkeit in der dörflichen Mischfunktion eingestuft.

Matzelsdorf verfügt im östlichen Bereich, im Nahbereich zur Kirche über einen historischen Ortskern, der mit einer lockeren Bebauung im Laufe der Jahre mit Wohnobjekten erweitert wurde. Durch die lockere Bebauung verfügt die Ortschaft über zahlreiche freie Bauparzellen, die zum Teil bereits infrastrukturell erschlossen sind. Dementsprechend ist eine Verdichtung der Bebauung nach innen und eine Inwertsetzung von bereits gewidmetem und bebautem Bauland anzustreben. Dies spiegelt sich auch bei der Festlegung der Siedlungsgrenzen wider - sie wurden weitgehend unter Berücksichtigung der Bestandswidmungen gesetzt. In Teilbereichen werden jedoch geringfügige Erweiterungspotentiale geschaffen. Im südlichen Bereich der Ortschaft bildet die 110KV Leitung mit Gefährdungsbereich die Siedlungsgrenze. Im westlichen Einfahrtsbereich der Ortschaft befindet sich ein Campingplatz – bei Bedarf kann dieser erweitert werden.

Östlich der Ortschaft befindet sich ein solitärer Siedlungssplitter „Jenseits von Matzelsdorf“. Hier wurden die Siedlungsgrenzen an den Bestand gesetzt – eine Weiterentwicklung dieses Siedlungssplitters stellt keine raumplanerische Zielsetzung dar. Südlich dieses Siedlungssplitters befinden sich mehrere Gebäude in Einzellage, die im Entwicklungsplan mit einem roten Kreis belegt sind – geringfügige Widmungserweiterungen sind nur für Qualitätsverbesserungen und Bestandsberichtigungen sowie für die Errichtung untergeordneter Nebengebäude oder Nebenfunktionen (z.B. Garage) unter Ausschluss der Wohnnutzung zulässig.

Die Sonderinformation Nr. 18 liefert die Voraussetzungen für die Errichtung eines Campingplatzes in diesem Bereich – es liegen bereits konkrete Planungen vor.



Abbildung 29: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 – Matzelsdorf

§ 10		Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere	Ja	Nein
Abs. 1		Bedacht zu nehmen, dass diese...		
K-ROG				
1.	...eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen		X	
	<i>Zwei voneinander getrennte, kompakte Siedlungskörper</i>			
	<i>Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion, Tourismusfunktion</i>			

**2. ...mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind** **X**

<i>Verwaltungseinrichtungen</i>	
<i>Bildungseinrichtungen</i>	
<i>Medizin. Versorgung</i>	
<i>Sicherheitseinrichtungen</i>	
<i>Kulturelle Einrichtungen</i>	<i>Wallfahrtskirche Matzelsdorf</i>
<i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i>	<i>Campingplatz Gauglerhof</i>
	<i>Eisarena Matzelsdorf</i>
<i>Handels- und Dienstleistungsbetriebe</i>	<i>Genusshitt'l Matzelsdorf</i>
<i>Tourismus- und Gastronomiebetriebe</i>	<i>Campingplatz Gauglerhof</i>
	<i>Haus Hillgartner</i>
	<i>Forstnighof</i>
	<i>Restaurant Matzelsdorfer Hof</i>
	<i>Ferienwohnungen Fritz und Ilse</i>
	<i>Haus Krainz</i>
	<i>Seeblickmatzelsdorf</i>
	<i>Forstbauer</i>
<i>Wasserversorgung</i>	<i>Gemeindewasserversorgungsanlage</i>
<i>Abwasserentsorgung</i>	<i>Gemeindekanalisation</i>

**3. ...Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen** **X**

*4,7% der Gesamtbevölkerung, negative Bevölkerungsentwicklung*

**4. ...innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind** **X**

<i>Verkehrstechnische Erschließung</i>	<i>Gemeindestraßen</i>
<i>ÖV-Güteklasse</i>	<i>Keine ÖV-Güteklasse</i>
<i>Anbindung Busnetz</i>	<i>1 Bushaltestelle</i>

**5. ...innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind** **X**

*Geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten in den Randbereichen vorhanden, Verdichtungspotentiale innerhalb des Siedlungsbereiches*

**Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:**

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind **nicht gegeben**.

### 6.3.12 Millstatt

Der Hauptort Millstatt liegt im zentralen Gemeindegebiet, direkt am Millstätter See und wird ausgehend von der B98 Millstätter Straße über Gemeindestraßen und die L17a Kleindombra Straße erschlossen. Der Hauptort weist alle kommunalen, zentralörtlichen Einrichtungen der Gemeinde auf. Im zentralen Bereich rund um die Stiftskirche liegen touristische Nutzungen, Wohnnutzungen, Handel und Dienstleistungen, kleingewerbliche Strukturen und Gemeindebedarfseinrichtungen vor. Dementsprechend bildet der historische Ortskern das Zentrum der Ortschaft. Richtung Westen (Alexanderhofsiedlung) hat sich eine fast reine Wohnsiedlung entwickelt, Richtung Osten befinden sich ebenso vornehmlich Einfamilienhäuser und mehrgeschoßige Wohnbauten mit punktueller touristischer Nutzung. Die Siedlungsbereiche sind relativ dicht bebaut, wobei dennoch Verdichtungspotentiale vorliegen.

Der Bereich südlich der B98 Millstätter Straße ist dem Tourismus und den Freizeitaktivitäten vorbehalten.

In der funktionalen Gliederung der Ortschaften des Gemeindegebietes von Millstatt am See wird Millstatt als Vorrangstandort – Hauptort/Zentrum mit zentralörtlicher Funktion eingestuft.

Die Sonderinformation Nr. 5 soll ein weiteres Heranrücken der Bebauung an den Seeuferbereich des Millstätter Sees verhindern. Dadurch werden die wenigen noch vorhandenen Freiflächen geschützt und eine gewisse Zugänglichkeit zum See gewahrt.

Die Sonderinformation Nr. 10 im westlichen Einfahrtsbereich der Ortschaft definiert einen Standort für touristische Entwicklungen.

Im westlichen Ortskern befinden sich derzeit Tennisplätze, deren Standort sich grundsätzlich auch für die Errichtung zentralörtlicher Funktionen eignet. Im Rahmen der Widmungskategorie „Bauland – Geschäftsgebiet“ kann hier eine Entwicklung erfolgen, die zur Aufwertung des Ortszentrums von Millstatt beiträgt. Dieses Potenzial wird im Entwicklungsplan durch die Sonderinformation Nr. 15 hervorgehoben und zusätzlich durch die Schraffur „Planungsziel – Kategorieänderung in Bauland – Geschäftsgebiet“ visualisiert.

Ziel ist es, durch eine gezielte Umwidmung und Nachverdichtung die städtebauliche Attraktivität und Funktionalität des Ortskerns zu stärken. Dies soll zur Belebung des Zentrums beitragen, indem Angebote für Handel, Dienstleistungen und dgl. konzentriert werden. Bei der Entwicklung sind unter anderem städtebauliche Gestaltung, Verkehrsanbindung sowie Umwelt- und Freiraumqualitäten zu

berücksichtigen, um eine nachhaltige und verträgliche Integration in die bestehende Ortsstruktur sicherzustellen

Die Widmung Bauland – Sondergebiet – Krankenanstalt im nördlichen Siedlungsbereich von Millstatt stellt eine Freifläche dar. Auf dieser ist der Bau einer psychosomatischen Klinik vorgesehen. Sollte dieses Projekt nicht umgesetzt werden, ist die Freifläche umzuwidmen und der touristischen Nutzung zuzuführen (Sonderinformation Nr. 13).

Das bestehende Bioheizwerk entlang der L17a Kleindombra Straße verfügt über Freiflächen im Nahbereich – diese befinden sich außerhalb der Siedlungsgrenze. Die Sonderinformation Nr. 7 ermöglicht Erweiterungen der Bioheizanlage unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen in der Umgebung.

Im östlichen Bereich der Ortschaft, im Bereich der *Weinleitn* befinden sich attraktive Baulandpotentialflächen. Durch die Ausweisung des braunen Hinweisbereiches der Wildbach- und Lawinenverbauung (Steilhang) sind bei Inwertsetzung der Flächen vorab entsprechende Abklärungen (geologisch, hydrogeologisch) durchzuführen (Sonderinformation Nr. 4).

Im östlichen Einfahrtsbereich der Ortschaft Millstatt befindet sich nördlich der B98 Millstätter Straße das Schloss Heroldeck. In diesem Bereich wurden keine Siedlungsgrenzen festgelegt - die Sonderinformation Nr. 19 legt für diesen Standort bei möglichen Erweiterungen bzw. baulichen Veränderungen fest, dass der Ensembleschutz zu wahren ist und das Bundesdenkmalamt verpflichtend bei Planungen miteinzubeziehen ist.

Die Siedlungsgrenzen in Millstatt orientieren grundsätzlich sich an den äußeren Bestandswidmungen unter Berücksichtigung der vorliegenden Gefahrenzonenausweisung, der topographischen Gegebenheiten und der bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen. Durch die Hanglage zum Millstätter See eignen sich nicht alle freien Flächen für einen Bebauung, auch wenn sie mit ihrer Lage ein sehr hohes Potential aufweisen.



Abbildung 30: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Millstatt

§ 10

**Abs. 1** Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere **Ja** **Nein**  
**K-ROG** **Bedacht zu nehmen, dass diese...**

**1.** ...eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen **X**

*Kompakter Siedlungskörper mit historischem Ortskern*

*Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion, Tourismusfunktion, Sport- und Freizeitfunktion*

**2.** ...mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind **X**

*Verwaltungseinrichtungen*

*Gemeindeamt Millstatt*

*Österreichische Bundesforste*

*Notariat Millstatt*

*Bildungseinrichtungen*

*Volksschule Millstatt - leerstehend*

*Medizin. Versorgung*

*Seeapotheke*

*Allgemeinmedizinerin*

*Zahnarzt*

*Fachärztin für Frauenheilkunde und*

*Geburtshilfe*

*Alternativmediziner*

*Tierarzt*

*Posturalis (Physiotherapie, ...)*

*Sicherheitseinrichtungen*

*Polizeiinspektion Millstatt*

*Freiwillige Feuerwehr*

*Österreichische Wasserrettung*

*Kulturelle Einrichtungen*

*Stift Millstatt (mit Stiftsmuseum, Kunstaustellungen und Galerie)*

*Stiftskirche Millstatt (Hl. Salvator und Allerheiligen)*

*Kongresshaus*

*Sport- und Freizeiteinrichtungen*

*div. Parkanlagen (ua. Barbara-Egger-Park, Seepark, ...)*

*Millstätter Strandbad*

*Minigolfplatz Millstatt*

*Surf- und Segelschule*

*Wassersport Strobl*

*Wassersport Rauch*

*Millstätter See Schifffahrt*

	<i>Tennisanlage</i>
	<i>Beachvolleyballplätze</i>
	<i>Kino Millstatt</i>
<i>Handels- und Dienstleistungsbetriebe</i>	<i>Kärnten Badehaus Millstätter See</i>
	<i>Billa</i>
	<i>Expert Profi Elektro</i>
	<i>KFZ-Werkstätte Kraller GmbH</i>
	<i>Fellnasenakademie Nestler</i>
	<i>Nail4Seasons</i>
	<i>STAR Aerospace</i>
	<i>Raiffeisenbank</i>
	<i>Trafik Fischer</i>
	<i>Boutique Passion</i>
	<i>Souvenirs Fian</i>
	<i>Trachten- und Moden Fian</i>
	<i>Mountainbikestation Graf</i>
	<i>Konditorei</i>
	<i>Bäckerei</i>
	<i>Tischlereihandel Klinar</i>
	<i>Installateur Brandstätter</i>
	<i>Haaratelier Wielscher (Friseur)</i>
	<i>Friseursalon Gitti</i>
	<i>Postpartner</i>
	<i>Taxi</i>
	<i>Vermessungsbüro AVT-ZT-GmbH</i>
	<i>Fernwärme Millstatt</i>
	<i>Immobilienmakler</i>
	<i>Planungsbüros</i>
<i>Tourismus- und Gastronomiebetriebe</i>	<i>Tourismusverband Millstatt (TVB)</i>
	<i>Landhaus Pleikner</i>
	<i>Villa Margarethe</i>
	<i>Rathauscafe Millstatt</i>
	<i>Nockalmhof</i>
	<i>Gästehof Libelle</i>
	<i>Trummer</i>
	<i>Ferienwohnungen Energie Oase Millstatt</i>
	<i>Haus Franz</i>
	<i>Villa Verdin</i>

*Hotel See Villa*  
*Pizzeria Ristorante Peppino*  
*Seeglück Hotel Forelle*  
*Villa Streintz*  
*Seemüllnerhaus*  
*Kärnten Badehaus Millstätter See*  
*Lindenhof Wirtshaus und Biergarten*  
*Villa Postillion am See*  
*Kap 4613 - die Pyramide*  
*Hotel Kaiser Franz Josef*  
*Villa Parkschlössl*  
*Familienhotel Post*  
*Villa Seeblick*  
*Apartman ad alta Millstatt*  
*Frühstückspension Haus Anna*  
*Hotel Alexanderhof*  
*Chalet Seeblick Apartment Granattor*  
*Elfriede Kaponig*  
*Buschenschenke Höfler*

*Wasserversorgung*

*Gemeindewasserversorgungsanlage*

*Abwasserentsorgung*

*Gemeindekanalisation*

**3. ...Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen X**

*26,6% der Gesamtbevölkerung, positive Bevölkerungsentwicklung*

**4. ...innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind X**

*Verkehrstechnische Erschließung*

*B98 Millstätter Straße*

*L17a Kleindombra Straße*

*Gemeindestraßen*

*Linienschiffahrt*

*ÖV-Güteklasse*

*Sehr gute Basiserschließung bis*

*Basiserschließung*

*Anbindung Busnetz*

*3 Bushaltestellen*

*1 Schiffsanlegestelle*

**5. ...innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind X**

*Geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten in den Randbereichen vorhanden, Verdichtungspotentiale innerhalb des Siedlungsbereiches*

**Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:**

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes **sind gegeben**.

### 6.3.13 Obermillstatt

Die Ortschaft Obermillstatt liegt im zentralen Gemeindegebiet auf der Obermillstätter Terrasse. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der L17 Obermillstätter Straße über Gemeindestraßen. Obermillstatt weist zahlreiche zentralörtliche Einrichtungen auf und eine durchmischte Nutzung (Wohnnutzung, landwirtschaftliche Nutzung, touristische Nutzung, Sport- und Freizeitfunktion).

In der funktionalen Gliederung der Ortschaften des Gemeindegebietes von Millstatt am See wird Obermillstatt als Vorrangstandort - Hauptort/Zentrum mit zentralörtlicher Funktion eingestuft.

Der historische Ortskern befindet sich rund um die Pfarrkirche Obermillstatt (Hl. Johannes der Täufer) mit Friedhof. Dort befindet sich auch ein zentraler Ortsplatz. Westlich davon entstand in jüngerer Zeit ein Siedlungsbereich mit hauptsächlich Einfamilienhäusern. Auch südlich der L17 Obermillstätter Straße wird die Siedlungsstruktur von Einfamilienhäusern geprägt. Der Siedlungsbereich im Norden entlang der Gemeindestraße ist auf die bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen zurückzuführen die mit Siedlungsansätzen mit reiner Wohnfunktion ergänzt wurden. Auch ein gewerblich-touristischer Betrieb ist im nördlichen Siedlungsbereich von Obermillstatt entstanden.

Nach Norden hin ist eine unorganische Siedlungsstruktur vorhanden, die maßgeblich durch die topographischen Gegebenheiten beeinflusst wird. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung ist die vorhandene heterogene Struktur infolge des Bestandes zu berücksichtigen, um eine verträgliche räumliche Weiterentwicklung sicherzustellen.

Im südlichen Siedlungsbereich befindet sich das neu gestaltete Bildungszentrum. An diesem Standort konzentrieren sich alle Bildungseinrichtungen der Marktgemeinde. Im südöstlichen Bereich, etwas abgesetzt der Ortschaft befindet sich ein Sportplatz. Die Sonderinformation Nr. 1 zielt auf eine Erweiterung dieses Sportplatz-Areals nach Norden bzw. Westen ab.

Ebenso im südöstlichen Randbereich der Ortschaft sind Potentialflächen vorliegend, die sich für die Entwicklung eines Baulandmodelles eignen. Die Sonderinformation Nr. 9 weist auf die 10% der besten Böden laut Bodenfunktionsbewertung hin. Im Zusammenhang mit dem Baulandmodell in diesem Bereich wurde auch die Sonderinformation Nr. 17 festgelegt: Ein Überspringen der Siedlungsgrenze ist möglich,

wenn die Flächenverfügbarkeit gegeben ist und der Gemeinde ein Optionsrecht von mindestens 10 Jahren eingeräumt wird. Die Entwicklung hat im Rahmen eines Baulandmodelles mittels Bebauungsplanung zu erfolgen. Die Fläche stellt einen Erweiterungsstandort zum vorgesehenen Baulandmodell dar. Damit wird auf die raumplanerischen Entwicklungsabsichten in diesem Bereich hingewiesen, die vielfach auch durch die Verfügbarkeit der Grundstücksflächen beeinflusst wird. Obermillstatt stellt einen wichtigen Wohnstandort im Gemeindegebiet von Millstatt am See dar, und durch die fußläufige Erreichbarkeit des Bildungszentrums eignen sich diese Flächen für die Entwicklung von Wohnbauten.

Die Siedlungsgrenzen von Obermillstatt orientieren sich weitgehend am äußeren Widmungsbestand. Dadurch ergeben sich Arrondierungsflächen im den Randbereichen. Innenliegende Potentialflächen sind je nach Größe mittels Bauungskonzept/Bebauungsplan zu entwickeln.

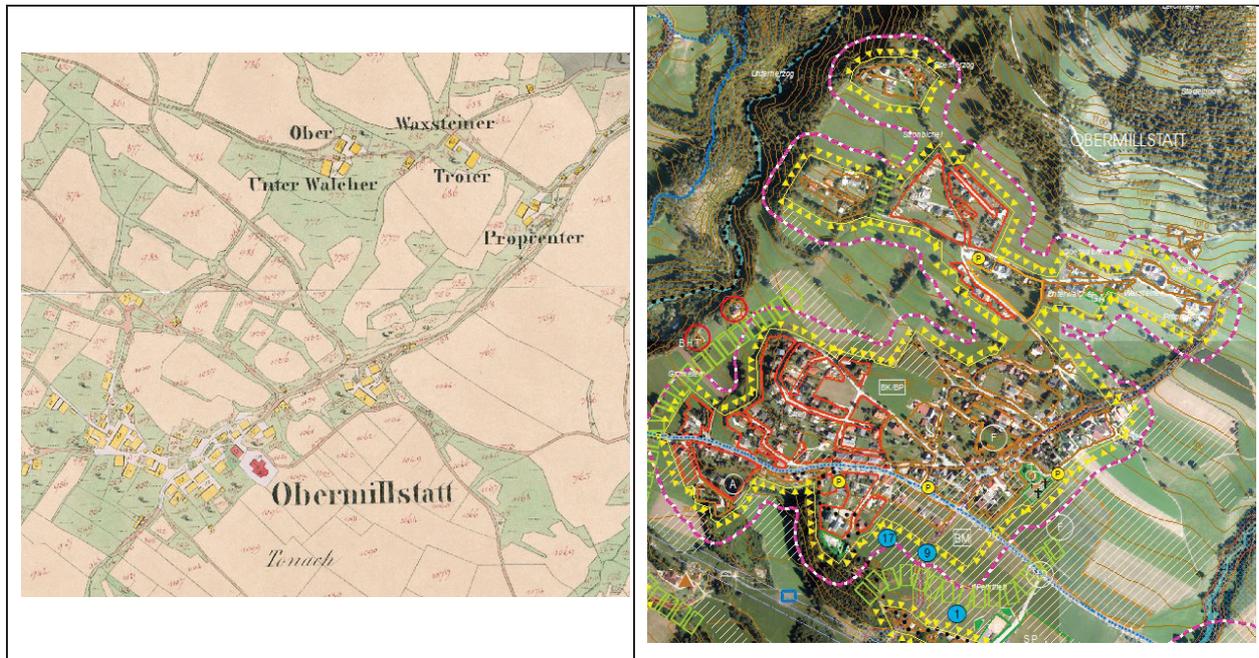


Abbildung 31: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Obermillstatt

§ 10

Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere		Ja	Nein
Abs. 1	Bedacht zu nehmen, dass diese...		
K-ROG			

- |           |  |          |  |
|-----------|--|----------|--|
| <b>1.</b> | ...eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen | <b>X</b> |  |
|-----------|--|----------|--|

*Kompakter Siedlungskörper mit linienhaften Entwicklungen entlang der Gemeindestraßen  
Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion, Tourismusfunktion, Sport- und  
Freizeitfunktion*

- |           |  |          |  |
|-----------|--|----------|--|
| <b>2.</b> | ...mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind | <b>X</b> |  |
|-----------|--|----------|--|

*Verwaltungseinrichtungen*

*Bildungseinrichtungen*

*Bildungszentrum Millstatt (Volksschule,  
Kindergarten, Nachmittagsbetreuung)*

*Medizin. Versorgung*

*Dr. Albin Hofer-Moser (Psychotherapie)  
Hebamme*

*Sicherheitseinrichtungen*

*Freiwillige Feuerwehr*

*Kulturelle Einrichtungen*

*Pfarrkirche Obermillstatt  
Heimat- und Tourismuseum  
Gemeinschaftshaus Obermillstatt*

*Sport- und Freizeiteinrichtungen*

*Sportplatz SV Obermillstatt  
Bike Area Obermillstatt  
Tennisanlage Obermillstatt  
div. Wanderwege*

*Handels- und Dienstleistungsbetriebe*

*Bienehof Millstätter See  
Soami Retreat Resort  
Kartenparadies.at  
Holzschlägerung Auer  
Holzschlägerung und Hausbetreuung Maitz-  
Nageler  
Gartenservice Schlieber  
Erdbau Payer  
Erdbau Untermoser  
Elektro Unterwalcher  
Fenster Unterwalcher  
Malerei Holzer  
Bau-Handwerk-Service Hofer  
Fair-Schenk-Stube  
Naturhotel Alpenrose GmbH*

*Tourismus- und Gastronomiebetriebe*

*Hotel Berghof*  
*Weisse Villa am Millstätter See*  
*Biobauernhof Bacherhof*  
*Seechalet Millstatt*  
*Gasthof Kirchenwirt*  
*Ferienhaus Sonnenwiese*

*Wasserversorgung*

*Gemeindewasserversorgungsanlage*

*Abwasserentsorgung*

*Gemeindekanalisation*

- 3. ...Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen X**

*16,8% der Gesamtbevölkerung, negative Bevölkerungsentwicklung*

- 4. ...innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind X**

*Verkehrstechnische Erschließung*

*L17 Obermillstätter Straße*

*Gemeindestraßen*

*ÖV-Güteklasse*

*Keine ÖV-Güteklasse*

*Anbindung Busnetz*

*2 Bushaltestellen*

- 5. ...innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind X**

*Arrondierungsmöglichkeiten in den Randbereichen und Verdichtungspotentiale innerhalb des Siedlungsbereiches*

*Eignungsstandorte für ein Baulandmodell*

**Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:**

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes **sind gegeben.**

### 6.3.14 Öttern

Öttern stellt einen Siedlungssplitter im nördlichen Gemeindegebiet dar. Die Erschließung erfolgt über eine Gemeindestraße durch das Ortsgebiet von Tschierweg und Hohengaß und führt in weiterer Folge auf die Millstätter Alm, welche durch die Millstätter Almstraße aufgeschlossen wird..

In der funktionalen Gliederung der Ortschaften des Gemeindegebietes von Millstatt am See wird Öttern als Ortschaft ohne Entwicklungsfähigkeit eingestuft.

Die Ortschaft besteht aus einer Baulandwidmung und mehreren Hofstellen. Die Baulandwidmung verfügt über Verdichtungspotential und wird mit dem Bestand abgegrenzt. Die gewidmeten Hofstellen sind mit einem Symbol ohne räumliche Abgrenzung dargestellt. Erweiterungen sind, sofern diese spezifisch und erforderlich sind, unter Berücksichtigung der vorliegenden Gefahrenzonenausweisung möglich. Zu den bestehenden Hofstellen im nordwestlichen Bereich sind Abstandsflächen einzuhalten um Konflikte zwischen den unterschiedlichen Raumansprüchen zu vermeiden.



Abbildung 32: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Öttern

§ 10

**Abs. 1** Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere **Ja** **Nein**  
**K-ROG** Bedacht zu nehmen, dass diese...

<b>1.</b>	...eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen		<b>X</b>
	<i>Siedlungssplitter mit mehreren Hofstellen</i>		
	<i>landwirtschaftliche Funktion, Wohnfunktion</i>		
<b>2.</b>	...mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind		<b>X</b>
	<i>Verwaltungseinrichtungen</i>		
	<i>Bildungseinrichtungen</i>		
	<i>Medizin. Versorgung</i>		
	<i>Sicherheitseinrichtungen</i>		
	<i>Kulturelle Einrichtungen</i>		
	<i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i>		
	<i>Handels- und Dienstleistungsbetriebe</i>		
	<i>Tourismus- und Gastronomiebetriebe</i>	<i>Landhaus Risser</i>	
	<i>Wasserversorgung</i>	<i>Eigenwasserversorgungsanlagen</i>	
	<i>Abwasserentsorgung</i>	<i>Gemeindekanalisation</i>	
<b>3.</b>	...Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen		<b>X</b>
	<i>0,5% der Gesamtbevölkerung, positive Bevölkerungsentwicklung</i>		
<b>4.</b>	...innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind		<b>X</b>
	<i>Verkehrstechnische Erschließung</i>	<i>Gemeindestraßen</i>	
	<i>ÖV-Güteklasse</i>	<i>Keine ÖV-Güteklasse</i>	
	<i>Anbindung Busnetz</i>	<i>Keine Bushaltestelle</i>	
<b>5.</b>	...innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind		<b>X</b>
	<i>Kein Erweiterungspotential</i>		

**Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:**

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind **nicht gegeben**.

### 6.3.15 Pesenthein am Millstätter See

Pesenthein am Millstätter See liegt im zentralen Gemeindegebiet am Seeufer des Millstätter Sees und wird direkt über die B98 Millstätter Straße und in weiterer Folge über Gemeindestraßen erschlossen. Die Nutzungsstruktur im westlichen Ortsbereich ist geprägt von Einfamilienhäusern und Gebäude mit touristischer Nutzung; im östlichen Ortsbereich befindet sich ein in Terrassen angelegter Campingplatz. Südlich der B98 liegen Freizeiteinrichtungen, darunter ein öffentliches Bad, zudem ist hier auch eine Wohnbebauung vorhanden.

In der funktionalen Gliederung der Ortschaften des Gemeindegebietes von Millstatt am See wird Pesenthein als Ortschaft mit bedingter Entwicklungsfähigkeit in der Tourismusfunktion eingestuft.

Pesenthein entstand auf einem Schuttkegel des Pesentheinerbaches. Entsprechend der topographischen Bedingungen sind Erweiterungen nach außen nicht möglich - eine Verdichtung nach innen ist unter Berücksichtigung der gewidmeten und unbebauten Flächen möglich. Der Pesentheinerbach mit den ausgewiesenen Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinerverbauung trennt die Ortschaft in zwei Teilbereiche. Der Ortsbereich südlich der B98 Millstätter Straße ist der Sport- und Freizeitnutzung vorbehalten.

Mit der Sonderinformation Nr. 8 wird darauf hingewiesen, dass bei einer Auflassung des Campingplatzes auf diesem Areal eine touristische Nutzung fortgesetzt werden soll.



Abbildung 33: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Pesenthein

§ 10

**Abs. 1** Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere **Ja** **Nein**  
**K-ROG** Bedacht zu nehmen, dass diese...

<b>1.</b>	...eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen	<b>X</b>	
	<i>Kompakter Siedlungskörper</i>		
	<i>Wohnfunktion, Tourismusfunktion</i>		
<b>2.</b>	...mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind		<b>X</b>
	<i>Verwaltungseinrichtungen</i>		
	<i>Bildungseinrichtungen</i>		
	<i>Medizin. Versorgung</i>		
	<i>Sicherheitseinrichtungen</i>		
	<i>Kulturelle Einrichtungen</i>		
	<i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i>		<i>Strandbad Pesenthein mit FKK Strand</i>
	<i>Handels- und Dienstleistungsbetriebe</i>		<i>Terrassencamping Pesenthein</i>
	<i>Tourismus- und Gastronomiebetriebe</i>		<i>Familienhotel Steindl</i>
			<i>Haus Bergfried</i>
			<i>Biwak Freiheit Libertá</i>
			<i>Haus Stugger</i>
			<i>Appartementhaus Sonne</i>
			<i>Pesentheiner Hof</i>
			<i>Terrassencamping Pesenthein</i>
	<i>Wasserversorgung</i>		<i>Gemeindewasserversorgungsanlage</i>
	<i>Abwasserentsorgung</i>		<i>Gemeindekanalisation</i>
<b>3.</b>	...Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen	<b>X</b>	
	<i>2,6% der Gesamtbevölkerung, positive Bevölkerungsentwicklung</i>		
<b>4.</b>	...innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind	<b>X</b>	
	<i>Verkehrstechnische Erschließung</i>		<i>B98 Millstätter Straße</i>
			<i>Gemeindestraßen</i>
			<i>Linienschiffahrt</i>
	<i>ÖV-Güteklasse</i>		<i>Sehr gute Basiserschließung bis</i>
			<i>Basiserschließung</i>
	<i>Anbindung Busnetz</i>		<i>1 Bushaltestelle</i>
			<i>1 Schiffsanlegestelle</i>

**5. ...innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind**

X

*Verdichtungspotentiale innerhalb des Siedlungsbereiches*

**Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:**

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind **nicht gegeben**.

**6.3.16 Sappl**

Die Ortschaft Sappl liegt im östlichen Gemeindegebiet und ist über die L17 Obermillstätter Straße, ausgehend von Dellach erreichbar. Eine klare Abgrenzung der Ortschaft zur Ortschaft Dellach im Süden ist in der Natur nicht ersichtlich. In Zusammenschau mit der Ortschaft Dellach stellt Sappl einen wichtigen Wohnstandort in der Gemeinde dar, der auch noch landwirtschaftliche Nutzungen aufweist. Auch touristische Nutzungsstrukturen sind vorliegend.

In der funktionalen Gliederung der Ortschaften des Gemeindegebietes von Millstatt am See wird Sappl als Vorrangstandort - Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit/Ergänzungsstandort Hauptort in der Wohnfunktion eingestuft.

In Sappl überwiegen Einfamilienhäuser und mehrgeschossige Wohnbauten in einer sehr kompakten Ortschaft. Nachdem in Sappl einige unbebaute, bereits gewidmete Flächen vorliegen, ist keine Erweiterung nach außen vorgesehen. Unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Gefahrenzonen, der 10% der besten Böden laut Bodenfunktionsbewertung (Sonderinformation Nr. 9) und der topographischen Gegebenheiten sind großräumige Entwicklungen nach außen ausgeschlossen. Ziel ist die Verdichtung nach innen. Bei größeren Freiflächen sind entsprechende Bebauungskonzepte/Bebauungsplanungen vorzulegen, um eine geordnete und effiziente Erschließung zu gewährleisten.

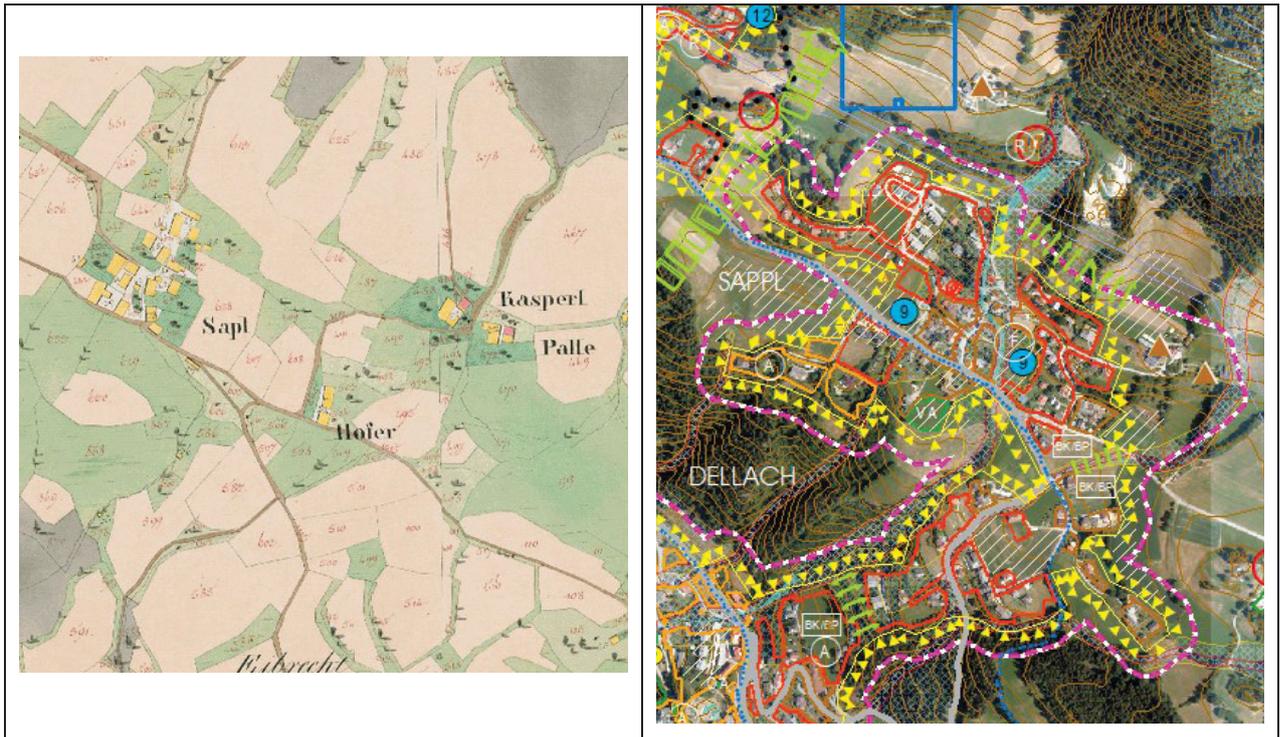


Abbildung 34: Vergleich Franziszeischer Kataster und Luftbild 2022 - Sappl

**§ 10**

**Abs. 1**  
**K-ROG**

**Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere  
Bedacht zu nehmen, dass diese...**

**Ja**

**Nein**

- 1.** ...eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen

**X**

*Linienhafte Siedlungsentwicklung entlang der Gemeindestraßen*

*Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion, Tourismusfunktion, Sport- und Freizeitfunktion*

**2. ...mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind** **X**

<i>Verwaltungseinrichtungen</i>	
<i>Bildungseinrichtungen</i>	
<i>Medizin. Versorgung</i>	
<i>Sicherheitseinrichtungen</i>	<i>Freiwillige Feuerwehr</i>
<i>Kulturelle Einrichtungen</i>	
<i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i>	<i>Reitschule Hanser</i>
<i>Handels- und Dienstleistungsbetriebe</i>	<i>Schottergrube Lackenbacher</i>
	<i>Hofverkauf Reinwald</i>
<i>Tourismus- und Gastronomiebetriebe</i>	<i>Haus Fernblick</i>
	<i>Villa Inge</i>
	<i>Hotel Karolinenhof</i>
	<i>Landhaus Ebner</i>
	<i>Ferienhaus Krainer</i>
	<i>Pension Christophorus</i>
	<i>Sapplerhof</i>
	<i>Haus Moser</i>
	<i>Pension Alena</i>
<i>Wasserversorgung</i>	<i>Gemeindewasserversorgungsanlage</i>
<i>Abwasserentsorgung</i>	<i>Gemeindekanalisation</i>

**3. ...Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen** **X**

*7,3% der Gesamtbevölkerung, negative Bevölkerungsentwicklung*

**4. ...innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind** **X**

<i>Verkehrstechnische Erschließung</i>	<i>L17 Obermillstätter Straße</i>
	<i>Gemeindestraßen</i>
<i>ÖV-Güteklasse</i>	<i>Keine ÖV-Güteklasse</i>
<i>Anbindung Busnetz</i>	<i>1 Bushaltestelle</i>

**5. ...innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind** **X**

*Arrondierungsmöglichkeiten in den Randbereichen und Verdichtungspotentiale innerhalb des Siedlungsbereiches*

**Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:**

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes **sind gegeben.**

### 6.3.17 Schwaigerschaft

Die Schwaigerschaft liegt im zentralen Gemeindegebiet, auf der Obermillstätter Terrasse und ist über die L17 Obermillstätter Straße erreichbar. Neben der Wohnfunktion und der landwirtschaftlichen Funktion ist auch eine gewerbliche Funktion im Ortsbereich vorliegend.

In der funktionalen Gliederung der Ortschaften des Gemeindegebietes von Millstatt am See wird die Schwaigerschaft als Ortschaft mit bedingter Entwicklungsfähigkeit in der dörflichen Mischfunktion eingestuft.

Die Schwaigerschaft ist eine nicht homogene Ortschaft. Sie setzt sich aus mehreren Siedlungsansätzen zusammen, die wie fast alle Ortschaften von Wildbächen und deren Gefahrenzonen durchschnitten wird. Diese sind bei baulichen Entwicklungen maßgeblich zu berücksichtigen. Nördlich der L17 Obermillstätter Straße dominiert die Wohnfunktion, südlich der L17 dominiert die dörfliche Mischfunktion. Erweiterungen und Arrondierungen sind in den Randbereichen im untergeordneten Ausmaß möglich.

In den Randbereichen der Ortschaft befinden sich Siedlungssplitter bzw. einzelne Gebäude. Diese wurden im Entwicklungsplan mit einem roten Kreis belegt: Erweiterungen im untergeordneten Ausmaß zur Qualitätsverbesserung sind möglich.



Abbildung 35: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Schwaigerschaft

§ 10		Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere	Ja	Nein
Abs. 1		Bedacht zu nehmen, dass diese...		
K-ROG				
1.	...eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen		X	
	<i>Kompakter Siedlungskörper</i>			
	<i>Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion, Tourismusfunktion</i>			

- 2. ...mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind** **X**

<i>Verwaltungseinrichtungen</i>	
<i>Bildungseinrichtungen</i>	
<i>Medizin. Versorgung</i>	
<i>Sicherheitseinrichtungen</i>	
<i>Kulturelle Einrichtungen</i>	
<i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i>	<i>Millstätter Almstraße mit Almwanderungen</i>
<i>Handels- und Dienstleistungsbetriebe</i>	<i>Energieberatung Alberer</i>
	<i>Holzstudio Brunner</i>
	<i>Fließen Unterzaucher</i>
	<i>Sägewerk</i>
	<i>Bauservice Baumgartner</i>
<i>Tourismus- und Gastronomiebetriebe</i>	<i>Pension Lechnerhube</i>
	<i>Turnerhof Millstatt</i>
	<i>Casa Joia Rara</i>
<i>Wasserversorgung</i>	<i>Gemeindewasserversorgungsanlage</i>
<i>Abwasserentsorgung</i>	<i>Gemeindekanalisation</i>

- 3. ...Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen** **X**

*4,2% der Gesamtbevölkerung, positive Bevölkerungsentwicklung*

- 4. ...innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind** **X**

<i>Verkehrstechnische Erschließung</i>	<i>L17 Obermillstätter Straße</i>
	<i>Gemeindestraßen</i>
<i>ÖV-Güteklasse</i>	<i>Keine ÖV-Güteklasse</i>
<i>Anbindung Busnetz</i>	<i>2 Bushaltestellen</i>

- 5. ...innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind** **X**

*Arrondierungsmöglichkeiten in den Randbereichen und Verdichtungspotentiale innerhalb des Siedlungsbereiches*  
*Eignungsstandorte für mehrgeschoßigen Wohnbau*

**Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:**

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes **sind nicht gegeben.**

### 6.3.18 Tschierweg

Die Ortschaft Tschierweg befindet sich im nordwestlichen Gemeindegebiet, beidseitig der L17 Obermillstätter Straße. Es handelt sich um einen Wohn- und Agrarstandort. Im franziszeischen Kataster sind vereinzelte Gebäude dargestellt, diese wurden im Laufe der Zeit mit weiteren Gebäuden ergänzt und im Randbereich der Ortschaft überwiegt die Einfamilienhausbebauung mit reiner Wohnfunktion. Die landwirtschaftliche Funktion ist lediglich im nördlichen Bereich der Ortschaft vorliegend.

In der funktionalen Gliederung der Ortschaften des Gemeindegebietes von Millstatt am See wird Tschierweg als Ortschaft mit bedingter Entwicklungsfähigkeit in der dörflichen Mischfunktion eingestuft.

Die Ortschaft Tschierweg wird weitgehend mit dem Bestand abgegrenzt, geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten sind in direkter Anbindung möglich. Die Gefahrenzonenausweisung der Wildbach- und Lawinerverbauung sowie die Ausweisung der 10% der besten Böden laut Bodenfunktionsbewertung schränken die Entwicklung in Tschierweg ein. Auch die topographischen Gegebenheiten sind für die Abgrenzungen der Ortschaften verantwortlich.

Im südöstlichen Bereich der Ortschaft befindet sich, an der Verbindungsstraße nach Großdombra, eine mehrgeschoßige Wohnanlage. Im direkten Anschluss an diesen befinden sich potentielle Erweiterungsflächen für weitere Wohnbauten im Eigentum der Gemeinde. Nachdem in diesem Bereich ein öffentliches Interesse in Form von leistbarem Wohnraum vorliegt, wurde ein separater Siedlungsschwerpunkt im funktionalen Zusammenhang zum Siedlungsschwerpunkt Millstatt/Großdombra festgelegt.

Die gewidmeten Hofstellen sind mit einem Symbol ohne räumliche Abgrenzung dargestellt. Erweiterungen sind, sofern diese spezifisch und erforderlich sind, unter Berücksichtigung der vorliegenden Gefahrenzonenausweisung möglich. Zu den bestehenden Hofstellen im nordwestlichen Bereich sind Abstandsflächen einzuhalten um Konflikte zwischen den unterschiedlichen Raumansprüchen zu vermeiden.



Abbildung 36: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Tschierweg

§ 10

**Abs. 1** Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere **Ja** **Nein**  
**K-ROG** **Bedacht zu nehmen, dass diese...**

<b>1.</b>	...eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen	<b>X</b>	
	<i>Kompakter Siedlungskörper</i>		
	<i>Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion, Tourismusfunktion</i>		
<b>2.</b>	...mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind		<b>X</b>
	<i>Verwaltungseinrichtungen</i>		
	<i>Bildungseinrichtungen</i>		
	<i>Medizin. Versorgung</i>		
	<i>Sicherheitseinrichtungen</i>	<i>Freiwillige Feuerwehr</i>	
	<i>Kulturelle Einrichtungen</i>		
	<i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i>	<i>Eislaufplatz, Spielplatz und Eisstockanlage</i>	
	<i>Handels- und Dienstleistungsbetriebe</i>	<i>Schlacht- und Zerlegehalle Tschierweg</i>	
		<i>Ingenieurbüro für Innenarchitektur</i>	
		<i>Bergstrom Cipek</i>	
	<i>Tourismus- und Gastronomiebetriebe</i>	<i>Haus am Hügel</i>	
		<i>Haus Gratzer</i>	
		<i>Haus Stefanie Ferienwohnungen</i>	
	<i>Wasserversorgung</i>	<i>Gemeindewasserversorgungsanlage</i>	
	<i>Abwasserentsorgung</i>	<i>Gemeindekanalisation</i>	
<b>3.</b>	...Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen		<b>X</b>
	<i>5,1% der Gesamtbevölkerung, positive Bevölkerungsentwicklung</i>		
<b>4.</b>	...innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind		<b>X</b>
	<i>Verkehrstechnische Erschließung</i>	<i>L17 Obermillstätter Straße</i>	
		<i>Gemeindestraßen</i>	
	<i>ÖV-Güteklasse</i>	<i>Keine ÖV-Güteklasse</i>	
	<i>Anbindung Busnetz</i>	<i>2 Bushaltestellen</i>	
<b>5.</b>	...innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind	<b>X</b>	
	<i>Arrondierungsmöglichkeiten in den Randbereichen und Verdichtungspotentiale innerhalb des Siedlungsbereiches</i>		

**Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:**

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind **nicht gegeben**.

## **6.4 Gewerbeentwicklung**

Die Marktgemeinde Millstatt verfügt über zwei kleinere gewerbliche Standorte ohne Erweiterungspotential. Durch die fehlenden Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten wurde ein Standort für gewerbliche Entwicklungen festgelegt. Dieser befindet sich westlich der Ortschaft Lammersdorf südlich bzw. nördlich der L17 Obermillstätter Straße. Die Sonderinformation Nr. 2 definiert diese zwei Standorte. Eine Inwertsetzung hat zonal, je nach Verfügbarkeit der Flächen zu erfolgen - beginnend südlich der L17 Obermillstätter Straße. Bei darüberhinausgehendem Bedarf ist eine Weiterentwicklung nördlich der L17 möglich.

Weitere Gewerbebestände werden nicht ausgewiesen.

Die bestehenden Gewerbebetriebe und auch das örtliche Kleingewerbe innerhalb der Siedlungsstrukturen der einzelnen Ortschaften sollten so gut es geht freigestellt werden/bleiben um Nutzungskonflikte gering zu halten.

## **6.5 Sport- und Erholungsfunktionen**

Die Marktgemeinde Millstatt am See verfügt über zahlreiche Sport- und Erholungsfunktionen - vorrangig aber nicht nur im Seeuferbereich des Millstätter Sees.

Der einzige Vorrangstandort für die Sport- und Erholungsfunktion wird am Sportplatz-Areal von Obermillstatt ausgewiesen. Für die Weiterentwicklung und Erweiterung der kommunalen sportlichen Infrastruktur wird mit der Sonderinformation Nr. 1 und mit Pfeilen im Entwicklungsplan die Entwicklungsrichtung nach Norden bzw. Westen vorgegeben. Dies sichert die Potentialflächen und durch den festgelegten siedlungstrennenden Grünkeil wird ein Freihaltebereich zwischen den unterschiedlichen Nutzungen ausgewiesen um Nutzungskonflikte zwischen den unterschiedlichen Raumansprüchen hintanzuhalten.

## 6.6 Bewertung Siedlungsschwerpunkte

Unter Betrachtung der Kriterien für die Festlegung eines Siedlungsschwerpunktes können im Gemeindegebiet von Millstatt am See folgende Ortschaften als Siedlungsschwerpunkt festgelegt werden:

- Millstatt & Großdombra
- Obermillstatt
- Sappl & Dellach
- Lammersdorf

Diese Ortschaften stellen in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung, die Nutzungsvielfalt, die Erreichbarkeit und die Verfügbarkeit von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen wichtige Siedlungsräume im Gemeindegebiet dar.

## 7 Maßnahmenkatalog

---

Basierend auf SWOT-Analysen der einzelnen Themenbereiche Naturraum und Umwelt, Versorgungsinfrastruktur, Bevölkerung, Wirtschaft und Siedlungswesen werden Ziele und Maßnahmen definiert, die entsprechend der hierarchischen Strukturierung der raumplanerischen Instrumente auf Gemeindeebene in den nachfolgenden immer detaillierteren Planungen die fachliche Grundlage für planerische Abwägungen und Entscheidungen darstellen

Eine SWOT-Analyse (Akronym für Strengths (Stärken), Weakness (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken) ist ein Instrument der strategischen Planung. Im örtlichen Entwicklungskonzept dient die SWOT-Analyse zur Übersicht der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der einzelnen Themenbereiche und Ortschaften. Dadurch können Handlungsempfehlungen und geeignete Maßnahmen Grundsätzlich und für jede Ortschaft abgeleitet werden.

### *Ist-Situation*

Die Marktgemeinde Millstatt am See befindet sich im politischen Bezirk Spittal an der Drau und ist Mitglied der lokalen Arbeitsgruppe „Nockregion-Oberkärnten“. Gemäß der räumlichen Lage, der topographischen Gegebenheiten und entsprechend dem Ergebnis der Strukturanalyse handelt es sich um einen wichtigen Tourismusstandort in Oberkärnten.

Die positive Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahrzehnten ist auf die Zuwanderung zurückzuführen. Die Geburtenbilanz hingegen weist negative Werte auf. Charakteristisch für die Marktgemeinde ist der Tourismus, der einen hohen Stellenwert hat. Dies spiegelt sich auch in der Zahl der Beschäftigten im Bereich Beherbergung und Gastronomie wider. Auch die Land- und Forstwirtschaft hat einen gewissen Stellenwert in der Gemeinde, jedoch ist auch in Millstatt am See der Strukturwandel in der Landwirtschaft die Abnahme der Haupteinwerbsbetriebe erkennbar.

Durch die Impulse bei der Siedlungsentwicklung in den Siedlungsschwerpunkten und durch die Stärkung des zentralörtlichen Angebotes im Hauptort Millstatt ist eine positive Entwicklung im Bereich der Einwohnerzahl zu verzeichnen. Auch in den Ortschaften entlang des Seeuferbereiches des Millstätter Sees sind positive Entwicklungen im Bereich der Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Dies ist auch auf die attraktive Lage der Ortschaften zurückzuführen. Um die positive Bevölkerungsentwicklung weiter fortzuschreiben, erfolgt die Schwerpunktsetzung der Entwicklung auf die festgelegten Siedlungsschwerpunkte Millstatt & Großdobra, Obermillstatt, Dellach & Sappl und Lammersdorf.

### *Zielsetzung – Strategie – Herausforderung*

Die bestehende Siedlungsstruktur, die wirtschaftliche Ausrichtung, die räumliche Lage sowie das vorhandene infrastrukturelle Angebot lassen mittelfristig keine grundlegenden strukturellen Veränderungen erwarten. Die zukünftigen Entwicklungsaktivitäten der Marktgemeinde Millstatt am See sind daher vorrangig auf den Erhalt, die behutsame Ergänzung und die gezielte Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen auszurichten, um eine nachhaltige Stärkung der Gesamtstruktur zu erzielen.

Angesichts der generell eingeschränkten finanziellen Ressourcen der Gemeinden bietet der regionale Kontext in Kombination mit interkommunaler Vernetzung eine wesentliche Entwicklungschance. Auch für die Marktgemeinde Millstatt am See wird eine stärkere Zusammenarbeit innerhalb der Region von Vorteil sein.

## 7.1 Naturraum und Umwelt

<b>SWOT-Analyse</b> <b>Naturraum und Umwelt</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Wohnqualität</li> <li>▶ Klimatische Gunstlage, Luftkurort</li> <li>▶ Quellschutzgebiete</li> <li>▶ Trinkwasserqualität</li> <li>▶ Keine schwerwiegenden Umweltprobleme</li> <li>▶ Kulturdenkmäler</li> <li>▶ Naherholungsgebiete</li> <li>▶ Attraktive Landschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Zerstörung des Landschaftsbildes durch Zersiedelungstendenzen im dezentralen Bereich</li> <li>▶ Keine großflächigen Naturschutzgebiete (Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Biotope)</li> </ul>
<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Schutz der Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Luft</li> <li>▶ Bewahrung des Landschaftsbildes</li> <li>▶ Herausbildung klarer Siedlungsgrenzen im Freiraum zum Schutz der Landschaft</li> <li>▶ Naturräumliches Potential für touristische Weiterentwicklungen zwischen See und Berg</li> <li>▶ Hohe Wertigkeit des Bodens für die Produktion von Lebensmitteln</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Naturgefahren (Gefahrenzonen, Oberflächenwasser, Hangwasser, Steinschlag)</li> <li>▶ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Einzelbebauungen in dezentralen Siedlungsbereichen</li> </ul>

<b>Maßnahmenkatalog</b> <b>Naturraum und Umwelt</b>			
Position	Überbegriff	Nr.	Ziel
1	<b>Bewahren der Attraktivität                      des Landschaftsbildes –                      Sicherung und Verbesserung                      des Naturhaushaltes</b>	1.1	Schutz wertvoller Lebensräume vor baulichen und infrastrukturellen Maßnahmen
		1.2	Bewusstseinsbildung für Erhaltung, Erweiterung und Gestaltung von natürlichen Landschaftselementen (z.B. Hecken, Feldgehölze, markante einzelnstehende Bäume, Bachbegleitvegetation, Hohlwege, Streuobstwiesen, Hangkanten, Geländestufen...)
		1.3	Anlage von Straßenbegleitgrün – Bepflanzung von Ortseinfahrten, Bepflanzung von öffentlichen Plätzen und Parkplätzen
2	<b>Sicherung der                      Lebensgrundlage Boden,                      Wasser, Luft</b>	2.1	Förderung von ökologischen Bewirtschaftungsformen in der Landwirtschaft
		2.2	Forcierung alternativer Energieträger vorrangig ohne zusätzlichen Flächenverbrauch im freien, nicht vorbelasteten Landschaftsraum unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes
		2.3	Schutz der Trinkwasservorkommen und deren Einzugsbereiche, Rückwidmung von Baulandausweisungen im Bereich von Quellschutzgebieten
		2.4	Verstärkte Verwendung von umweltschonenden Heiztechniken - Förderung von Biomasseanlagen zur Versorgung einzelner Ortschaften (Mikronetzwerke), Förderung von Einzelanlagen – klimaangepasste Bauweise und Siedlungsentwicklung

<b>3</b>	<b>Schutz vor Naturgefahren – Freihalten von Risikogebieten</b>	3.1	Keine Baulandausweisungen innerhalb der Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenerverbauung sowie in Bereichen mit hohem Oberflächenabfluss
		3.2	Rückwidmung der Baulandflächen die sich in potential gefährdeten Gebieten befinden
		3.3	Umsetzung von baulichen Maßnahmen zur Reduktion des Gefahrenpotentials
		3.4	Entlang von Gewässern sind nach Möglichkeit beidseitig Schutzstreifen für schutzwasser-wirtschaftliche, bauliche Maßnahmen freizuhalten
		3.5	Bei Umwidmungen ist in Folgeverfahren sicherzustellen, dass eine Vorsorge gegen Überflutungen, Gefährdung durch Niederschlagswässer und Gefährdung durch Steinschlag vorgenommen wird

Räumliche Entwicklungen nehmen Grund und Boden in Anspruch und stehen somit in Konkurrenz zur Erhaltung der Kultur- und Naturlandschaft. Demgemäß ist u.a. bei Siedlungsentwicklungen bzw. neuen Flächeninanspruchnahmen eine behutsame, maßvolle Vorgehensweise zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf den Landschaftsraum erforderlich. Dies bedeutet, dass Entwicklungen vorrangig auf vorbelasteten Böden erfolgen sollen. Darüber hinaus ist aber auch der Landschaftsraum hinsichtlich Biodiversität sowie die Erhaltung von Landschaftselementen zu fördern, da diese eine vielfältige ökologische Funktion erfüllen. Demgemäß ist die intakte Kulturlandschaft in allen ihren Facetten zu bewahren und weiterzuentwickeln und in Teilbereichen wiederherzustellen.

Hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme sind Eingriffe auf wertvolle, unbelastete Böden für die Landwirtschaft (u.a. 10% der besten Böden lt. Bodenfunktionskarte) zu vermeiden. Des Weiteren sind Böden, von denen eine besondere Funktion wie die Wasserregelung ausgeht, nicht für Baulanderweiterungen heranzuziehen. Liegen die ausgewiesenen 10% der besten Böden ist eine Siedlungsentwicklung abhängig von der Lage - innerörtliche Freiflächen die sich nicht für eine Bewirtschaftung eignen, sind trotz einer hohen Funktionsbewertung in der Produktionsfunktion für eine Siedlungsentwicklung heranzuziehen.

Liegt eine Fläche innerhalb der 10 % besten landwirtschaftlichen Böden gemäß Bodeneignungsklassifizierung, ist eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich sorgfältig abzuwägen. Dabei ist

im Einzelfall zu prüfen, inwiefern die Fläche aufgrund ihrer Lage, Erschließung und der umschließenden Nutzung überhaupt noch sinnvoll landwirtschaftlich nutzbar ist.

Infolge des Klimawandels und der extremen Wetterereignisse (Starkregen udgl.) sind Bevölkerung und Sachgüter vermehrt Naturgefahren ausgesetzt. Dies betrifft nicht nur neue Siedlungsentwicklungen, die künftig klimaangepasst erfolgen sollen sondern auch Bestandsbauten. Folglich sind bei neuen Widmungsausweisungen Gefahrenzonen und Gefahrenpotentiale wie Oberflächenwasserabfluss, Hangwässer und Steinschlag zu berücksichtigen. Bei konkreten Widmungsverfahren in gefährdeten Gebieten sind entsprechende Stellungnahmen beim Amt der Kärntner Landesregierung einzuholen.

Das Freihalten von Abflusskorridoren sowie eine strömungsabgewandte Ausrichtung der Gebäude können dazu beitragen, Schäden gering zu halten. Bei Bestandsgebäuden sind dahingehend Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu setzen. Diesbezüglich ist auch vermehrt auf einen entsprechenden Grünflächenanteil zu achten. Diese Grünflächen haben nicht nur eine lokalklimatische Bedeutung die den Landschaftsraum zugleich aufwerten, sondern sind grundsätzlich für die natürliche Gefahrenabwehr von Bedeutung, da sie u.a. einen Oberflächenwasserabfluss ermöglichen sowie Retentionsflächen und Versickerungsflächen darstellen.

## 7.2 Versorgungsinfrastruktur

<b>SWOT-Analyse</b> <b>Versorgungsinfrastruktur</b>	
<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Anschluss an das höherrangige Verkehrsnetz im Nahbereich vorhanden</li> <li>▶ Kommunales Verkehrsnetz</li> <li>▶ Zentrale Trinkwasserversorgungsanlage</li> <li>▶ Zentrale Abwasserentsorgung</li> <li>▶ Ärztliche Grundversorgung</li> <li>▶ Gutes Angebot von Versorgungseinrichtungen</li> <li>▶ Große Anzahl von lokalen Dienstleistungsbetrieben</li> <li>▶ Bildungszentrum in Obermillstatt</li> <li>▶ Vielfältiges Vereinswesen (Sport, Freizeit, Kultur...)</li> <li>▶ Freiwillige Feuerwehren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Hohe Infrastrukturkosten für die Erhaltung der verkehrstechnischen Infrastruktur in dezentralen Bereichen</li> <li>▶ Keine ÖV-Güteklasse entlang der L17 Obermillstätter Straße</li> </ul>
<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Ausbau der alternativen Energienutzung</li> <li>▶ Ausbau von Wohnfolgeeinrichtungen</li> <li>▶ Ausbau des öffentlichen Verkehrs in dezentralen Ortschaften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Einschränkungen der Lebensqualität durch Verkehrslärm an der Hauptverkehrsachse B98 Millstätter Straße</li> </ul>

<b>Maßnahmenkatalog</b> <b>Versorgungsinfrastruktur</b>			
Position	Ziel	Nr.	Maßnahme
4	Berücksichtigung vorhandener Lärmemittenten bei Baulandausweisungen	4.1	Widmungsausweisungen im Nahbereich zu höherrangigen Verkehrsträgern sind zu vermeiden
		4.2	Die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen sind an das Orts- und Landschaftsbild anzupassen
5	Landschaftsschonender Ausbau von infrastrukturellen Anlagen	5.1	Bestmögliche Einbettung von infrastrukturellen Anlagen bzw. technischer Infrastruktur in den Naturraum
6	Sicherstellung einer effizienten Erschließung bei neuen Siedlungen	6.1	Eine effiziente Erschließung bei großflächiger Siedlungserweiterung ist mittels Teilbebauungsplan bzw. Teilbebauungskonzept sicherzustellen → auch bei Grundstücksteilungen ist darauf zu achten
		6.2	Bei Baulanderschließungen sind prinzipiell ringförmige Verkehrserschließungen anzustreben und Stichstraßen sind zu vermeiden.
		6.3	Erhaltung der öffentlichen Radinfrastruktur (z.B. Radwege, Radampeln, Randständer, e-Ladestationen)
		6.4	Kontinuierliche Sanierung und Ausbau des Straßennetzes der Gemeinde Adaptierungen und Verbreiterungen von Straßen sind in vielen Bereichen erforderlich, aufgrund des Siedlungsbestandes, der vorhandenen Potentiale und des Verkehrsaufkommens → vorausschauende Planung des Straßennetzes und Festlegung von Mindestbreiten entsprechend dem allgemeinen Bebauungsplan
7	Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	7.1	Schutz der Trinkwasservorkommen durch Nutzungsbeschränkungen im Nahbereich - Sicherung der Quellschutzgebiete
		7.2	Ausweitung und Verbesserung bzw. Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung (z. B: zukunftsweisendes Agieren ↔ Sicherung von neuen Quellen) und der öffentlichen Abwasserentsorgung

<b>8</b>	<b>Erhaltung und Steigerung der Lebensqualität</b>	8.1	Aufrechterhaltung von Dienstleistungsbetrieben und Handelseinrichtungen
		8.2	Aufrechterhaltung des Bildungsangebotes, Schaffung der Voraussetzungen für weitere Zusatzangebote
		8.3	Erhalt und Ausbau der Sport- und Freizeitinfrasturktur

Unter technischer Infrastruktur zählt man die ganzjährige Deckung des Wohnbedarfs mit Straßen- und Wegenetz, öffentlichen Verkehr, Trinkwasserversorgung, Abwasser- und Müllentsorgung, und Energieversorgung. Diese infrastrukturellen Einrichtungen erfordern hohe Kosten in ihrer Erhaltung und Bereitstellung. Daher soll sich die Siedlungsentwicklung an den bestehenden Einrichtungen orientieren, wodurch freie Kapazitäten in Anspruch genommen werden. Bei erforderlichen Erweiterungen ist landschaftsschonend und effizient vorzugehen.

Die Versorgungsinfrastruktur stellt die Rahmenbedingungen für die Erfüllung der Grunddaseinsfunktionen dar. Durch die geordnete Siedlungsentwicklung besteht die Möglichkeit von Wohnraumschaffung. Siedeln sich Dienstleister innerhalb der Gemeinde an, entstehen zusätzliche Arbeitsplätze, die auch Einnahmen im Bereich der Kommunalsteuer mit sich bringen. Die langfristige Sicherung und kontinuierliche Verbesserung der Bildungsstandards ist ein zentraler Schlüssel für eine positive demografische Entwicklung und die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde/Region. Neben der Erhaltung und dem erforderlichen Ausbau des Straßen- und Wegenetzes ist auch auf die Radwege und die fußläufige Erreichbarkeit Bedacht zu nehmen. Der Zusammenhalt der Bevölkerung wird durch Vereine und Veranstaltungen unterstrichen – diese sind entsprechend zu fördern, damit sie bestehen bleiben können.

Ein vorrangiges Ziel ist zudem die nachhaltige Sicherung und Optimierung der Versorgung mit Dienstleistungen und Gütern des täglichen Bedarfs.

## 7.3 Bevölkerung

### SWOT-Analyse Bevölkerung

#### Stärken

- ▶ Attraktive Wohnumgebung
- ▶ Identifikation der Bevölkerung mit der Gemeinde
- ▶ Innerörtliches, gesellschaftliches und soziales Gefüge (Vereine)
- ▶ Bildungszentrum in Obermillstatt
- ▶ Positive Wanderungsbilanz

#### Schwächen

- ▶ Negative Geburtenbilanz
- ▶ Ansätze der Zersiedelung
- ▶ Abnahme der Altersgruppe der 0-14jährigen
- ▶ zunehmende Überalterung
- ▶ positive Bevölkerungsentwicklung nur durch Zuzug

#### Chancen

- ▶ Siedlungsschwerpunkte der Gemeinde: Millstatt & Großdobra, Obermillstatt, Dellach & Sappl, Lammersdorf
- ▶ Potential für weitere Siedlungsentwicklung für unterschiedliche Wohnformen im Siedlungsschwerpunkt Obermillstatt
- ▶ Anreize für die Ansiedelung von Familien
- ▶ Potentialflächen für Siedlungsentwicklungen und Arrondierungen im gesamten Gemeindegebiet
- ▶ Baulandmodelle in Obermillstatt und Lammersdorf
- ▶ Kunst & Kultur in Millstatt
- ▶ Integration von neuen Bewohnern in die Gemeinschaft

#### Risiken

- ▶ Steigender Pflegeaufwand für ältere Menschen
- ▶ Weitere Abnahme der Geburtenanzahl
- ▶ Fehlende Wohnfolgeeinrichtung
- ▶ Hohe Anzahl an Nebenwohnsitzen

<b>Maßnahmenkatalog</b>			
<b>Bevölkerung</b>			
<b>Position</b>	<b>Ziel</b>	<b>Nr.</b>	<b>Maßnahme</b>
9	Positive Bevölkerungsentwicklung	9.1	Aktive Bauland- und Bodenpolitik für eine geordnete Siedlungsentwicklung
		9.2	Erhaltung und Ausbau der bestehenden Bildungs- und Dienstleistungsinfrastruktur
		9.3	Errichtung von generationengerechten und familienfreundlichen Wohnmöglichkeiten
		9.4	Aktive Vereins-, Kultur- und Gemeinschaftsförderung

Eine positive Bevölkerungsentwicklung ist das Hauptziel jeder Gemeinde. Der Mensch steht im Mittelpunkt der räumlichen Planung, folglich sind alle raumbedeutsamen Maßnahmen auf die Bevölkerungsentwicklung ausgerichtet. Durch die Erhaltung und den Ausbau der bestehenden Bildungs- und Dienstleistungsinfrastruktur sowie durch die aktive Bauland- und Bodenpolitik wird die Wanderungsbilanz positiv beeinflusst.

Die Marktgemeinde Millstatt am See bietet das Potential für die Weiterentwicklung von diversen Wohnformen in den Siedlungsschwerpunkten Obermillstatt, Dellach & Sappl und Lammersdorf. Hierbei sollen alle Altersgruppen der Bevölkerung berücksichtigt werden. Dies ermöglicht die Bildung von Synergien und sozialen Interaktionen zwischen den unterschiedlichen Altersgruppen.

Das geplante Baulandmodell u.a. in Obermillstatt bietet Chancen für die Ansiedlung von (jungen) Familien und kann dadurch die Bevölkerungsentwicklung positiv beeinflussen. Die Bereitstellung von günstigem Wohnraum stellt ein dringendes Erfordernis dar. Eine stabile bzw. wachsende Bevölkerungszahl fördert in weiterer Folge auch das Vereins-, Kultur- und Gemeinschaftswesen, was wiederum zur Stärkung der Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Wohnort beiträgt. Darüber hinaus kann dem demografischen Trend der Überalterung entgegengewirkt werden.

Der hohe Zuzug im Gemeindegebiet von Millstatt am See stellt die Gemeinde vor zwei größeren Aufgaben: Dieser Zuzug bedingt eine Überalterung der Bevölkerung, da viele ihren Alterswohnsitz nach Millstatt am See verlegen. Dadurch steigt auch der Bedarf an sozialen Einrichtungen für die ältere Generation. Eine positive Bevölkerungsentwicklung durch Geburten ist durch diese Generation nicht zu erwarten. Um die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Wohnumfeld zu fördern, ist es notwendig eine stärkere

Einbindung in das aktive Leben (Vereine, Veranstaltungen, aktive Kommunikation, ...) der Millstätter zu ermöglichen.

Der Tourismus – insbesondere die sogenannte Sommerfrische – hat in Millstatt, nicht zuletzt aufgrund der geschichtlichen Entwicklung als Kurort, einen hohen Stellenwert. Die Bekanntheit von Millstatt am See reicht weit über die Gemeindegrenzen hinaus und ist eng mit der hohen Wohn- und Lebensqualität verbunden. Die Gemeinde setzt sich daher zum Ziel, diesen Stellenwert langfristig zu erhalten und das positive Image weiter auszubauen.

## 7.4 Wirtschaft

<b>Swot-Analyse Wirtschaft</b> Gewerbe/Landwirtschaft/Tourismus	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Anstieg der Arbeitsstätten im Gemeindegebiet</li> <li>▶ Anstieg der Beschäftigten im Gemeindegebiet</li> <li>▶ Handels- und Dienstleistungsbetriebe</li> <li>▶ Direktvermarktung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen</li> <li>▶ Gewerbliche Beherbergungsbetriebe</li> <li>▶ Breites Tourismusangebot: „See-Berg-Kunst-Kultur“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Pendlerindex (hohe Anzahl von Auspendlern)</li> <li>▶ Abnahme der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe</li> <li>▶ Rückgang bei den touristischen Betten</li> <li>▶ Anzahl der Gewerbebetriebe</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Ausbau des Arbeitsplatzangebotes</li> <li>▶ Flächenangebot für Betriebsansiedelungen im Vorrangstandort für gewerbliche Funktion</li> <li>▶ Erweiterung des kulturtouristischen Angebotes</li> <li>▶ Synergien mit der Tourismusregion Nockberge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Weiterer Rückgang der Anzahl der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe</li> <li>▶ Anstieg der Auspendler durch Verringerung der Zahl der Arbeitsplätze</li> </ul>

## Maßnahmenkatalog Wirtschaft

### Gewerbe/Landwirtschaft/Tourismus

Position	Ziel	Nr.	Maßnahme
10	Erhaltung der Bewirtschaftungsgrundlage für die Land- und Forstwirtschaft	10.1	Auf den 10% der besten Böden lt. Bodenfunktionsbewertung ist eine sorgfältige Abwägung einer Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der agrarischen und raumplanerischen Kriterien erforderlich
		10.2	Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlicher Nutzflächen und Vermeidung von Nutzungskonflikten durch eine entsprechende Bodenpolitik und Flächenwidmung und durch die Einhaltung der Siedlungsgrenzen
		10.3	Förderung der bäuerlichen Direktvermarktung - Vernetzung von Gastronomie und Landwirtschaft zur Erhöhung der regionalen Wertschöpfung; Förderung von alternative Bewirtschaftungsformen
		10.4	Vermeidung von Nutzungskonflikten im Nahbereich zu landwirtschaftlichen Betrieben - bei neuen Entwicklungen ist drauf Bedacht zu nehmen und der Landwirtschaft der Vorrang einzuräumen
11	Förderung der wirtschaftlichen Tätigkeit - Stärkung der Wirtschaft	11.1	Errichtung eines Gewerbestandortes westlich von Lammersdorf 
		11.2	Bestmögliche Unterstützung der Betriebe bei der Ausarbeitung und Umsetzung von neuen Ideen und Expansionsplänen

12	Förderung und Stärkung von Tourismus	12.1	Bestmögliche Unterstützung der Betriebe bei der Ausarbeitung und Umsetzung von neuen Ideen und Expansionsplänen
		12.2	Weiterentwicklung des bestehenden, touristischen Angebotes
		12.3	Förderung der touristischen Angebotsstruktur, auch Gemeinde- und grenzübergreifend in der Region Nockberge

Die Wirtschaftsstruktur der Marktgemeinde Millstatt am See ist stark vom **Tourismus** geprägt und weist in diesem Wirtschaftssektor eine überregionale Bedeutung auf. Die ansässigen Beherbergungs- und Dienstleistungsbetriebe stellen einen zentralen Schwerpunkt für die Gemeinde dar und sichern Arbeitsplätze sowie Wertschöpfung vor Ort. In den letzten Jahrzehnten ist jedoch im gewerblich-touristischen Bereich eine Stagnation, teils sogar ein Rückgang bei der Zahl der Hotelbetten zu verzeichnen. Während in der Vergangenheit überwiegend Erweiterungen und qualitative Aufwertungen im Zuge von Sanierungen durchgeführt wurden, erfolgten keine nennenswerten Neuentwicklungen im Hotelbereich.

Um dieser Entwicklung gezielt entgegenzuwirken, sind im Örtlichen Entwicklungskonzept potentielle Tourismusstandorte für eine touristische Entwicklung ausgewiesen. Dabei liegt der Fokus auf der Schaffung touristischer Infrastruktur an geeigneten Standorten. Diese Standorte befinden sich unter der Berücksichtigung der Bestandssituation fast ausschließlich in der Lechnerschaft. Ziel ist es, die Wettbewerbsfähigkeit des Tourismusstandortes Millstatt am See langfristig zu sichern und eine nachhaltige touristische Entwicklung zu gewährleisten.

Im sekundären Wirtschaftssektor sind die Beschäftigungsmöglichkeiten begrenzt, während der tertiäre Sektor (Dienstleistungssektor) zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Die wirtschaftliche Entwicklung wird sich vorrangig auf die Erhaltung der bestehenden Betriebe sowie die Entwicklung des Gewerbestandorts westlich von Lammersdorf konzentrieren. Dieser geplante Gewerbestandort ist als Chance für den sekundären Wirtschaftssektor zu sehen. Ziel ist es, die lokale Wirtschaft zu stärken und gleichzeitig den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden und auch neue Arbeitsplätze zu generieren.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft hat zu einem Rückgang der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe geführt, was die wirtschaftliche Diversifizierung der Gemeinde herausfordert.

Durch neue Entwicklungen der Siedlungsbereiche darf die land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit nicht eingeschränkt werden. Dabei wird besonderer Wert auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten gelegt.

Hochwertige landwirtschaftliche Flächen sollen nach Möglichkeit weiterhin der Land- und Forstwirtschaft vorbehalten bleiben und Siedlungstätigkeiten in den freien Landschaftsraum hinein werden strikt ausgeschlossen.

## 7.5 Siedlungswesen

### Swot-Analyse Siedlungswesen

#### Stärken

- ▶ Hauptorte: Millstatt & Großdobra, Obermillstatt
- ▶ Umfassendes zentralörtliches Angebot im Siedlungsschwerpunkt Millstatt
- ▶ Potentialflächen für Siedlungserweiterungen in den Siedlungsschwerpunkten Obermillstatt, Dellach & Sappl, Lammersdorf
- ▶ Arrondierungsmöglichkeiten in allen Ortschaften

#### Schwächen

- ▶ Topographisch bedingte Zersiedelungstendenzen
- ▶ begrenztes Angebot des ÖPNV auf der Obermillstätter Terrasse und dezentralen Bereichen

#### Chancen

- ▶ Gestaltungsmaßnahmen
- ▶ Entwicklung von Ortszentren
- ▶ Weiterer Ausbau der Siedlungsschwerpunkte
- ▶ Baulandreserve für die nächsten 19 Jahre
- ▶ 10 Jahres-Baulandüberhang von ca. 18 Hektar
- ▶ Bauliche Arrondierungen in den Randbereichen
- ▶ Mobilisierung von Baulandreserven

#### Risiken

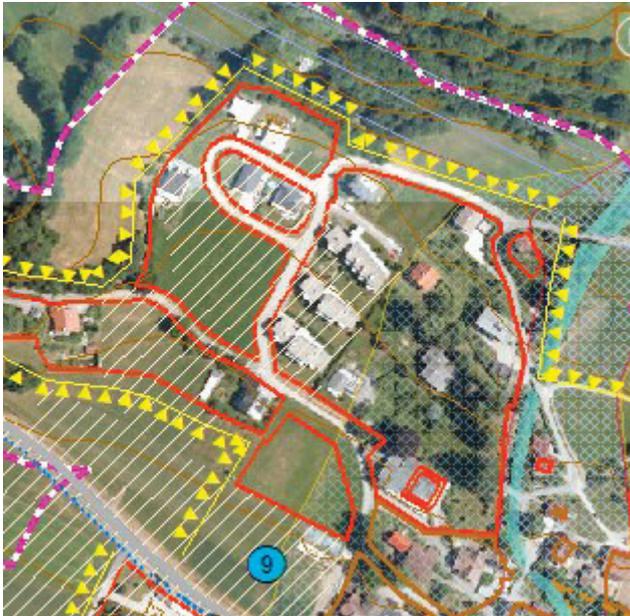
- ▶ Siedlungsdruck auf bestimmte Standorte in Gunstlagen
- ▶ Zersiedelungstendenzen
- ▶ Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinerverbauung
- ▶ Baulandhortung

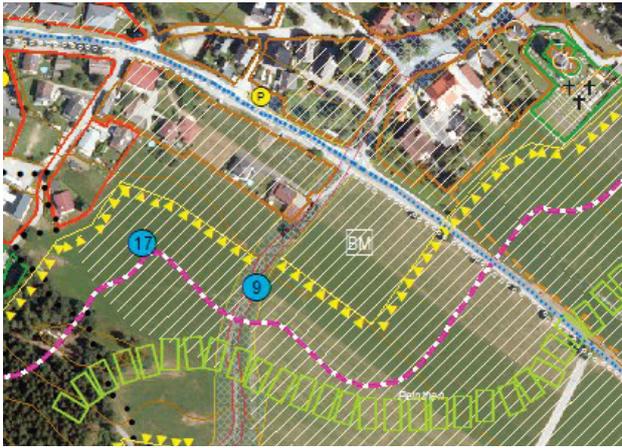
Hinsichtlich der demographischen Struktur ist eine Wohnraumschaffung sowohl für Jungfamilien als auch für die ältere Generation notwendig. Dies ist vor allem auf den ausgewiesenen Potentialflächen in Obermillstatt, Sappl und Dellach möglich. Auf den ausgewiesenen Potentialflächen in Obermillstatt kann die Entwicklung auch im Rahmen von Baulandmodellen erfolgen. Das bedeutet, die gesamte Aufschließung der Fläche wird von der Gemeinde übernommen und in der Folge werden die einzelnen Grundstücke zu einem attraktiven Preis zum Verkauf angeboten. Durch Optionsverträge wird eine widmungsgemäße Bebauung innerhalb einer angemessenen Frist sichergestellt. Ein Weiterverkauf zu Spekulationszwecken ist ausgeschlossen. Das Baulandangebot richtet sich an alle Generationen und dient gleichzeitig der Stärkung des Siedlungsschwerpunktes und wirkt sich positiv auf die Bevölkerungsentwicklung aus. Durch die Ansiedlung von jungen Familien kann die Geburtenbilanz positiv beeinflusst werden, die vorhandenen Dienstleistungseinrichtungen werden gestärkt und die infrastrukturellen Einrichtungen bestmöglich genutzt.

Die Hauptorte eignen sich durch Lage, Ausstattung und verkehrliche Anbindung für potentielle Siedlungserweiterungen. Die potentiellen Erweiterungsflächen in den Siedlungsschwerpunkten wurden bewusst gewählt um die Hauptorte zu stärken und sind entsprechend der weiterführenden Zielsetzungen zu entwickeln.

In den Ortschaften außerhalb der Siedlungsschwerpunkte wurden die Abgrenzungen eng gesetzt, da die Verdichtung nach innen sowie die Inwertsetzung bereits gewidmeter Flächen im Vordergrund steht um diese Bereiche baulich aufzuwerten.

## Maßnahmenkatalog Siedlungswesen

Position	Ziel	Nr.	Maßnahme
13	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	13.1	Rückwidmungen von Baulandwidmungen in raumplanerischen Ungunstlagen entsprechend der Zielsetzungen im Entwicklungsplan (Signatur R)
		13.2	<p>Vorrangige Inanspruchnahme bereits gewidmeter Baulandflächen - Mobilisierung von bereits infrastrukturell erschlossenem, innerörtlichem Bauland</p> <p>z.B. in Sappl</p> 
		13.3	Ausweisungen von Bauland nur im unmittelbaren Anschluss an bereits gewidmete und bebaute Siedlungsstrukturen

14	<p style="text-align: center;"><b>Lenkung der Bevölkerung auf die ausgewiesenen Siedlungsschwerpunkte</b></p>	14.1	Konzentration der Siedlungserweiterung auf die Siedlungsschwerpunkte Millstatt & Großdombra, Sappl & Dellach, Obermillstatt und Lammersdorf
		14.2	<p>Aktive Bodenpolitik durch die Gemeinde zur Schaffung von günstigem Wohnraum und günstigen Wohnungen Inwertsetzung der Flächen nur in Kooperation mit der Gemeinde</p> <p>z.B. in Obermillstatt</p> 
		14.3	Erhöhung der Bebauungsdichte in Wohngebieten unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (flächensparendes Bauen) – Berücksichtigung im allgemeinen, textlichen Bebauungsplan
15	<p style="text-align: center;"><b>Klare Abgrenzung der Ortschaften ohne Entwicklungsmöglichkeiten und dadurch strikte Vermeidung von weiterer Zersiedelung</b></p>	15.1	Herausbildung von organisch geschlossenen und abgerundeten Siedlungsstrukturen durch die Einhaltung der festgelegten Siedlungsgrenzen und Freihaltebereiche
		15.2	In dezentralen Ortschaften (z.B. Hohengaß, Öttern) Verdichtung der Bebauung nach Innen, Abrundungen in Randlagen unter Berücksichtigung der umgebenden Widmungsstruktur, der topographischen Bedingungen und der Naturgefahren möglich

16	<p>Bereitstellung günstiger Rahmenbedingungen zur gesellschaftlichen Kommunikation</p>	16.1	<p>Gestalterische Aufwertung öffentlicher Räume in Ortskernen, Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum.</p> <p>Bewahren der Grünflächen und wichtiger Kleinode innerhalb der Ortschaften ↔ Erhaltung der historisch und dörflich geprägten Ortskerne und bewusstes Freihalten von Grünflächen in Siedlungsbereichen</p>
17	<p>Geordnete Siedlungsentwicklung bei größeren Potentialflächen</p>	17.1	<p>Effiziente Inwertsetzung von Potentialflächen in den Siedlungsschwerpunkten innerhalb der Siedlungsbereich durch Teilbebauungsplanung, Bebauungs- und Teilungskonzepten (Sonderinformation Nr. 21 bzw. Punktsignatur BK/BP)</p>
		17.2	<p>Siedlungserweiterungen bzw. zukünftige Baulanderweiterungen sind immer vom Bestand ausgehend zu entwickeln - „<b>Siedlungsentwicklung von innen nach außen</b>“; vorrangig Inwertsetzung von innenliegenden Baulandeserven durch Baulandmobilisierung</p>
18	<p>Hebung der Siedlungs- und Baukultur</p>	18.1	<p>Entsprechende Integration und Rücksichtnahme neuer Bauführungen in den Bestand, angepasst an die örtliche Siedlungsstruktur locker und unregelmäßig - bei größeren Bauführungen Konsultation des Gestaltungsbeirates der Gemeinde</p>
		18.2	<p>Festlegung von maßgeblichen Bebauungsbedingungen im textlichen Bebauungsplan: Baukörpergestaltung, Bauausführung, Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung im Hangbereich, Vermeidung überdimensionaler Hangböschungen und Hangsicherungen...</p>

## 8 Zusammenfassung

---

Die Marktgemeinde Millstatt am See stellt einen wichtigen touristischen Standort in Oberkärnten dar.

Das vorliegende örtliche Entwicklungskonzept (Erstellungsjahr 2025) dient als Entscheidungshilfe für die planmäßige Entwicklung und Gestaltung des Gemeindegebietes in den nächsten 10 Jahren. Unter Berücksichtigung von Naturraum und Umwelt, techn. Infrastruktur und Versorgungsinfrastruktur, Bevölkerungsentwicklung, Wirtschaft sowie einer Baulandanalyse und einer Analyse des Siedlungswesens wurden Ziele und Maßnahmen unter Berücksichtigung der rechtlichen Grundlagen definiert.

Millstatt am See weist eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. Diese ist bedingt durch eine positive Wanderungsbilanz, allerdings ist die Geburtenbilanz negativ. Um dieser Entwicklung entgegen zu wirken, ist es erforderlich die Attraktivität der Gemeinde durch Aufwertung der Wohn-, Versorgungs- und Bildungsinfrastruktur zu stärken. Neben dem touristischen Schwerpunkt stellt die Gemeinde Millstatt am See einen sehr attraktiven Wohnstandort dar.

Im örtlichen Entwicklungskonzept werden Potentialflächen für Siedlungserweiterungen ausgewiesen. Den Siedlungsschwerpunkten ist besonderes Augenmerk zu schenken, da in diesen Siedlungsbereichen alle zentralörtlichen Funktionen der Gemeinde angesiedelt sind. Ebenso liegt der Schwerpunkt der Bevölkerungsentwicklung in diesen Ortschaften. Um die Kosten der Bereitstellung von infrastrukturellen Maßnahmen gering zu halten, sind Siedlungserweiterungen in Ortschaften außerhalb der Siedlungsschwerpunkte nicht bzw. nur im untergeordneten Ausmaß möglich.

Der Tourismus stellt den wichtigsten Wirtschaftsfaktor der Marktgemeinde Millstatt am See dar. Trotz der vorhandenen touristischen Einrichtungen sind stetige Weiterentwicklungen und Kooperationen mit den umliegenden Gemeinden erforderlich, um den touristischen Stellenwert der gesamten Region zu heben.

Die Land- und Forstwirtschaft hat nach wie vor einen großen Stellenwert in der Gemeinde. Durch die aktive Unterstützung der bäuerlichen Betriebe und die Erhaltung der Bewirtschaftungsgrundlage für die Land- und Forstwirtschaft kann dem bereits spürbaren Strukturwandel in der Landwirtschaft entgegengewirkt werden.

Das Gewerbe hat einen untergeordneten Stellenwert in der Gemeinde. Durch die Festlegung eines Vorrangstandortes für die gewerbliche Entwicklung besteht die Möglichkeit einer Aufwertung dieses Wirtschaftszweiges.

***Das Örtliche Entwicklungskonzept ist folglich eine nachvollziehbare Entscheidungshilfe für alle Raumordnungsfragen in der Gemeinde und dient zugleich zur Sicherstellung einer geordneten, nachvollziehbaren räumlichen Entwicklung dieser.***

## 9 Erläuterungen - Umweltbericht

---

### 9.1 Umweltbericht - Rechtliche Grundlagen

#### 9.1.1 Kärntner Umweltplanungsgesetz

Entsprechend dem Kärntner Umweltplanungsgesetz – K-UPG, LGBl. Nr. 52/2004 idgF unterliegen Entwürfe, deren Inhalt auf die Erlassung oder Änderung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) gerichtet ist, der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß den Bestimmungen des 2. Abschnittes dieses Gesetzes (K-UPG 2004 §7).

Darin sind die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, die die Anwendung des Plans oder Programms auf die Umwelt hat, sowie vernünftige Alternativen, die die Zielsetzungen und den geographischen Anwendungsbereich des Plans oder Programms berücksichtigen, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Aufgrund dieses Gesetzes und deren Bestimmungen sind örtliche Entwicklungskonzepte immer einer strategischen Umweltprüfung zu unterziehen (K-UPG 2004 §3 Abs. b), denn es ist zu klären ob die gegenständlichen Planungsmaßnahmen erhebliche Umweltauswirkungen haben können oder nicht. Folglich hat der Gemeinderat (Planungsbehörde) im eigenen Wirkungsbereich noch vor Beschlussfassung des Konzeptes (ÖEK) auf deren Umweltrelevanz zu prüfen bzw. es sind die Umwelterwägungen in die Entscheidungsfindung einzubeziehen.

#### 9.1.2 Kärntner Raumordnungsgesetz

Das Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2001 zuletzt geändert durch das LGBl. 17/2025 definiert die generellen Ziele und Grundsätze der Raumordnungspolitik in Kärnten.

### 9.1.3 Kärntner Naturschutzgesetz

Kärntner Naturschutzgesetz 2002 (N-NSG 2002), LGBl. Nr. 79/2002, zuletzt geändert durch das LGBl. 57/2024.

*Generell wird die Natur als Lebensgrundlage des Menschen verstanden, die so zu schützen und zu pflegen ist, dass ihre Vielfalt, Eigenart und Schönheit, der Artenreichtum der heimischen Tier- und Pflanzenwelt und deren natürlichen Lebensräume sowie ein ungestörtes Wirkungsgefüge des Lebenshaushaltes der Natur erhalten und nachhaltig gesichert werden kann (§1 Abs. 1). Ferner sind Naturwerte von besonderer Bedeutung und vorrangig zu erhalten, wie intakte Natur- und Kulturlandschaften, größere zusammenhängende unbebaute Gebiete, bedeutende landschaftsgestaltende Elemente und Lebensräume bedrohter Tier- und Pflanzenarten (§1 Abs. 2).*

Detaillierte Bestimmungen zum Schutz der einzelnen Bereiche sind im Abschnitt 2-8 festgelegt.

### 9.1.4 Alpenkonvention

Die Alpenkonvention ist ein internationales Übereinkommen zum Schutz des Naturraums und zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung in den Alpen.

Die ständig wachsende Beanspruchung durch den Menschen gefährdet den Alpenraum und seine ökologischen Funktionen in zunehmendem Maße. Die daraus resultierenden Schäden lassen sich zumeist nicht oder nur mit hohem Aufwand, mit beträchtlichen Kosten und in der Regel nur über lange Zeiträume wieder beheben. Daraus leitet sich die Notwendigkeit ab, wirtschaftliche Interessen mit den ökologischen Erfordernissen in Einklang bringen zu müssen.

Auf der Grundlage dieser Überlegungen haben die Alpenstaaten (die Bundesrepublik Deutschland, die Französische Republik, die Italienische Republik, die Slowenische Republik, das Fürstentum Liechtenstein, die Republik Österreich, die Schweizerische Eidgenossenschaft) sowie die Europäische Union auf der Grundlage der Ergebnisse der ersten Alpenkonferenz der Umweltminister vom 9. bis 11. Oktober 1989 in Berchtesgaden, am 7. November 1991 das Übereinkommen zum Schutz der Alpen unterzeichnet. Die Alpenkonvention wurde in Österreich 1994 ratifiziert - Bundesgesetzblatt Nr. 477/1995 vom 21.07.1995.

Der langfristige Schutz der natürlichen Ökosysteme, die nachhaltige Entwicklung in den Alpen, und der Schutz der wirtschaftlichen und kulturellen Interessen der ansässigen Bevölkerung sind die wichtigsten Ziele der Alpenkonvention. Die Konvention erreicht dies durch Festlegung von Prinzipien für eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit im Alpenraum. Um diese Ziele zu erreichen, sind die

Vertragsparteien aufgefordert geeignete Maßnahmen auf nachstehend angeführten Sachbereichen zu ergreifen:

- ▶ Raumplanung und nachhaltige Entwicklung
- ▶ Naturschutz und Landschaftspflege
- ▶ Berglandwirtschaft
- ▶ Bergwald
- ▶ Bodenschutz
- ▶ Tourismus und Freizeit
- ▶ Energie
- ▶ Verkehr
- ▶ Streitbeilegung

Bei der Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes sind insbesondere folgende Protokolle von Bedeutung: **Raumplanung und nachhaltige Entwicklung, Naturschutz und Landschaftspflege** sowie **Bodenschutz**.

In Summe wird den Vorgaben und Umweltzielen der Alpenkonvention und ihrer Protokolle bei der Planänderung entsprochen. Widersprüche zu den Umweltzielen sind nicht gegeben.

### 9.1.5 Weitere Richtlinien, Gesetze, Verordnungen

- ▶ Vogelschutz-Richtlinie – 2009/147/EG idgF
- ▶ Fauna - Flora Habitat Richtlinie – 92/43/EWG idgF
- ▶ Kärntner Ortsbildpflegegesetz 1990 – LGBl. 32/1990, zuletzt geändert LGBl Nr. 31/2015
- ▶ Altlastenatlas-Verordnung – Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft über die Ausweisung von Altlasten und deren Einstufung in Prioritätenklassen (Altlastenatlas-VO) – BGBl. II Nr. 232/2004, zuletzt geändert BGBl. II Nr. 221/2023
- ▶ Immissionsschutzgesetz-Luft IG-L – BGBl. I Nr. 115/1997, zuletzt geändert BGBl. I Nr. 73/2018
- ▶ Forstgesetz 1975 - BGBl. Nr. 440/1975, zuletzt geändert BGBl. I Nr. 144/2023
- ▶ Wasserrechtsgesetz 1959 - BGBl. Nr. 215/1959, zuletzt geändert BGBl. I Nr. 73/2018

Eine wesentliche Grundlage bei der Überarbeitung des ÖEK bilden die definierten Umweltziele in diesen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien. Diese wurden sowohl in den allgemeinen Entwicklungszielsetzungen als auch bei den einzelnen räumlichen Festlegungen, mit der Vorbedingung der Vermeidung von Nutzungskonflikten berücksichtigt.

#### **Übereinstimmung bzw. Widersprüche zur Planänderung:**

**Für das gegenständliche ÖEK ergeben sich keine Widersprüche zu den relevanten Aussagen der übergeordneten Programme sowie zu den Konzepten, Richtlinien und Gesetzen.**

## 10 Umweltzustand

### 10.1 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung des Ist-Umwelt-Zustandes dient als Grundlage für die Analyse der Auswirkungen. Die Bewertung des Raumes erfolgt in vier Stufen (gering, mäßig, hoch, sehr hoch) entsprechend der Auflistung der Sensibilitäten der Schutzgüter bzw. deren Umweltmerkmale.

Eine sehr hohe Sensibilität kommt zum Beispiel in Naturlandschaften zur Anwendung bzw. in Bereichen wo der anthropogene Einfluss gering ist. Folglich ist die Sensibilität eines Landschaftsbereiches höher, je weniger sie von raumwirksamen Nutzungen beeinflusst wird und desto höher die ökologische Wertigkeit ist. In solchen Landschaftsräumen ist auch die Eingriffserheblichkeit von neuen Nutzungen größer.

Entgegengesetzt ist die Sensibilität eines Raumes gering bei stark anthropogenem Einfluss bzw. bei einer starken Vorbelastung des Raumes mit Nutzungen. In solchen Räumen ist auch die Eingriffserheblichkeit von neuen Nutzungen grundsätzlich geringer.

Bei der Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes im Jahr 2009 wurde ein umfassender Umweltbericht erstellt, der Schutzgüter und Umweltmerkmale detailliert untersuchte. Auf Grundlage von diesem Umweltbericht werden die Themenbereiche verkürzt und aktualisiert beurteilt. Weiters werden relevante Änderungen im örtlichen Entwicklungskonzept 2025 im Vergleich zu 2009 beschrieben um darzustellen, dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

## 10.2 Nutzungseinschränkungen

Die folgende Tabelle gibt einen klaren Überblick über die Nutzungseinschränkungen und die Auswirkungen der Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes und dessen Entwicklungsabsichten in der Gemeinde.

Nutzungseinschränkungen	Untersuchungsgebiet Marktgemeinde Millstatt am See
Naturdenkmäler	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Sommerlinde im Stiftshof in Millstatt (Stiftslinde)</li> <li>&gt; Sommerlinde in Obermillstatt</li> <li>&gt; Herzogfall und Rautfeldfall (Riegerbach)</li> </ul>
Durch die Zielsetzungen im ÖEK werden die bestehenden Naturdenkmäler nicht negativ beeinflusst.	
Engere und weitere Wasserschutzgebiete	Im Gemeindegebiet sind einige engere und weitere Wasserschutzgebiete ausgewiesen.
Baulandwidmungen innerhalb der festgelegten Schutzgebiete sind rückzuwidmen, um die Wasserversorgung im Gemeindegebiet nicht nachhaltig zu beeinflussen.	
Forst- und Waldentwicklungsplan	Schutzfunktion im nördlichen Gemeindegebiet Nutzfunktion im zentralen Gemeindegebiet Millstätter See als Erholungsfunktion
Durch die festgelegten Entwicklungsabsichten im örtlichen Entwicklungskonzept werden keine größeren Waldflächen für eine Siedlungsentwicklung herangezogen. Die Erholungsfunktion bleibt zur Gänze erhalten.	
Gefahrenzonen	Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Plonerbach</li> <li>&gt; Tschallbach</li> <li>&gt; Laubendorferbach</li> <li>&gt; Tschierwegerbach</li> <li>&gt; Silberbach in Millstatt</li> <li>&gt; Millstätter Riegenbach</li> <li>&gt; Schwaigerschaftsbach</li> <li>&gt; Kleindombrabach</li> <li>&gt; Obermillstätter Mühlbach</li> <li>&gt; Pesentheinerbach</li> <li>&gt; Görtschacherbach</li> <li>&gt; Dellacherbach – Novakbach</li> <li>&gt; Sapplerbach</li> <li>&gt; Runse bei Sappl</li> <li>&gt; Sonnenhofbach – Matzelsdorferbach</li> </ul>

<p>Die ausgewiesenen Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinenverbauung sind bei den Siedlungsentwicklungen maßgeblich zu berücksichtigen. Wildbäche stellen ein Gefahrenpotential dar - auf diesen Sachverhalt wurde im Entwicklungsplan reagiert. Nach Möglichkeit sind beidseitig der Wildbäche Schutzabstände für wasserwirtschaftliche Maßnahmen freizuhalten. Baulandwidmungen innerhalb der roten Gefahrenzone sind rückzuwidmen.</p>	
Siedlungsraum	<p>Erweiterungen der Siedlungsschwerpunkte Abrundungen der Ortschaften außerhalb der Siedlungsschwerpunkte</p>
<p>Durch die Ausweisung von Siedlungsschwerpunkten wird die Siedlungsentwicklung konkret gesteuert und einer Zersiedelung ausgeschlossen. Die Verdichtung der Ortsbereiche nach innen und dadurch die Inanspruchnahme bereits gewidmeter und unbebauter Baulandflächen steht im Fokus. Somit ist von keinem zusätzlichen, großvolumigen Flächenverbrauch auszugehen.</p>	
Bodenfunktionsbewertung	<p>Ausgewiesene 10% der besten Böden laut Bodenfunktionsbewertung im gesamten Gemeindegebiet</p>
<p>Es handelt sich um Flächen, die raumplanerisch grundsätzlich für eine Widmungserweiterung in Betracht gezogen werden könnten (im Anschluss an gewidmete und bebaute Strukturen, Lückenschluss, organische Erweiterungsflächen), jedoch im Bereich der 10 % der besten Böden gemäß der Bodenfunktionsbewertung des Landes Kärnten liegen. Bei einer Inwertsetzung ist daher abzuwägen, inwieweit die Fläche unter Berücksichtigung agrarischer, landschaftlicher und raumplanerischer Gesichtspunkte weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben soll. Dadurch sind keine nachhaltigen Einschränkungen des Bodens für eine funktionsfähige Landwirtschaft zu erwarten.</p>	
Verkehrstechnische Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ B98 Millstätter Straße</li> <li>▶ L17 Obermillstätter Straße</li> <li>▶ L17a Kleindombra Straße</li> <li>▶ Gemeindestraßen</li> <li>▶ Güterwege</li> <li>▶ Rad- und Fußwege</li> </ul>
<p>Der zu erwartende geringe Zusatzverkehr durch die Siedlungserweiterungen in den Siedlungsschwerpunkten wird zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führen, zumal es sich um keinen Durchzugsverkehr handelt. Von den Gewerbebetrieben gehen keine großen Lärmemissionen aus.</p>	
Sport- und Freizeitfunktion	<p>Vorrangstandort für die Sport- und Freizeitfunktion in Obermillstatt</p>
<p>Durch die Ausweisung eines Vorrangstandortes für die Sport- und Freizeitfunktion sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Untersuchungsraum ableitbar</p>	
Kulturgüter	<p>Siehe Örtliches Entwicklungskonzept, Kapitel 3.4.4 - denkmalgeschützte bauliche Anlagen</p>
<p>Kulturgüter und denkmalgeschützte bauliche Anlagen stellen wichtige bauliche Ortsdominanten dar. Sichtbeziehungen werden nicht durch die geplanten Siedlungsentwicklungen nicht negativ beeinflusst. Für eine Beurteilung der Umweltauswirkungen ist dieses Umweltmerkmal nicht relevant.</p>	

Diese Auflistung in Zusammenschau mit der planlichen Darstellung und der Information des Widmungsbestandes ermöglicht eine gute Beurteilung der Umweltrelevanz. Aus diesen Grundlagen lässt sich ablesen, inwiefern Überschneidungen zwischen naturschutzrechtlichen Festlegungen, sonstigen Restriktionen und der Siedlungsentwicklung bestehen.

Bei der Überarbeitung des ÖEKs wurden die rechtlichen und generellen Umwelt- und Planungsziele (entsprechend des Maßnahmenkataloges im ÖEK) bei den Entwicklungszielsetzungen bzw. Raumentwicklungen z.B. Siedlungserweiterungsflächen, Vorrangflächen, Gefahrenzonen, ...), unter der Vorbedingung der Vermeidung von Nutzungskonflikten und Umweltproblemen, berücksichtigt.

**Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass es beiderseitig zu keiner Beeinflussung kommt bzw. dass die künftige Entwicklung die vorliegenden Gegebenheiten berücksichtigt.**

### **10.3 Umweltrelevante Änderungen im Vergleich zum ÖEK 2009**

Für die im örtlichen Entwicklungskonzept 2025 festgelegten Siedlungsschwerpunkte werden die umweltrelevanten Änderungen im Vergleich zum örtlichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2009 dargestellt. Unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten der Marktgemeinde, der vorhandenen Baulandreserven, der positiven Bevölkerungsentwicklung, der vorliegenden Nutzungseinschränkungen und der neuen Planzeichenverordnung wurden die Siedlungsgrenzen im Entwicklungsplan zum Teil abgeändert.

Beim ÖEK handelt es sich um eine vorausschauende und planmäßige Gestaltung der Gemeinde unter Bedachtnahme der natürlichen Gegebenheiten, der ökologischen Erfordernisse sowie der wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung. Folglich wurden bei den besonderen Festlegungen jeweils Überlegungen über sinnhafte Alternativen angestellt. Bei diesen besonderen Festlegungen handelt es sich um Standorte für eine mögliche Weiterentwicklung der Gemeinde. Dieser Ansatz zur langfristigen Sicherung von Flächen ist auch im Sinne der Zielsetzungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021.

#### **10.3.1 Siedlungsschwerpunkt Millstatt & Großdombra**

Die absolute Siedlungsgrenze im Bereich der Alexanderhofsiedlung wurde im Vergleich zum ÖEK 2009 entsprechend der vorliegenden Erschließungsstraße um eine Parzellentiefe erweitert. Die touristische Schwerpunktsetzung im westlichen Seeuferbereich von Millstatt wurde mit der Sonderinformation Nr. 10 fortgeschrieben. Mit der Sonderinformation 11 wird ein Eignungsstandort für ein touristisches Projekt bzw. ein Projekt mit gesundheitsbezogenem Hintergrund festgelegt – allerdings ohne konkrete räumliche Abgrenzung. Es handelt sich somit um eine Sicherstellung einer potenziellen Fläche für die genannte Nutzung. Eine umfassende Beurteilung und Prüfung aller relevanten Sachverhalte inkl. Umweltrelevanz erfolgt erst bei Vorlage eines konkreten Projekts. Die Sonderinformation 20 weist auf eine geplante Erschließungsstraße hin. Da derzeit keine Unterlagen, Trassierungsvorschläge oder weiterführenden Planungen vorliegen, ist eine konkrete fachliche Prüfung zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich.

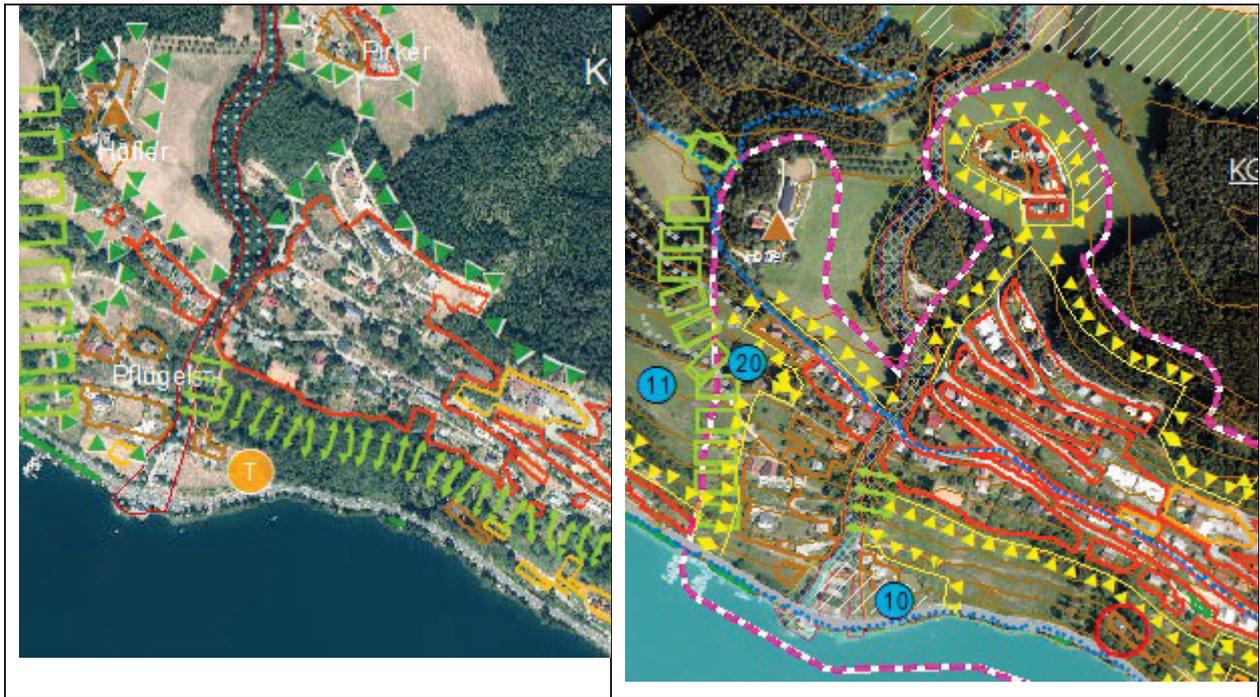


Abbildung 37: Vergleich ÖEK 2009 und ÖEK 2025 Millstatt West

Es wurden keine weiteren Änderungen zum örtlichen Entwicklungskonzept 2009 im Siedlungsschwerpunkt Millstatt vorgenommen.

Schutzgut	Auswirkung
Wohn- und Lebensqualität	positiv
Verkehrs-, Lärm- und Emissionssituation	positiv
Flächenverbrauch	Positiv
Landschaftsbild	positiv

### 10.3.2 Siedlungsschwerpunkt Obermillstatt

Im Siedlungsbereich von Obermillstatt wurde die Zielsetzung der relativen Siedlungsgrenze im ÖEK 2009 durch die absolute Siedlungsgrenze im ÖEK 2025 fortgeschrieben. Südlich des touristischen Betriebes „Alpenrose“ wurde die Siedlungsgrenze strenger gesetzt. Touristische Vorrangstandorte werden lt. neuer Planzeichenverordnung nicht mehr ausgewiesen.

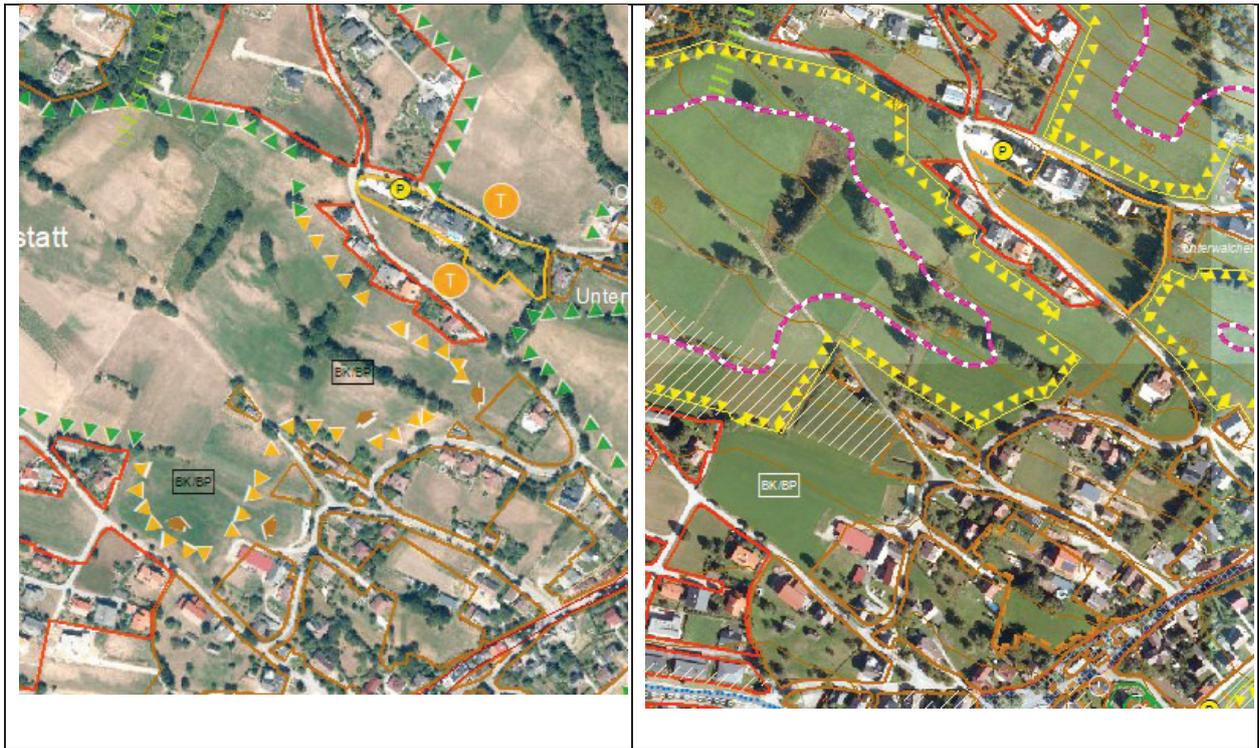


Abbildung 38: Vergleich ÖEK 2009 und ÖEK 2025 Obermillstatt West

Auch östlich des Bildungszentrums wurde die im ÖEK 2009 ausgewiesene relative Siedlungsgrenze im ÖEK 2025 durch eine absolute Siedlungsgrenze ersetzt.

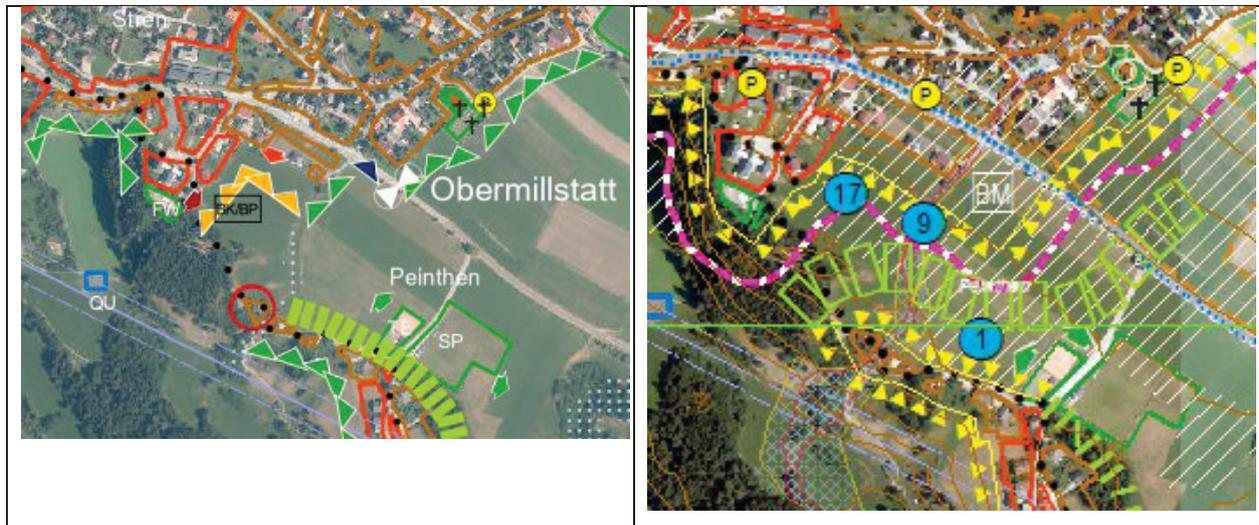


Abbildung 39: Vergleich ÖEK 2009 und ÖEK 2025 Obermillstatt Ost

Es wurden keine weiteren Änderungen zum örtlichen Entwicklungskonzept 2009 im Siedlungsschwerpunkt Obermillstatt vorgenommen. Unter Berücksichtigung der vorgenommenen Änderungen – insbesondere der Festlegung absoluter Siedlungsgrenzen – ergeben sich keine erkennbaren neuen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Die Auswirkungen sind als positiv zu beurteilen, negative oder nachteilige Effekte sind demnach nicht feststellbar.

Schutzgut	Auswirkung
Wohn- und Lebensqualität	positiv
Verkehrs-, Lärm- und Emissionssituation	positiv
Flächenverbrauch	Positiv
Landschaftsbild	positiv

### 10.3.3 Siedlungsschwerpunkt Dellach & Sappl

Im nordöstlichen Bereich der Ortschaft Sappl befindet sich eine Hofstelle. Um in Zukunft Nutzungskonflikte zwischen den unterschiedlichen Raumansprüchen zu vermeiden, wurde die Siedlungsgrenze an die Bestandswidmungen im Bauland - Wohngebiet angepasst. Auch die Fläche im südlichen Anschluss wurde von einer Entwicklung ausgenommen.

Der Grünkeil zwischen der Gemeindestraße und der L17 Obermillstätter Straße wurde entfernt und im Bereich des Gewässers ein Immissionsschutzstreifen festgelegt. Nördlich und südlich davon wird im ÖEK 2025 eine Baulandentwicklung unter Berücksichtigung der Gefahrenzonenausweisung ermöglicht (Inwertsetzung der Flächen mittels Bebauungsplan/Bebauungskonzept).

Im südöstlichen Randbereich wurden die Bestandswidmungen mit einer Siedlungsgrenze eingefasst um eine Verdichtung der Bebauung zu ermöglichen.

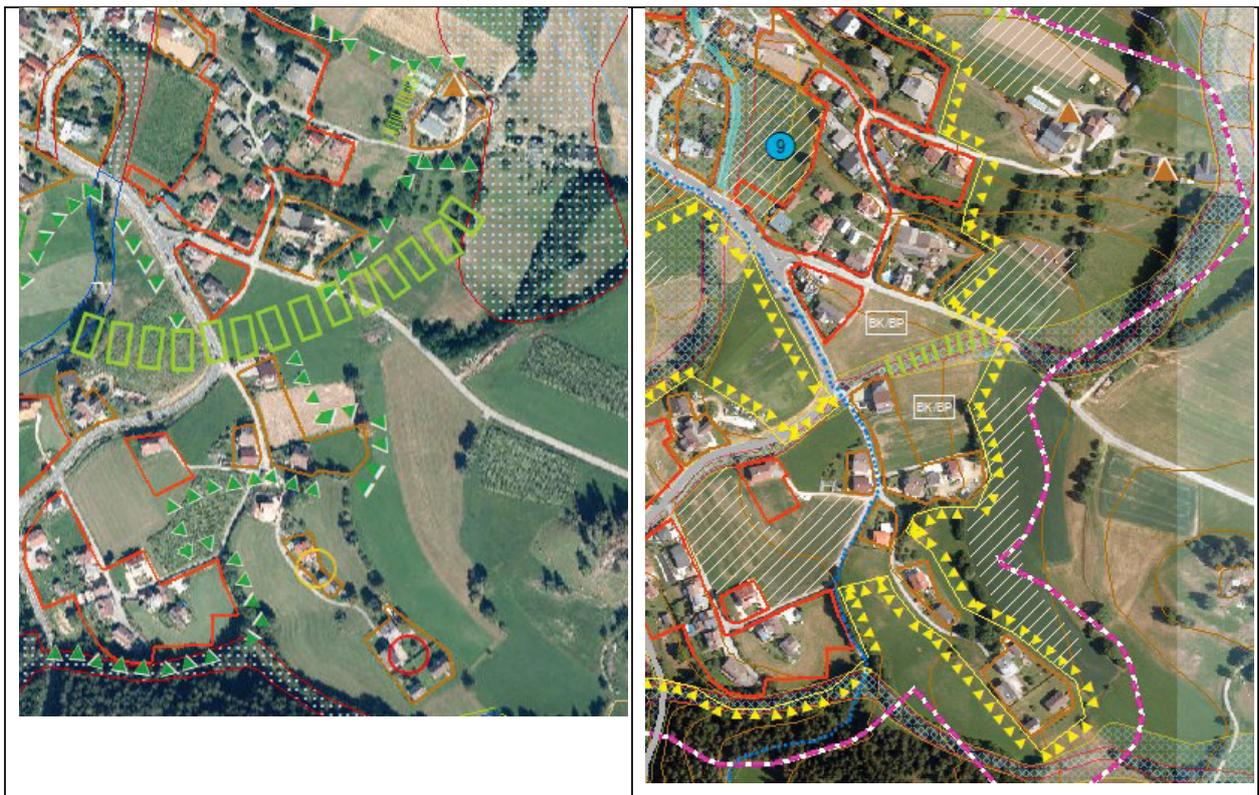


Abbildung 40: Vergleich ÖEK 2009 und ÖEK 2025 Dellach & Sappl

Die übrigen Festlegungen im ÖEK 2025 sind grundsätzlich ident mit den Festlegungen im ÖEK 2009.

Schutzgut	Auswirkung
Wohn- und Lebensqualität	positiv
Verkehrs-, Lärm- und Emissionssituation	positiv
Flächenverbrauch	Positiv
Landschaftsbild	positiv

### 10.3.4 Siedlungsschwerpunkt Lammersdorf

Die Siedlungsgrenzen des Siedlungsschwerpunktes Lammersdorf unterscheiden sich nur im westlichen Bereich zum ÖEK 2009. Es wurde ein Standort für ein mögliches Baulandmodell bzw. einen Masterplan ausgewiesen. Damit soll günstiger Wohnraum für Familien geschaffen werden und somit eine weitere positive Bevölkerungsentwicklung angestrebt werden.

Der Vorrangstandort für die gewerbliche Entwicklung wurde bereits im ÖEK 2009 ausgewiesen. Im ÖEK 2025 wird dieser Standort durch die Sonderinformation Nr. 2 näher erläutert, wobei die gewerbliche Entwicklung südlich der L17 Obermillstätter Straße beginnen soll.



Abbildung 41: Vergleich ÖEK 2009 und ÖEK 2025 Lammersdorf

Die übrigen Festlegungen im ÖEK 2025 sind grundsätzlich ident mit den Festlegungen im ÖEK 2009.

Schutzgut	Auswirkung
Wohn- und Lebensqualität	positiv
Verkehrs-, Lärm- und Emissionssituation	leicht negativ
Flächenverbrauch	leicht negativ
Landschaftsbild	positiv

### 10.3.5 Änderungen außerhalb der Siedlungsschwerpunkte

#### *Schwaigerschaft*

Im östlichen Bereich der Ortschaft Schwaigerschaft erfolgte eine großräumige Baulandentwicklung. Die Siedlungsgrenzen wurden unter Berücksichtigung der Bestandssituation neu gesetzt und eine Verdichtung des Siedlungsbereiches ermöglicht.



Abbildung 42: Vergleich ÖEK 2009 und ÖEK 2025 Schwaigerschaft

## Hohengaß und Öttern

Im dezentralen Siedlungsbereich wurden die Siedlungsgrenzen strenger gesetzt um eine weitere Zersiedelung zu vermeiden.



Abbildung 43: Vergleich ÖEK 2009 und ÖEK 2025 Hohengaß und Öttern

### *Siedlung Waldheim*

Im südlichen Bereich der Siedlung Waldheim sollen die unbebauten Flächen aufgrund der topographischen Gegebenheiten rückgewidmet werden, um eine weitere Entwicklung in dezentralen Bereichen hintanzuhalten.



Abbildung 44: Vergleich ÖEK 2009 und ÖEK 2025 Siedlung Waldheim

## **10.4 Neufestlegung von Siedlungsaußengrenzen und sonstige Planänderungen**

Basierend auf den festgelegten räumlichen Entwicklungsabsichten stellt das örtliche Entwicklungskonzept 2025 der Marktgemeinde Millstatt am See eine Forstschreibung des bestehenden örtlichen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2009 dar. Die Potentialflächen für Siedlungserweiterungen wurden hauptsächlich im Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen, in den anderen Ortschaften sind in Zukunft lediglich Abrundungen und Verdichtungen nach innen möglich. Es wurden somit keine neuen Siedlungspotentialflächen ausgewiesen. Die touristische Entwicklung konzentriert sich auf die bestehenden Standorte. Eine gewerbliche Weiterentwicklung ist wie auch im ÖEK 2009 westlich von Lammersdorf möglich. Für darüberhinausgehende gewerbliche Entwicklungen fehlt der Bedarf.

Grundsätzlich ergeben sich für die Planänderungen im ÖEK keine erheblichen Umweltauswirkungen:

- ▶ Naturschutzrelevante Standorte sind von den Zielfestlegungen im ÖEK nicht betroffen, folglich kann eine etwaige Beeinflussung ausgeschlossen werden
- ▶ Wertvolle Lebensräume, natürliche Landschaftselemente usw. wurden bei den Festlegungen berücksichtigt. Details bezüglich der naturschutzfachlichen Relevanz sind in den Folgeverfahren abzuklären
- ▶ Keine weiteren Baulandausweisungen in ausgewiesenen Gefahrenbereichen der Wildbach- und Lawinenverbauung
- ▶ Auch der Schutzwald wird entsprechend berücksichtigt und ist durch die Planänderungen des ÖEK nicht betroffen, große Waldflächen sind nicht betroffen
- ▶ Kulturgüter sind von den Planänderungen nicht negativ betroffen
- ▶ Quellschutzgebiete sind von den Planänderungen nicht negativ betroffen
- ▶ Entsprechende Belastungen durch Lärm und Luft verursacht durch den Verkehr sind entlang der Straßen vorhanden – Baulanderweiterungen im Einflussbereich dieser Verkehrsträger sind mit der Abt. 8 (AKL) abzuklären. Bei Bestandswidmungen sind etwaige Auflagen in den Folgeverfahren vorzuschreiben.
- ▶ Die Zielfestlegungen und Planänderungen im ÖEK widersprechen nicht den Umweltzielen internationaler, gemeinschaftlichen und nationaler Gesetze, Verordnungen und Richtlinien oder übergeordneter Programme.
- ▶ Bei den Siedlungserweiterungen ist mit Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen. Grundsätzlich handelt es sich aber um organische Erweiterungen und Abrundungen auf ausgewiesenen Standorten unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten, der bestehenden Infrastruktur, des Orts- und Landschaftsbilds, der Vermeidung von Nutzungskonflikten usw. Daher können die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft werden.

Bei den Planänderungen des ÖEK ist unter Berücksichtigung der Zielsetzungen, der definierten Auflagen für die Umsetzung (Bebauungskonzept, Bebauungsplanung, integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, ...) und der Folgeverfahren (Bauverfahren, ...) mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

## **10.5 Standorte für die Nutzung erneuerbarer Energie**

Die Marktgemeinde Millstatt am See hat sich zum Ziel gesetzt, ihre natürlichen Potentiale zu schützen und einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung zu leisten. Dabei spielt die Nutzung alternativer Energie eine wichtige Rolle. Auf gemeindeeigenen Gebäuden sind solarthermische Anlagen installiert.

Standorte für die Nutzung alternativer Energie wurden im ÖEK nicht separat ausgewiesen.

Bei geplanten Projekten erfolgt im Folgeverfahren eine Detailprüfung der Standorte.

## **10.6 Planungsalternativen**

Sämtliche Änderungen und Festlegungen von Erweiterungsflächen und Potentialflächen im ÖEK wurden jeweils unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Vorgaben und Eignung für die jeweilige Nutzung determiniert. Ferner wurden die Neufestlegungen im Planungsprozess auch durch die Abt. 15 - Standort, Raumordnung und Energie, Unterabteilung Fachliche Raumplanung überprüft und beurteilt.

Folglich stellen die ausgewählten Standorte, die nach eingehender Untersuchung und Erwähnung von Nichteignungsflächen festgelegt wurden, die zweckmäßigste Möglichkeit für eine Erweiterung entsprechend der funktionalen Gliederung der Marktgemeinde dar.

Deshalb ist eine Überprüfung von Alternativen nicht erforderlich.

## **10.7 Nullvariante**

Ein Stillstand in der Entwicklung in der Marktgemeinde Millstatt am See ist auszuschließen und auch nicht mit den Zielen des Raumordnungsgesetzes und den überörtlichen Planungsvorgaben zu vereinbaren.

Eine Nullvariante würde bedeuten, dass die Festlegungen des ÖEK 2009 beibehalten werden, obwohl sich in den letzten Jahren die wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Rahmenbedingungen entsprechend geändert haben und sich auch die einzelnen Siedlungen weiterentwickelt haben.

Infolge der mittlerweile veralteten Planungsgrundlage, die die oberste Ebene in der Planungshierarchie der Gemeinde bildet, ist eine Aktualisierung dieses Instrumentariums aus der Sicht einer umfassenden

vorausschauenden Planung ein Erfordernis. Folglich ist auch eine Anpassung des ÖEKs an die aktuelle Gesetzgebung und die neue Planzeichenverordnung notwendig.

Im Entwicklungsplan wurden die Siedlungsgrenzen geringfügig geändert und an die Bestandswidmungen angepasst. Es wurden Flächen für eine Entwicklung von Gewerbeflächen festgelegt. Diese stellen in der Weiterentwicklung der Gemeinde eine wesentliche Bedeutung dar. Grundsätzlich wurden bei der funktionalen Gliederung und im konkreten in den einzelnen Siedlungsleitbildern (räumliche Festlegung der Ziele und Maßnahmen) neben den wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung auch die ökologischen Erfordernisse und die natürlichen, landschaftlichen Gegebenheiten berücksichtigt um einen höchstmöglichen Umweltschutz sicherzustellen.

Insbesondere die Standortfestlegungen stellen die Voraussetzung für eine weitere wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde dar. Durch die Ausweisung von Bauländerweiterungsflächen im Siedlungsschwerpunkte Millstatt & Großdombra, Obermillstatt, Dellach & Sappl und Lammersdorf wird eine weiterhin positive Bevölkerungsentwicklung angestrebt und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können dadurch minimiert werden (keine Zersiedelung, keine unorganische Siedlungsentwicklung, ...). Ferner hat eine positive Bevölkerungsentwicklung auch positive Auswirkungen auf die zentralörtlichen Einrichtungen in der Gemeinde.

Unter dem Aspekt, dass mit den Planänderungen im ÖEK keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen verbunden sind, ist eine Nullvariante (Stagnation) keine Alternative für die Gemeinde.

## **10.8 Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Umweltauswirkungen**

Bei der Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sind Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen ein wesentlicher Bestandteil:

- ▶ Schutz wertvoller Lebensräume und Erhalten aller wertvollen natürlichen Landschaftselemente sowie ökologisch sensiblen Gebiete - **keine Baulandausweisung in Gebieten mit ökologisch wertvollen Naturraumpotential**
- ▶ Erhebung von Nutzungsausschließungsflächen – keine weitere Nutzungsanspruchnahme von Flächen innerhalb der Gefahrenzonen bzw. Rückwidmung von Bauflächen innerhalb der Gefahrenzonen Zusätzlich sind auch die Hinweisbereiche sowie schutzwürdige Bereiche des Oberflächenwassers bei der Planung und Nutzung im Detail im Folgeverfahren zu berücksichtigen, um negative Auswirkungen zu vermeiden.
- ▶ Klare funktionelle Gliederung der Gemeinde bezüglich der Nutzungsansprüche zur Vermeidung von Nutzungskonflikten
- ▶ Gliederung des Baulandes entsprechend der örtlichen Erfordernisse und Herausbildung von organisch geschlossenen, abgerundeten Siedlungsstrukturen (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die festgelegten Siedlungsschwerpunkte) mittels der Flächenwidmungsplanung, der Teilbebauungsplanung bzw. durch Bebauungs- und Erschließungskonzepte
- ▶ Keine Baulandausweisungen in peripherer Lage und im landschaftlichen Freiraum
- ▶ Generell Umsetzung der Zielvorgaben des örtlichen Entwicklungskonzeptes

## **10.9 Monitoring**

Beim vorliegenden Umweltbericht sind die inhaltlichen Vorgaben des Kärntner Umweltplanungsgesetzes 2004 idgF (K-UPG 2004) berücksichtigt worden – Feststellung und Überprüfung eventueller Umweltprobleme und Umweltauswirkungen.

Die Überwachung, die laut K-UPG 2004 idgF §12 erforderlich ist, erfolgt im Rahmen der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes bzw. im Zusammenhang mit der Bearbeitung der aktuellen Umwidmungsanträge auf der Basis des gegenständlichen Planes (ÖEK) unter Einbeziehung der evidenten Umweltprobleme und determinierten Umweltziele.

## 11 Zusammenfassung – Umweltbericht

---

Die Darstellung der naturräumlichen Festlegungen und bestehenden Nutzungseinschränkungen – etwa durch Schutzgebiete, Hochwasserzonen oder empfindliche Landschaftsräume – sowie die Analyse der aktuellen Nutzungsstruktur machen deutlich, welche Flächen für die Entwicklung der Gemeinde besonders geeignet oder weniger geeignet sind. Gleichzeitig lassen sich aus dieser Auflistung jene Bereiche erkennen, in denen bei Vorhaben mit umweltrelevanten Auswirkungen zu rechnen ist, beispielsweise auf Boden, Wasser, Natur oder Landschaft, weshalb dort bewusst keine Entwicklungen vorgesehen sind.

Grundsätzlich ist feststellbar, dass die Marktgemeinde Millstatt am See über keine Umweltprobleme verfügt. Die Luftqualität ist gut, die Wasserqualität ebenfalls und die Siedlungstätigkeit, der Hauptfaktor für die Flächeninanspruchnahme, nimmt Rücksicht auf die naturräumlichen Festlegungen und naturräumlichen Nutzungsbeschränkungen, die in der Marktgemeinde durchaus eine Rolle spielen.

Die Gemeinde verfügt über landschaftliche Reize, die Millstatt zu einem attraktiven Wohnstandort machen. Diese Entwicklung kann nur in einer intakten Umwelt fortgesetzt werden. Die Erhaltung der Lebensqualität ist anzustreben und Beeinträchtigungen der Umwelt sind zu vermeiden.

Dennoch sind aber lokale Beeinträchtigungen der Bevölkerung durch Lärm bzw. der Umwelt durch die Flächeninanspruchnahme vorhanden. Die Beeinträchtigung der Bevölkerung durch Lärm bezieht sich speziell auf den Nahbereich der höherrangigen Verkehrsträger. Die Flächeninanspruchnahmen befinden sich hauptsächlich im Siedlungsgefüge und vereinzelt in den Randbereichen der einzelnen Orte. Diese Erweiterungsflächen befinden sich u.a. auf landwirtschaftlich genutzten Flächen in dessen Nahbereich es jedoch keine naturschutzrechtlichen Festlegungen gibt.

Grundsätzlich wird die Zielfestlegung des ÖEKs eingehalten, die Siedlungserweiterungen sind vom Bestand ausgehend und von innen nach außen zu entwickeln. Ferner werden auch klare Grenzen zur freien Landschaft determiniert. Weiters wird durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Hauptortschaften der Flächenverbrauch wie auch die Zersiedelung eingedämmt.

**Grundsätzlich existieren im Gemeindegebiet keine erheblich beeinflussten Umweltmerkmale oder Schutzgüter bzw. es gibt keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne der SUP – Richtlinie durch die Planänderungen auf den Ist-Umweltzustand in der Marktgemeinde Millstatt am See.**

**Folglich liegen auch keine Alternativen zum  
Örtlichen Entwicklungskonzept 2025 der Marktgemeinde Millstatt am See vor.**

# 12 Verzeichnisse

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Basemap) .....	13
Abbildung 2: Administrative Gliederung .....	15
Abbildung 3: Übersicht Seehöhe .....	17
Abbildung 4: Topographie, Relief .....	18
Abbildung 5: Mittlere, jährliche Niederschlagssumme .....	21
Abbildung 6: Übersicht Naturraum (Waldentwicklungsplan, Quellschutzgebiete) .....	27
Abbildung 7: Verkehrstechnische Infrastruktur .....	30
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Millstatt am See 1869 - 2023. Quelle: Statistik Austria, Volkszählungsergebnisse, Daten der Gemeinde .....	35
Abbildung 9: Bevölkerungsverteilung nach Ortschaften lt. Einwohnerstatistik, Stand 01.08.2025 .....	38
Abbildung 10: Demographische Daten, Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011, Volkszählung 2021 .....	39
Abbildung 11: Bevölkerungspyramide Millstatt am See Quelle: Statistik Austria. ....	40
Abbildung 12: Erwerbstätige nach wirtschaftlicher Zugehörigkeit (ÖNACE-Abschnitte) 2011, Erwerbstätige nach Stellung im Beruf und wirtschaftlicher Zugehörigkeit. Quelle: Statistik Austria, VZ 2021, VZ2011. ....	43
Abbildung 13: Aus und Einpendler 2001, 2011, 2020 .....	46
Abbildung 14: Erwerbstätige nach Entfernungskategorie des Berufspendelns Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2021. ....	46
Abbildung 15: Land- und forstwirtschaftliche Betriebe nach Erwerbsart 2010, 2020 .....	48
Abbildung 16: Übernachtungen 2013-2022 Quelle: Statistik Austria – Tourismusstatistik. ....	49
Abbildung 17: Funktionale Gliederung des Gemeindegebietes .....	60
Abbildung 18: Legende ÖV-Güteklassen .....	63
Abbildung 19: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Dellach .....	65
Abbildung 20: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Görttschach .....	68
Abbildung 21: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Gössering .....	70
Abbildung 22: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Grantsch .....	72
Abbildung 23: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Großdobra .....	75
Abbildung 24: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Hohengaß .....	77
Abbildung 25: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Kleindobra .....	79
Abbildung 26: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Lammersdorf .....	82
Abbildung 27: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Laubendorf .....	85
Abbildung 28: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Lechnerschaft .....	88
Abbildung 29: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Matzelsdorf .....	91
Abbildung 30: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Millstatt .....	95
Abbildung 31: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Obermillstatt .....	100
Abbildung 32: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Öttern .....	103
Abbildung 33: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Pesenthein .....	105
Abbildung 34: Vergleich Franziszeischer Kataster und Luftbild 2022 - Sappl .....	108
Abbildung 35: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Schwaigerschaft .....	111
Abbildung 36: Vergleich Franziszeischer Kataster und Entwicklungsplan 2025 - Tschierweg .....	114
Abbildung 37: Vergleich ÖEK 2009 und ÖEK 2025 Millstatt West .....	147
Abbildung 38: Vergleich ÖEK 2009 und ÖEK 2025 Obermillstatt West .....	148
Abbildung 39: Vergleich ÖEK 2009 und ÖEK 2025 Obermillstatt Ost .....	149
Abbildung 40: Vergleich ÖEK 2009 und ÖEK 2025 Dellach & Sappl .....	150
Abbildung 41: Vergleich ÖEK 2009 und ÖEK 2025 Lammersdorf .....	151
Abbildung 42: Vergleich ÖEK 2009 und ÖEK 2025 Schwaigerschaft .....	152

Abbildung 43: Vergleich ÖEK 2009 und ÖEK 2025 Hohengaß und Öttern ..... 153  
 Abbildung 44: Vergleich ÖEK 2009 und ÖEK 2025 Siedlung Waldheim..... 154

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung Quelle: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes, Statistik der natürlichen Bevölkerungsbewegung, Wanderungsstatistik. .... 36  
 Tabelle 2: Bevölkerung nach Ortschaften 2001/2011/2023 Quelle: Statistik Austria, Großzählung 2001, Volkszählung 2011, Angaben der Gemeinde 2023, 2025..... 37  
 Tabelle 3: Anzahl der privaten Haushalte/Haushaltsgröße Quelle: Statistik Austria, VZ2001, RZ2011, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2020..... 40  
 Tabelle 4: Anzahl der Arbeitsstätten nach ÖNACE-Abschnitten und Beschäftigten am Arbeitsort 2021, 2011 ..... 45  
 Tabelle 5: Erwerbstätige am Arbeitsort ..... 47  
 Tabelle 6: Bauflächenbilanz Marktgemeinde Millstatt am See, Berechnung Stand März 2025. .... 51