



**MARKTGEMEINDE  
MILLSTATT AM SEE**

Örtliches Entwicklungskonzept 2025

---

Kundmachungsexemplar

August 2025

## INHALT:

---

### Verordnungsentwurf

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



# MARKTGEMEINDE MILLSTATT AM SEE



Zahl: 031-3-OEK/2025

Datum: .....

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Millstatt am See vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_, Zahl: 031-3-OEK/2025 mit der das

### **Örtliche Entwicklungskonzept 2025**

erlassen wird

Auf Grund des § 9 Abs. 1 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 - K-ROG 2021, LGBl. Nr. 17/2025, wird verordnet:

### **§ 1 Geltungsbereich und Inhalt**

- (1) Diese Verordnung gilt für den gesamten Aufgabenbereich des örtlichen Entwicklungskonzeptes als Grundlage für die planmäßige Gestaltung und Entwicklung des Gemeindegebietes der Marktgemeinde Millstatt am See.
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die
  - a. in Anlage 1 gelisteten textlichen Ausführungen über die Ziele und Maßnahmen für einen Planungszeitraum von 10 Jahren,
  - b. in Anlage 2 grafisch dargestellte funktionale Gliederung über das hierarchisch geordnete Siedlungssystem und
  - c. in Anlage 3 grafisch dargestellten Festlegungen der Entwicklungsziele im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde sowie über die sonstigen Ersichtlichmachungen und Festlegungen anderer Planungsträger (Entwicklungsplan im Maßstab 1:10.000).

### **§ 2 Wirkung**

- (1) Raumbedeutsame Maßnahmen der Gemeinde dürfen den Zielen des örtlichen Entwicklungskonzeptes nicht widersprechen.
- (2) Das Örtliche Entwicklungskonzept ist bei Vorliegen wichtiger im öffentlichen Interesse stehender Gründe zu ändern.
- (3) Die Umsetzung der Maßnahmen unterliegt dem Vorbehalt ihrer Finanzierbarkeit.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.

Der Bürgermeister

Alexander Thoma MBA

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

## **ANLAGE 1 - ZIELE UND MAßNAHMEN**

---

Als Leitlinie für die **ZIELE UND MAßNAHMEN** der örtlichen Raumplanung dienen die Vorgaben des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021. Im Entwicklungskonzept 2025 der Marktgemeinde Millstatt am See werden Ziele und Maßnahmen von grundsätzlicher und vorrangiger Bedeutung festgelegt:

### **GRUNDSÄTZLICHE ZIELE UND MAßNAHMEN**

#### **A) NATURRAUM UND UMWELT**

**Ziel:** Bewahren der Attraktivität des Landschaftscharakters - Sicherung des Naturhaushaltes

**Maßnahmen:**

- Bewusstseinsbildung für Erhaltung, Erweiterung und Gestaltung von natürlichen Landschaftselementen (z.B. Hecken, Feldgehölze, markante einzelnstehende Bäume, Bachbegleitvegetation, Hohlwege, Streuobstwiesen, Hangkanten, Geländestufen...)
- Freihaltung wichtiger Grünverbindungen – klare Abgrenzung von Siedlungen

**Ziel:** Sicherung der Lebensgrundlage Boden, Luft und Wasser

**Maßnahmen:**

- Förderung von ökologischen Bewirtschaftungsformen in der Landwirtschaft
- Forcierung alternativer Energieträger unter Berücksichtigung des Landschaftscharakters
- Schutz der Trinkwasservorkommen und deren Einzugsbereiche

**Ziel:** Schutz vor Naturgefahren: Freihalten von Risikogebieten

**Maßnahmen:**

- Freihaltung von Gefahrenzonenbereichen der Wildbach- und Lawinenverbauung und Berücksichtigung von Bereichen mit hohem pluvialem Gefährdungspotential sowie die ausgewiesenen braunen und violetten Hinweisbereiche der Wildbach- und Lawinenverbauung
- Umsetzung von Maßnahmen zur Reduktion des Gefahrenpotentials
- Freihaltung von beidseitigen Schutzstreifen entlang von Gewässern für schutzwasserwirtschaftliche, bauliche Maßnahmen
- Bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben ist verstärkt auf die Auswirkungen des Klimawandels zu achten. Dies umfasst insbesondere die Berücksichtigung klimaangepasster Bauweisen und einer nachhaltigen, klimaresilienten Siedlungsentwicklung

## **B) VERSORGUNGSINFRASTRUKTUR**

### **Ziel: Sicherstellung einer effizienten Erschließung**

#### **Maßnahmen:**

- Bestmögliche Einbettung von infrastrukturellen Anlagen bzw. von technischer Infrastruktur in den Naturraum
- Effiziente Verkehrserschließungen sind anzustreben, Stichstraßen sind zu vermeiden
- Förderung des Radverkehrs und Ausbau der öffentlichen Radinfrastruktur (z.B. Radwege, Radständer, e-Ladestationen, ...)
- Kontinuierliche Sanierung und Ausbau des Gemeindestraßennetzes
- Ausbau des Angebotes im öffentlichen Verkehr

### **Ziel: Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

#### **Maßnahmen:**

- Erhalt und Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung (z.B. zukunftsweisendes Agieren durch Sicherstellung von neuen Quellen) und der öffentlichen Abwasserentsorgung

### **Ziel: Erhaltung und Ausbau der Lebensqualität**

#### **Maßnahmen:**

- Erhalt und Ausbau der Verfügbarkeit von Dienstleistungsbetrieben und Handelseinrichtungen
- Erhalt und Ausbau des Bildungsangebotes, Schaffung von Zusatzangeboten
- Erhalt und Ausbau der Sport- und Freizeitinfrastruktur
- Weiterer Ausbau des kulturellen Angebotes

## **C) BEVÖLKERUNG**

### **Ziel: Positive Bevölkerungsentwicklung**

#### **Maßnahmen:**

- Ausbau des Wohnungsangebotes in den Siedlungsschwerpunkten Millstatt & Großdobra, Obermillstatt, Sappl & Dellach und Lammersdorf
- Errichtung von generationengerechten Wohnmöglichkeiten (u.a. betreubares Wohnen)
- Aktive Vereins-, Kultur- und Gemeinschaftsförderung
- Stärkung des Zugehörigkeitsgefühls der Bevölkerung

## D) WIRTSCHAFT

### **Ziel: Erhaltung der Bewirtschaftungsgrundlage für die Land- und Forstwirtschaft**

#### **Maßnahmen:**

- Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlicher Nutzflächen durch eine entsprechende Bodenpolitik und Flächenwidmung und durch die Einhaltung der Siedlungsgrenzen
- Förderung der bäuerlichen Direktvermarktung - Vernetzung von Gastronomie und Landwirtschaft zur Erhöhung der regionalen Wertschöpfung; Förderung von alternativen Bewirtschaftungsformen
- Vermeidung von Nutzungskonflikten im Nahbereich zu landwirtschaftlichen Betrieben - bei neuen Entwicklungen ist drauf Bedacht zu nehmen und der Landwirtschaft der Vorrang einzuräumen

### **Ziel: Förderung der wirtschaftlichen Tätigkeit - Stärkung der Wirtschaft**

#### **Maßnahmen:**

- Entwicklung eines Gewerbestandortes westlich von Lammersdorf
- Bestmögliche Unterstützung der Betriebe bei der Ausarbeitung von neuen Ideen und Expansionsplänen
- Förderung einer intensiven Zusammenarbeit in zentralen Themenschwerpunkten der Region

### **Ziel: Förderung und Stärkung von Tourismus**

#### **Maßnahmen:**

- Weiterentwicklung und Ausbau des bestehenden, touristischen Angebotes
- Bestmögliche Unterstützung der Betriebe bei der Ausarbeitung von neuen Ideen und Expansionsplänen
- Förderung der touristischen Angebotsstruktur, auch gemeinde- und grenzübergreifend in der Tourismusregion Nockberge

## E) SIEDLUNGSWESEN

### **Ziel: Lenkung der Bevölkerung auf die ausgewiesenen Siedlungsschwerpunkte**

#### **Maßnahmen:**

- Konzentration der Siedlungserweiterung auf die Siedlungsschwerpunkte Millstatt & Großdobra, Obermillstatt, Dellach & Sappl und Lammersdorf
- Aktive Bodenpolitik durch die Schaffung von günstigem Wohnraum und günstigen Wohnungen - Inwertsetzung der Flächen in Kooperation mit der Gemeinde (z.B. Baulandmodelle in Obermillstatt und Lammersdorf, Optionsverträge, privatrechtliche Vereinbarungen, ...)
- Erhöhung der Bebauungsdichte in Wohngebieten unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (flächensparendes Bauen)

### **Ziel: Klare Abgrenzung der Ortschaften mit bedingter Entwicklungsfähigkeit**

#### **Maßnahmen:**

- Herausbildung von organisch geschlossenen und abgerundeten Siedlungsstrukturen durch die Einhaltung der festgelegten Siedlungsgrenzen und Freihaltebereiche
- Verdichtung der Bebauung nach innen, Abrundungen in Randlagen unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen und der topographischen Bedingungen und der vorliegenden Nutzungseinschränkungen

**Ziel:** Bereitstellung von Rahmenbedingungen zur Förderung der sozialen Interaktion

**Maßnahmen:**

- Gestalterische Aufwertung öffentlicher Räume in Ortskernen, Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, Förderung von Begegnungszonen
- Bewahren der Grünflächen und wichtiger Kleinode innerhalb der Ortschaften durch Erhaltung von historisch geprägten Ortskernen

## **VORRANGIGE ZIELE UND MAßNAHMEN**

### **F) NACHHALTIGE FLÄCHENNUTZUNG**

**Ziel:** Sicherstellung einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Flächennutzung, die den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht wird

**Maßnahmen:**

- Erstellung und Fortschreibung von Bebauungsplänen.
- Festlegung von Wohn-, Gewerbe- und touristischen Flächen zur Gewährleistung von Entwicklungsmöglichkeiten
- Stärkung der Gemeindefunktionen
- Schutz von landschaftlichen Freiflächen zur Erhaltung des Landschaftscharakters

### **G) STÄRKUNG DER GEMEINSCHAFT UND SOZIALEN ZUSAMMENHALT**

**Ziel:** Förderung des sozialen Zusammenhalts und der Gemeinschaft in der Gemeinde.

**Maßnahmen:**

- Ausbau und Erhaltung von Gemeinschaftseinrichtungen und Begegnungszonen
- Integration von neuen Bürgern
- Ausbau der sozialen, gesundheitlichen, kulturellen und touristischen Infrastruktur
- Schaffung von Wohnfolgeeinrichtungen (z.B. generationenübergreifendes Wohnen, betreutes Wohnen u.ä.) in den Siedlungsschwerpunkten Millstatt und Obermillstatt

### **H) ENTWICKLUNG WOHNEN, WIRTSCHAFT- ARBEIT, BILDUNG, FREIZEIT**

**Ziel:** Ausbau der Daseinsgrundfunktionen

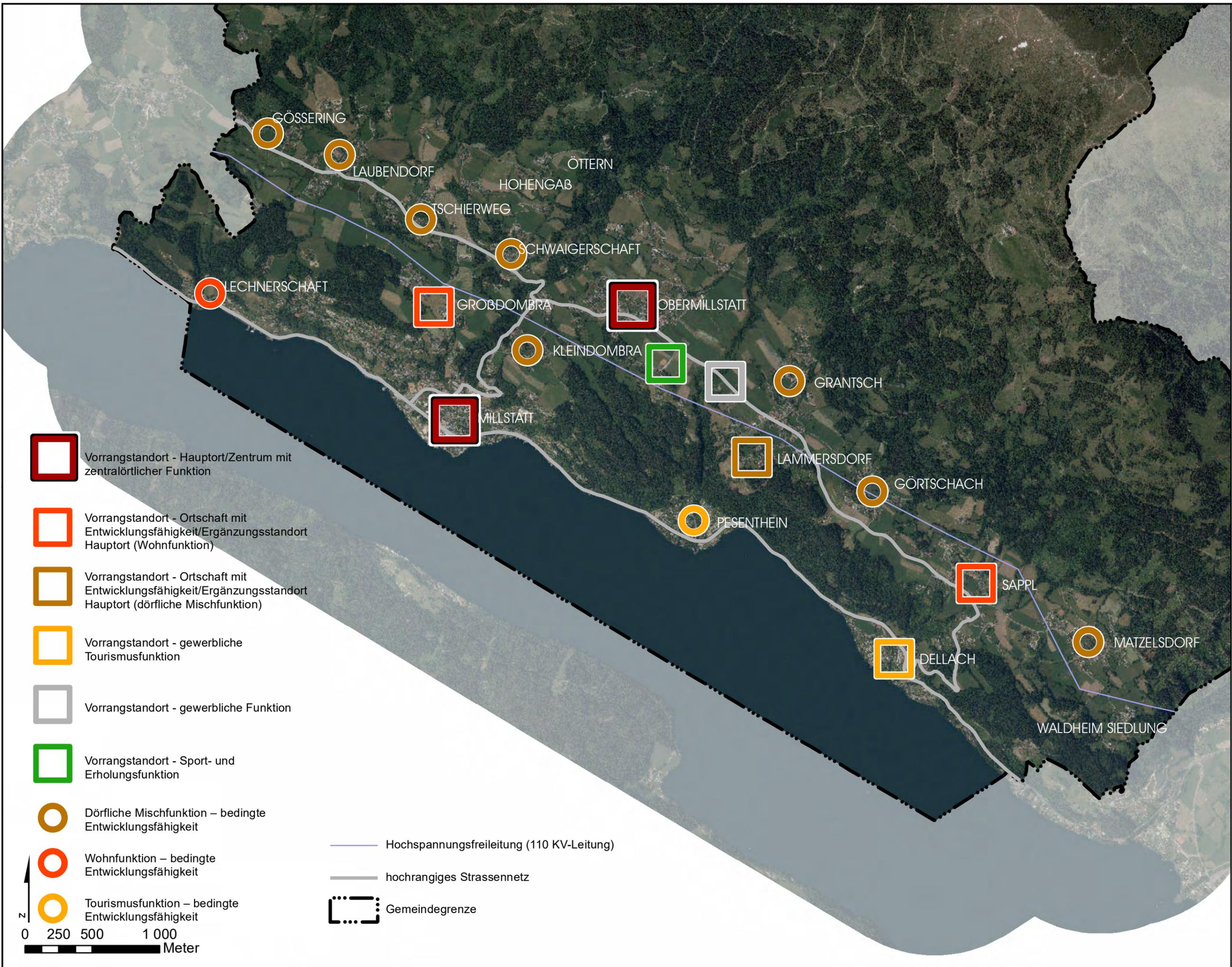
**Maßnahmen:**

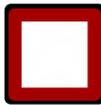
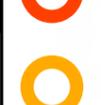
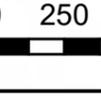
- Konzentration der Siedlungserweiterung auf die Ortschaften Millstatt, Großdobra, Obermillstatt, Dellach, Sappl und Lammersdorf
- Ausbau und Erhalt der zentralen Versorgungseinrichtungen
- Förderung und Entwicklung von touristischen und gesundheitlichen Angeboten, auch gemeindeübergreifend in der Tourismusregion Nockberge
- Erhaltung und Ausbau des Bildungszentrums in Obermillstatt
- Ausbau der Sport- und Freizeitinfrastruktur im Siedlungsschwerpunkt Obermillstatt

## **ANLAGE 2 - FUNKTIONALE GLIEDERUNG**

---

Plandarstellung der funktionalen Gliederung des Gemeindegebietes



-  Vorrangstandort - Hauptort/Zentrum mit zentralörtlicher Funktion
  -  Vorrangstandort - Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit/Ergänzungsstandort Hauptort (Wohnfunktion)
  -  Vorrangstandort - Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit/Ergänzungsstandort Hauptort (dörfliche Mischfunktion)
  -  Vorrangstandort - gewerbliche Tourismusfunktion
  -  Vorrangstandort - gewerbliche Funktion
  -  Vorrangstandort - Sport- und Erholungsfunktion
  -  Dörfliche Mischfunktion – bedingte Entwicklungsfähigkeit
  -  Wohnfunktion – bedingte Entwicklungsfähigkeit
  -  Tourismusfunktion – bedingte Entwicklungsfähigkeit
-  Hochspannungsfreileitung (110 KV-Leitung)
-  hochrangiges Strassennetz
-  Gemeindegrenze
-  N
- 0 250 500 1 000  
 Meter

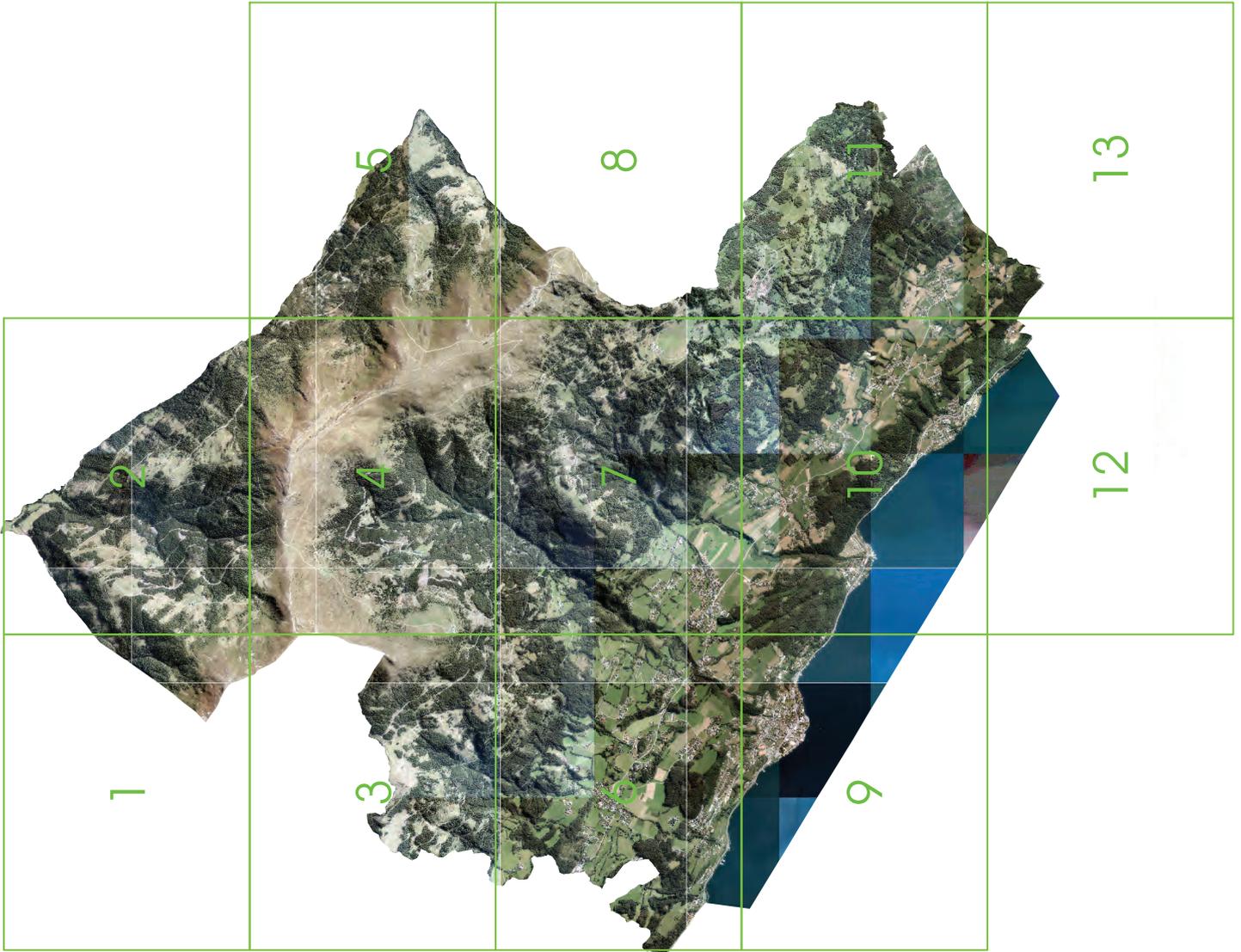
## **ANLAGE 3 - ENTWICKLUNGSPLAN**

---

Plandarstellung Legende

Plandarstellung Blattschnittübersicht

Plandarstellung Entwicklungsplan Marktgemeinde Millstatt am See Nr. 1 - 13





	Örtliches Wegenetz Planung		Anpassung der Widmung an die tatsächliche Nutzung der Fläche als Parkplatz im funktionalen Zusammenhang zum Gewerbebetrieb nördlich der Landesstraße.
	Dörfliche Mischfunktion		Dieser Standort eignet sich grundsätzlich für die Errichtung von zentralörtlichen Funktionen (z.B. Geschäftsgebiet) für die Aufwertung des Ortszentrums von Millstatt.
	Wohnfunktion		Im Rahmen der Entwicklung der Fläche mittels Bebauungsplanung und/oder Bebauungskonzept ist der Gemeinde ein Optionsrecht für eine Zuweisung der Flächen einzuräumen.
	Tourismusfunktion		Ein Überspringen der Siedlungsgrenze ist möglich, wenn die Flächenverfügbarkeit gegeben ist und ein Optionsrecht für die Gemeinde von mindestens 10 Jahren eingeräumt wird. Die Entwicklung hat im Rahmen eines Baulandmodelles mittels Bebauungsplanung zu erfolgen.
	Planungsziel: Tourismusfunktion		Potentialfläche für die Errichtung eines Campingplatzes.
	Zentralörtliche Funktion		Bei Widmungserweiterungen im Nahbereich zum Schloss Heroldeck ist der Ensembleschutz zu wahren und das Bundesdenkmalamt in die Planungen miteinzubeziehen.
	Planungsziel: Kategorieänderung in zentralörtliche Funktion		Bei Umsetzung der geplanten Erschließungsstraße werden die Siedlungsgrenzen unter Berücksichtigung der Straßenführung und der Baulandeignung (Geländekonfiguration) entsprechend angepasst.
	Gewerbliche Funktion (Gewerbegebiet)		Bei einer Inwertsetzung der Fläche sind effiziente Erschließung sowie geordnete Parzellierung in Form von entsprechenden Konzepten zu erbringen, Stichstraßen sind zu vermeiden.
	Sport- und Erholungsfunktion u. sonstige spezifische Grünraumfunktionen		Geringfügige Widmungserweiterungen sind nur für Qualitätsverbesserungen und Bestandsberichtigungen sowie für die Errichtung untergeordneter Nebengebäude oder Nebenfunktionen (z.B. Garage) unter Ausschluss der Wohnnutzung zulässig.
	Abbaubereich Rohstoffe		Entwicklungsrichtung Sport- und Erholungsfunktion
	Sonderflächen: AGH - Ausflugsrasthaus, BHW - Bioheizwerk, GK - Gasthof und Käserei, KA - Krankenanstalt, STI - Stift		Rückwidmung
	Siedlungsschwerpunkt		Parzellierungs- Erschließungskonzept, Gestaltungsplan od. Teilbebauungsplan mit od. ohne Zonierung (je nach Maßgabe der örtl. Situation)
	Vorrangzone/ -standort Landwirtschaft (10% der besten Böden lt. Bodenfunktionsbewertung)		Bestehendes Aufschließungsgebiet bzw. Festlegung eines Aufschließungsgebietes
	Naturdenkmal		Kirche
	Gewässer		Friedhof
	engeres, weiteres Wasserschutzgebiet		Parkplatz
	Rote und rot-gelbe Gefahrenzone Wildbach, Lawine und Fluß		Baulandmodell
	gelbe Gefahrenzone Wildbach, Lawine und Fluß		Es handelt sich hierbei um ein Objekt im Grünland, welches eine Ausnahme von der Wirkung des Flächenwidmungsplanes darstellt. Für Erweiterungen von Bestandsgebäuden sind die Bestimmungen des § 44 des Kärntner Raumordnungsgesetzes heranzuziehen.
	blauer Vorbehaltsbereich, brauner und violetter Hinweisbereich		Masterplan
	Archäologisches Fundgebiet		Eignungsstandort mehrgeschoßiger Wohnbau / genossenschaftlicher Wohnbau
	Gemeindegrenze		Denkmalgeschützte bauliche Anlage
	Siedlungsgrenze - nicht parzellenscharf. Eine geringfügige Überschreitung der absoluten Siedlungsgrenze ist für Um- und Zubauten bei Bestandsgebäuden sowie bei der Errichtung von erforderlichen Nebengebäuden und Nebenanlagen zulässig.		
	Grünverbindung - Freihaltezone - lokale siedlungstrennende und raumgliedernde Funktion - keine Bebauung		
	Grünverbindung - Freihaltezone - lokale siedlungstrennende und raumgliedernde Funktion - keine Bebauung		
	Geländestufe, Steilhang - keine Bebauung		
	Immissionsschutzstreifen - keine Bebauung		
	Radweg Bestand		
	Fußweg Planung		
	Landesstraße B, Landesstraße L Bestand		
	Seilbahn		
	Katastralgemeindegrenze		
	Hochspannungsfreileitung		
	Gefährdungsbereich der Hochspannungsfreileitung		
	Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes		
	Mögliche Erweiterungsfläche des bestehenden Sportplatz-Areals nach Norden und Westen.		
	Möglicher Gewerbebestandort. Zonale Vorgehensweise nach Verfügbarkeit der Flächen, Entwicklung beginnend südlich der Landesstraße, bei darüberhinausgehenden Bedarf Weiterentwicklung nördlich der Landesstraße.		
	Mögliche Erweiterungsfläche für den bestehenden Campingplatz.		
	Im Bereich der Weinleiten ist ein brauner Hinweisbereich der Wildbach- und Lawinerverbauung ausgewiesen (Steilhang). In Folgeverfahren sind die geologischen und hydrogeologischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.		
	Kein weiteres Heranrücken des Baulandes an das Seeufer!		
	Im Falle der Auffassung des Campingplatzes soll der touristischen Nutzung in diesem Bereich der Vorrang gewährt werden.		
	Erweiterungen ausschließlich für die festgelegte spezifische Nutzung .		
	Auf der vorliegenden Fläche ist ein mäßiger Oberflächenwasserabfluss ausgewiesen - die Verbringung der Oberflächenwässer ist in Folgeverfahren zu definieren.		
	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.		
	Eignungsstandort für die touristische Entwicklung innerhalb des Siedlungsbereiches.		
	Eignungsstandort für ein touristisches Projekt bzw. ein Projekt mit gesundheitlichem Hintergrund ohne äußere Begrenzung zur Sicherstellung von Potentialflächen. Im Zusammenhang mit einem konkreten Projekt ist eine umfassende Beurteilung erforderlich. Mit einer zonalen Bebauungsplanung ist auch ein funktionales Konzept zu erstellen. Hier sind die Themen Naturraum, Verkehr, Tourismus, Maßstäblichkeit – städtebauliche Struktur, Synergien, ... integrativ zu behandeln. Die Wohnfunktion wird dezidiert ausgeschlossen.		
	Gegen die vorliegende Steinschlaggefährdung sind im Widmungsfall entsprechende Abklärungen und gegebenenfalls Schutzmaßnahmen zu setzen.		
	Wird der Bau der psychosomatischen Klinik nicht umgesetzt, soll dieses Areal touristisch genutzt werden.		



