



**Marktgemeinde  
Kötschach-Mauthen**

Gemeindekennziffer: 20307

Zl.: 031-1/ÖEK 2025

# KÖTSCHACH- ÖRTLICHES MAUTHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT

Grundlage für die planmäßige Gestaltung und Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes

## Teil I: Verordnung mit Anlagen

Gemeinderatsbeschluss vom 24.03.2026

Zahl: 1/6a-2026

Verfasser



Raumschmiede ZT GmbH

GZ: 25RS/24

Lienz, den 24.03.2026

Dieses Dokument ist durch Leerseiten für den doppelseitigen Druck ausgelegt.

# Marktgemeinde Kötschach-Mauthen

## Örtliches Entwicklungskonzept 2025 und Umweltbericht nach K-UPG

Grundlage für die planmäßige Gestaltung und Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes



### **Auftraggeberin**

Marktgemeinde Kötschach-Mauthen  
Kötschach 390  
9640 Kötschach-Mauthen  
koetschach-mauthen@ktn.gde.at | +43 4715 8513

LAND  KÄRNTEN

### **Aufsichtsbehörde und Förderstelle**

Amt der Kärntner Landesregierung  
Abt. 15 – Standort, Raumordnung und Energie  
Mießtaler Straße 1  
9021 Klagenfurt am Wörthersee  
abt15.post@ktn.gv.at | 050 536-35002



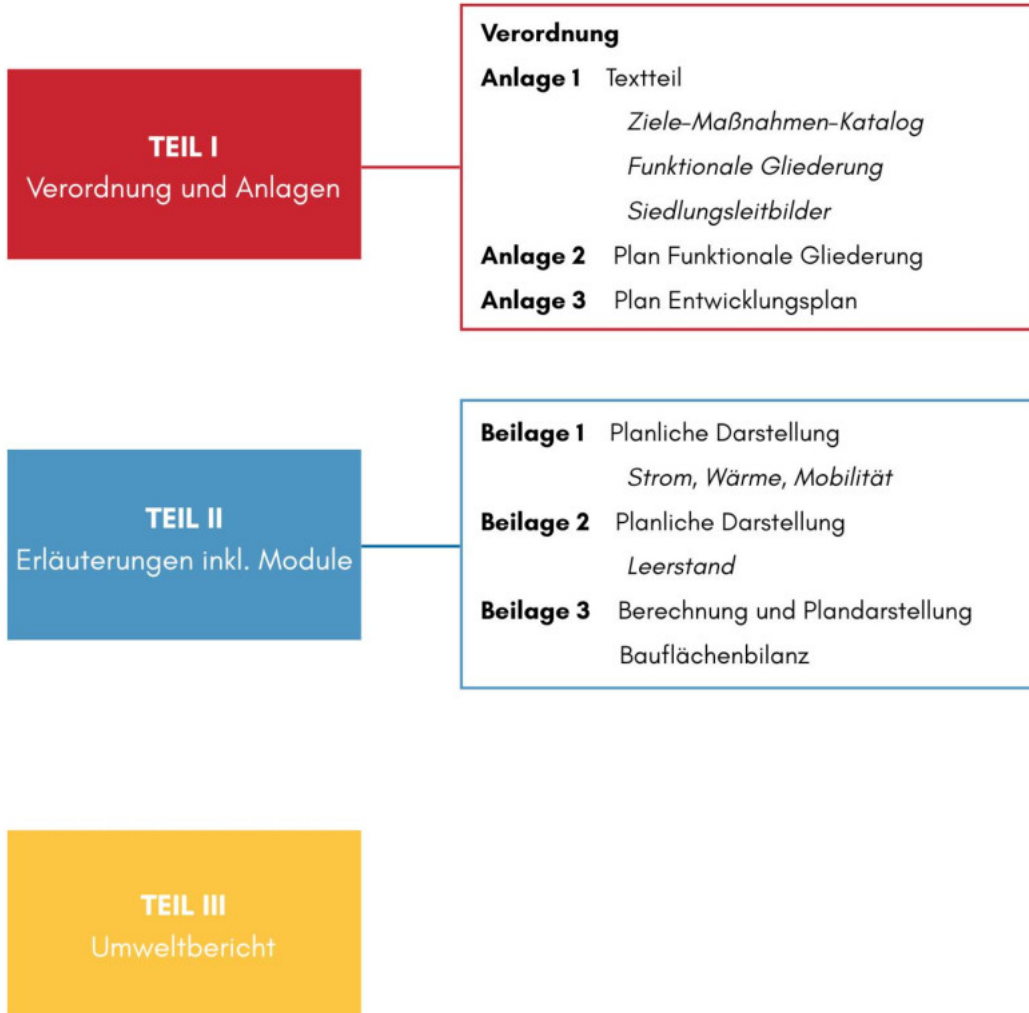
### **Bearbeitung**

Raumschmiede ZT GmbH  
Ruefenfeldweg 2b  
9900 Lienz  
office@raumschmiede.net | +43 (0) 4852 62187 20

Elisabeth Hainzer  
Elisabeth Jungmann  
Thomas Kranebitter  
Eva Mitteregger  
Lisa Pfeifer  
Petra Wolffhardt

Hinweis: Alle Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberschaft und Urheberrecht nicht der Raumschmiede ZT GmbH unterliegen, sind direkt im Text mit entsprechender Quellenangabe gekennzeichnet.

# Übersicht des Örtlichen Entwicklungskonzeptes



# **VERORDNUNG**

# VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Kötschach-Mauthen  
vom 24.03.2026, Zl.: 1/6a-2026  
mit der das **Örtliche Entwicklungskonzept 2025 (ÖEK 2025)** erlassen wird.

Auf Grund des § 9 Abs. 1 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021, LGBL. Nr. 59/2021, zuletzt in der Fassung des Gesetzes LGBL. Nr. 47/2025, wird verordnet:

## § 1

### Geltungsbereich und Inhalt

- (1) Diese Verordnung gilt für das gesamte Gemeindegebiet und den Aufgabenbereich des örtlichen Entwicklungskonzeptes und dient als Grundlage für die planmäßige Gestaltung und Entwicklung des Gemeindegebietes der Gemeinde Kötschach-Mauthen.
- (2) Integrierende Bestandteile dieser Verordnung bilden die:
  - a) in Anlage 1 mit den Zielen der örtlichen Raumplanung und den zu ihrer Erreichung erforderlichen Maßnahmen, der funktionalen Gliederung (Textteil) und den Siedlungsleitbildern (Textteil),
  - b) in Anlage 2 grafisch dargestellte Funktionale Gliederung über das hierarchisch geordnete Siedlungssystem (Plan im Maßstab 1:55.000),
  - 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

### Inkrafttreten

- (1) Die Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft und ist darüber hinaus auf der Homepage der Gemeinde Kötschach-Mauthen unter [www.koetschach-mauthen.gv.at/](http://www.koetschach-mauthen.gv.at/) abrufbar.

### 3 Anlagen

Der Bürgermeister

Mag. (FH) Josef Zoppoth

# **ANLAGE 1**

Textteil

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ZIELE UND MASSNAHMEN .....</b>	<b>9</b>
1.1	Lage im Großraum .....	9
1.2	Naturraum.....	10
1.3	Bevölkerungsentwicklung und Struktur.....	11
1.4	Wirtschaft .....	12
1.5	Orts- und Landschaftsbild .....	13
1.6	Siedlungswesen .....	14
1.7	Soziale und kulturelle Infrastruktur .....	14
1.8	Technische Infrastruktur .....	15
1.9	Energieraumplanung und Klimaschutz .....	16
1.10	Baulandmobilisierung und Leerstandsaktivierung.....	20
1.11	Interkommunales Entwicklungskonzept .....	22
<b>2</b>	<b>FUNKTIONALE GLIEDERUNG DES GEMEINDEGEBIETES .....</b>	<b>24</b>
<b>3</b>	<b>TEILRAUMBEZOGENE SIEDLUNGSLEITBILDER.....</b>	<b>26</b>
3.1	Präambel.....	26
3.2	Allgemeine Zielsetzungen .....	27
3.3	Kötschach, Mauthen.....	29
3.4	Würmlach, Mahlbach .....	33
3.5	Weidenburg.....	34
3.6	Laas, Gailberg .....	34
3.7	Mandorf, Höfling.....	35
3.8	Weiler und Einzelgehöfte auf den Bergflanken.....	35
3.9	Unteres Lesachtal – Podlanig, Würda, St. Jakob, Strajach, Passau, Gentschach, Aigen, Nischwitz, Sittmoos.....	36
3.10	Plöckenpass Straße und Mauthner Alm.....	36

# 1 ALLGEMEINE ZIELE UND MASSNAHMEN

Dieser Abschnitt ist in Handlungsfelder unterteilt, die auf Basis der Bestandsanalyse thematisch aufzeigen, wo in der Marktgemeinde Kötschach-Mauthen Handlungsbedarf besteht. Den abgeleiteten Zielen und Teilzielen sind Maßnahmen zugeordnet, die die konkreten Schritte zur Umsetzung und somit zur Zielerreichung aufzeigen.

## 1.1 Lage im Großraum

### Ziele:

- die Nähe betreffend Wirtschafts- und Lebensraum zu Italien und Slowenien weiter forcieren
- Stärkung der Marke „Kötschach-Mauthen, so viel mehr“ und Steigerung der unverwechselbaren Identität
- sparsamer und vorausschauender Umgang mit Bauland unter Einhaltung der teilraumbezogenen Siedlungsleitbilder

### Teilziele:

- Förderung grenzüberschreitender Kooperationen
- Ausbau der interkommunalen Standortentwicklung
- Entwicklung gemeinsamer Infrastruktur- und Mobilitätslösungen
- Sichtbarmachung der Standortattraktivität
- Förderung regionaler Wertschöpfungsketten
- Priorisierung innerörtlicher Entwicklung
- Reduzierung des Bodenverbrauchs

### Maßnahmen:

- Einrichtung gemeinsamer Wirtschafts- und Innovationsplattformen mit Italien und Slowenien
- Organisation von Kooperationsforen und Branchentreffen
- Vernetzung von Betrieben, Forschungseinrichtungen und Gemeinden im Alpe-Adria-Raum
- Initiierung von Bildungstourismus und Austauschprogrammen
- Aufbau grenzüberschreitender Rad- und Wanderrouten (z. B. Nassfeld–Friaul)
- Entwicklung von Mobilitätsknoten für Pendler:innen und Tourismus (\*1)
- Marketing-Offensive (digitale Kampagnen, Social Media, internationale Werbung)
- Schaffung gemeinsamer Vermarktungsplattformen

- Initiierung innerörtlicher Nachverdichtung durch Förderungen und Anreizsysteme
- Nutzung von Bebauungsplänen für qualitative Nachverdichtung
- Festlegung von Bebauungsfristen samt verbindlicher Regelungen für den Fall der Nichtinanspruchnahme
- Aufbau und Pflege eines interkommunalen Flächenmanagement-Tools

## 1.2 Naturraum

### Ziele:

- Erhalt und Schutz des Naturraumes
- Schutz vor Naturgefahren und Sicherung sensibler Bereiche

### Teilziele:

- Schutz und Erhaltung des charakteristischen Landschaftsbildes zur Sicherung der regionalen Identität und Lebensqualität
- Freihaltung sensibler Landschaftsräume und wertvoller Agrarflächen von Photovoltaik-Freiflächenanlagen
- Stärkung des Artenschutzes und Förderung einer ökologisch verträglichen, nachhaltigen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet
- verstärkte Bewusstseinsbildung für den Erhalt eines intakten Naturraumes
- Erhaltung der Multifunktionalität des Waldes
- Ausweisung von Bauland unter Berücksichtigung des Naturgefahrenpotentials
- Aufrechterhaltung und Sicherung der Schutzfunktion des Waldes

### Maßnahmen:

- Entwicklung von Gestaltungsrichtlinien zur Bewahrung des traditionellen Orts- und Landschaftsbildes (für Neubauten, für Sanierungen)
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollen zum Schutz wertvoller Böden und zur Sicherstellung einer leistungsfähigen Landwirtschaft nicht auf wertvollen Agrarflächen oder in sensiblen Landschaftsräumen errichtet werden. Vorrangig sind vorbelastete oder wenig sensible Flächen zu nutzen.
- Integration von Naturschutz in die kommunale Entwicklungsplanung (bspw. Berücksichtigung der EU-Vogelschutzrichtlinie bei der Erstellung und Überarbeitung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen bzw. bei touristischen und infrastrukturellen Planungen)
- Schutz und Entwicklung ökologisch wertvoller Flächen (z.B. „Rosskopf“, Feuchtwiesen, Waldränder, extensiv genutzte Grünflächen; Kartierung und

Monitoring, Sicherung und Pflege, Förderung naturnaher Bewirtschaftungsformen in land- und forstwirtschaftlich genutzten Zonen)

- Sensibilisierung und Bewusstseinsbildung bei lokalen Akteuren wie Landwirten, Tourismusbetrieben, Schulen
- Die Vorgaben der zuständigen Wasserbaubehörde / des zuständigen forsttechnischen Dienstes der WLW sind in Bebauungsplänen entsprechend zu berücksichtigen, Abflusskorridore sind in jedem Fall baufrei zu halten.
- Berücksichtigung wichtiger Schutzfunktionsflächen (Schutzwälder und Bannwälder)

### 1.3 Bevölkerungsentwicklung und Struktur

#### Ziele:

- Steigerung der Lebensqualität durch Schaffung neuer Angebote
- Sicherung einer ausgewogenen Bevölkerungsentwicklung und Verbesserung der Altersstruktur

#### Teilziele:

- neue Wohnformen schaffen
- Zuzug von Familien und Fachkräften fördern
- junge Menschen in der Gemeinde halten bzw. zurückholen
- Altersstruktur ausgleichen

#### Maßnahmen:

- Entwicklung zeitgemäßer Wohnformen
- Entwicklung barrierefreier, altersgerechter Wohnungen
- Bereitstellung von Baugründen zu „sozialverträglichen Preisen“
- Ausbau von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen in der Region inkl. Marketingkampagne (z.B. Lehrlingsakademie)
- Berücksichtigung flexibler Wohnmodelle für junge Rückkehrer (z. B. Starterwohnungen), insbesondere im Bereich vertraglich gesicherter Siedlungsflächen
- Initiierung von Generationenprojekten zur sozialen Integration, insbesondere im Bereich vertraglich gesicherter Siedlungsflächen

## 1.4 Wirtschaft

### Ziele:

- Förderung von Innovation, Kooperation und Wettbewerbsfähigkeit
- nachhaltige und zukunftsorientierte Standortentwicklung sichern
- Regionale Identität und internationale Vernetzung stärken

### Teilziele:

- Innovations- und Gründerkultur stärken
- Kooperationen zwischen Unternehmen und Gemeinden ausbauen
- Unternehmensservice und Standortbetreuung verbessern
- landwirtschaftliche Betriebsstandorte und Wirtschaftsstruktur sichern
- Tourismus verantwortungsvoll und umweltgerecht gestalten
- Klima- und Energiekompetenz ausbauen
- starke regionale Marke etablieren
- Mehrsprachigkeit und Fachkräfte sichern
- grenzüberschreitende Zusammenarbeit intensivieren

### Maßnahmen:

- Standortsicherung des Gründungszentrums „Karnische Werkstätten“ zur Unterstützung von Start-ups und Jungunternehmen (\*2)
- Etablierung eines Standortes für Forschung und Entwicklung im Bereich erneuerbare Energien und Holzverarbeitung (z.B. Bahnhofsareal)
- Neuausweisung von Betriebsbauland für künftige Betriebsansiedlungen mit Fokus auf Innovationsstärke
- Stärkung des Vereins Zukunft Handwerk und Industrie Gailtal zur besseren Vernetzung
- Aufbau regionaler Kreislaufsysteme (z. B. Holz, Energie, Lebensmittel)
- Fläche für Standortservice / One-Stop-Shop sichern (in Zusammenarbeit mit der LAG Region Hermagor eine regionale Betreuungs- & Vernetzungsstelle einrichten)
- Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebsstandorte
- Erhalt der ausgewogenen Mischung an Wirtschaftssektoren (Landwirtschaft, Gewerbe, Industrie, Tourismus) durch Standortsicherung
- Ausweisung von Flächen für Erholungs- und Freizeitangebote zur Standortattraktivierung
- Entwicklung von nachhaltigen Produkten / Angeboten (Natur, Geopark, Kultur)
- Weiterentwicklung der Klima- und Energiemodellregion
- Entwicklung eines klaren Identitätsbildes für die Region Hermagor als innovativer Wirtschafts- und Lebensstandort

- Ausbildungsprogramme für Fachkräfte in Kooperation mit Betrieben
- Imagekampagnen zur Anwerbung von Fachkräften
- Ausbau der Kooperation mit Nachbarregionen (Italien, Slowenien) in Tourismus und Wirtschaft

## 1.5 Orts- und Landschaftsbild

### Ziele:

- historische Zentren stärken und Ortsbild qualitativ gestalten
- Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöhen
- Kulturlandschaft bewahren und traditionelle Strukturen sichtbar machen
- Orts- und Landschaftsbild durch Verbindungen vernetzen
- Identität und Wiedererkennbarkeit stärken

### Teilziele:

- Erhalt des traditionellen Ortsbildes mit seiner historischen Bausubstanz
- Nachnutzung leerstehender Gebäude
- qualitative Aufwertung des Straßenraums
- mehr Verweilqualität schaffen
- sichere und barrierefreie Mobilität anbieten
- attraktive Eingangsbereiche /-portale gestalten
- Ortstypen und charakteristische Siedlungsformen stärken und die Möglichkeit des Zuzugs zulassen
- Stärkung der Kulturlandschaft
- bessere Erreichbarkeit und Förderung nachhaltiger Mobilität
- Stärkung der Verbindung Kötschach-Mauthen
- Belebung der Ortskerne und Stärkung des Zusammenhalts

### Maßnahmen:

- Ausweisung von Ensembleschutzzonen (Ortsbild) (\*3)
- Leerflächen- und Zwischennutzungsmanagement
- Ausweisung von entsprechenden Flächen für Gestaltungsprogramme (Fassaden- und Schaufensterprogramm, Begrünung etc.) -> E7
- einheitliche Beleuchtung, Möblierung und Pflasterung
- Verkehrsberuhigung (Tempo-30, Einbahnregelung, Begegnungszonen)
- Kennzeichnung konsumfreier Aufenthaltsflächen & Grünräume, Begegnungszonen
- überdachte Bushaltestellen

- gestaltete Ortseinfahrten (z. B. Rampe, Beleuchtung, künstlerische Elemente)
- Sicherung landschaftsprägender Strukturen
- Sicherung ortsbildprägender landwirtschaftlicher Nutzungen (Vorrangstandorte Landwirtschaft)
- Ausbau Geh- & Radwege zu Nachbarorten (Laas, Würmlach, Weidenburg)
- Schaffung von Mobilitätsknotenpunkten (Mitfahrhaltestellen, Radabstellplätze etc.)
- Schaffung attraktiver innerörtlicher Verbindungswege
- Kultur- und Veranstaltungsangebote zur Identitätsbildung (z. B. Tag der Vereine)

## 1.6 Siedlungswesen

### Ziele:

- gezielte Steuerung der Siedlungsentwicklung
- Förderung des Verbleibs der ortsansässigen Bevölkerung

### Teilziele:

- Sicherstellung Nutzungsvielfalt und Abstimmung des Angebotes im Ortskern und den umliegenden Siedlungsbereichen
- Energieeffiziente und nachhaltige Bauformen fördern
- leistbaren Wohnraum schaffen
- Infrastruktur für Familien und Senioren ausbauen

### Maßnahmen:

- Anpassung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne zur Förderung von Mischnutzung
- Standortsicherung ortsnaher Versorgungseinrichtungen (Nahversorgung, Gesundheits- und Bildungsangebote...) und Dienstleistungen (Post etc.)
- Beratungen zu ökologischen Bauweisen (Holzbau, regionale Materialien)
- Aktivierung brachliegender Grundstücke und Leerstände für Wohnraum
- Ausbau von Kinderbetreuungsplätzen und Pflegeangeboten

## 1.7 Soziale und kulturelle Infrastruktur

### Ziele:

- Stärkung des sozialen Zusammenhalts und des Gemeinwesens
- Sicherung und Ausbau des Freizeit- und Kulturangebots

- Sicherung der Gesundheits-, Bildungs- und Sozialeinrichtungen

**Teilziele:**

- Unterstützung von Vereinen und Institutionen sichern
- Ehrenamt und freiwilliges Engagement fördern
- vielfältiges Freizeitangebot erhalten und ausbauen
- kulturelles Angebot stärken und zugänglich machen
- Gesundheitsversorgung wohnortnah gewährleisten
- Bildungsangebote für alle Altersgruppen sichern

**Maßnahmen:**

- Bereitstellung von gemeinsamen Räumen und Infrastruktur für Vereinstätigkeiten
- Organisation von Netzwerktreffen und Fortbildungen für Vereinsverantwortliche
- Kooperationen zwischen Schulen und Vereinen für Jugendbeteiligung
- Ausbau und Instandhaltung von Radwegen, Wanderwegen und Sportanlagen
- Sicherung und Weiterentwicklung Skilift (laufende Instandhaltung, Modernisierung etc.)
- Erhaltung Aquarena inkl. laufender Instandhaltung und Modernisierung (**11**)
- Schaffung neuer Begegnungsräume (z. B. Spielplätze, Outdoor-Treffpunkte)
- Unterstützung lokaler Kulturvereine und Initiativen (Theater, Musik, Brauchtum)
- Nutzung leerstehender Gebäude für Kultur- und Kreativräume
- Fortführung Programm „Community Nurse“ als zentrale Anlaufstelle für Pflege und Beratung
- weiterhin Unterstützung des Bildungszentrums „Karnische Werkstätten“ als Plattform für Erwachsenenbildung (**\*2**)
- Ausbau digitaler Weiterbildungsangebote

## 1.8 Technische Infrastruktur

**Ziele:**

- leistungsfähige Verkehrsanbindung und sichere Erreichbarkeit
- Stärkung nachhaltiger Mobilität
- zuverlässige und zukunftsfähige Ver- und Entsorgung
- resiliente Infrastruktur im Klimawandel

**Teilziele:**

- Reduktion von Verkehrslasten in den Ortszentren
- Verbesserung der innerörtlichen Mobilität

- Sicherstellung einer ganzjährig hochwertigen Verkehrsanbindung
- Förderung des Radverkehrs im Alltag
- Verbesserung der Fußverkehrsinfrastruktur
- Erhöhung der Attraktivität des ÖPNV
- Sicherung der Trinkwasserversorgung
- Effiziente Abwasser- und Abfallentsorgung
- Anpassung an Extremwetterereignisse
- nachhaltiger Umgang mit Ressourcen

### **Maßnahmen:**

- Verkehrsberuhigung im Ortskern (Tempo 30, Einbahnregelungen, Begegnungszonen)
- Einrichtung von Mobilitätsmeetingpoints und Mitfahrgelegenheiten
- Qualitätsverbesserung durch wintersicheren Ausbau des Plöckenpasses
- Ausbau des Radwegenetzes für Alltagsradverkehr (Anbindung Laas, Würmlach, Weidenburg etc.)
- Umsetzung des örtlichen Fußverkehrskonzepts (in Abhängigkeit der Verfügbarkeit von Fördermitteln): Querungen, Barrierefreiheit, Aufenthaltsqualität
- Optimierung von Busangebot, Haltestellen (sicher, überdacht, sichtbar)
- laufende Wartung und Sanierung des Leitungsnetzes
- Sicherstellung der Versorgung über Genossenschaften und Gemeindeleitungen
- Optimierung der Abfallentsorgung inkl. Abfallvermeidungskonzepten (Repair-Cafés, Flohmarktregale etc.)
- Klimawandelanpassungsmaßnahmen in Raumplanung und Infrastruktur berücksichtigen (z. B. Beschattung, Entsiegelung, Begrünung) und Anpassungsmaßnahmen der KLAR! Karnische Anpassung berücksichtigen
- Optimierung des Winterdienstes (ressourcenschonend, umweltfreundlich)

## **1.9 Energieraumplanung und Klimaschutz**

### **Ziele:**

- Weiterentwicklung und Ausbau des bestehenden nachhaltigen Energiesystems zur Erreichung der Klimaziele durch verstärkte Integration erneuerbarer Energien, innovative Speicherlösungen und nachhaltige Mobilität
- Ausbau und Optimierung nachhaltiger Wärmesysteme durch effiziente Gebäudesanierung, verstärkte Nutzung erneuerbarer Wärmequellen und innovative, vernetzte Versorgungsmodelle
- Förderung einer nachhaltigen, sicheren und vernetzten Mobilität durch den Ausbau umweltfreundlicher Verkehrsformen, Reduktion des Individualverkehrs und Stärkung des öffentlichen Verkehrs sowie neuer Mobilitätsangebote

- Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen und aktuellen Datenbasis zur Unterstützung der strategischen Energielumplanung sowie kontinuierliche Überprüfung und Anpassung der Maßnahmen und Strategien

**Teilziele:**

- Stärkung und Ausbau erneuerbarer Stromversorgung
- Förderung der Energieeffizienz im kommunalen Bereich
- Unterstützung der regionalen Zusammenarbeit
- Aufbau lokaler Energiesysteme und -gemeinschaften
- Entwicklung innovativer Speicher- und Wasserstofftechnologien
- Ausbau der E-Mobilitätsinfrastruktur
- Ausbau und Optimierung nachhaltiger Wärmenetze
- Effizienzsteigerung durch Gebäudesanierung
- Integration erneuerbarer Wärmequellen
- Förderung innovativer Wärmemodelle und lokaler Vernetzung
- Förderung aktiver, umweltfreundlicher Mobilitätsformen
- Reduktion des motorisierten Individualverkehrs
- Verbesserung des öffentlichen Verkehrs (ÖV)
- Attraktive, sichere und klimafitte Alltagsmobilität
- Infrastruktur für neue Mobilitätsformen
- Verbesserung der energierelevanten Datengrundlagen
- Monitoring der Maßnahmenwirksamkeit
- regelmäßige Evaluierung und Anpassung von Strategien

**Maßnahmen:**

- bewusstseinsbildende Maßnahmen zur Steigerung der Stromproduktion aus erneuerbaren Energiequellen (z. B. Durchführung von Informationskampagnen / Bewusstseinsbildung, Installation von PV-Anlagen auf allen geeigneten kommunalen Gebäuden und Entwicklung von Anreizen für private Dachflächen)
- Nutzung und Erschließung geeigneter Flächen im Gemeindegebiet für PV- und weitere erneuerbare Energieanlagen (z. B. Kleinwindkraft) (z. B. Identifizierung und Ausweisung geeigneter Freiflächen für PV- und Kleinwindkraftanlagen, Identifizierung und Ausweisung geeigneter Freiflächen für PV- und Kleinwindkraftanlagen)
- Sicherung geeigneter Flächen für erneuerbare Energieproduktion im Gemeindegebiet (z. B. langfristige Sicherung geeigneter Flächen durch Pacht- oder Kaufverträge, Einrichtung eines kommunalen Flächenpools für die erneuerbare Energieproduktion)
- Weiterführung eines kontinuierlichen Energiemonitorings (z. B. monatliche Energiebuchhaltung) für kommunale Gebäude und Anlagen

- Umstellung der Gemeindeobjekte auf Ökostrom und Reduktion des Gesamtverbrauchs
- Sicherstellung der interkommunalen und regionalen Kooperation bei Energieversorgung und Ausbau erneuerbarer Energien (z. B. regelmäßige Abstimmung in Arbeitsgruppen, Erarbeitung einer gemeinsamen regionalen Energie- und Klimastrategie, um Investitionen und Ausbauvorhaben besser zu koordinieren etc.)
- Nutzung von Synergien in der Energieplanung über Gemeindegrenzen hinweg (z. B. Kooperation bei Fördermittelakquise für interkommunale Energieprojekte, um höhere Fördersummen zu erzielen, Aufbau einer gemeinsamen Daten- und Informationsplattform für Energiepotenziale und Netzkapazitäten in der Region)
- Initiierung und Unterstützung von lokalen Energiegemeinschaften zur gemeinsamen Erzeugung und Nutzung von Strom (z. B. Bereitstellung von Beratungsangeboten für Interessierte, Gründung von lokalen Energiegemeinschaften)
- Entwicklung innovativer, gemeinschaftsbasierter Stromversorgungsmodelle (z. B. Erarbeitung eines Pilotmodells in Kooperation mit Bürgern und AAE)
- Prüfung und Initiierung von Projekten zur Wasserstoff- und Mikro-/Großspeicherung, um Strom aus erneuerbaren Quellen effizient zu nutzen und Versorgungssicherheit zu gewährleisten (z. B. Machbarkeitsstudie, Speicher-Pilotprojekt)
- Unterstützung für Heimspeicher in Kombination mit PV-Anlagen einführen
- Fortführung und Verdichtung des Ladestellennetzes für E-Fahrzeuge im gesamten Gemeindegebiet als Teil der Energiewende im Verkehrssektor (Schwerpunkt auf zentralen Standorten und Wohngebiete)
- Stärkung und Erweiterung bestehender Fernwärme- und Nahwärmesysteme, insbesondere durch den Einsatz von Holz-Biomasse und die Entwicklung kleinräumiger Wärmenetze (Mikronetze) (z. B. Erweiterung des bestehenden Nahwärmenetzes um X Kilometer)
- Sicherstellung der Versorgung öffentlicher und privater Gebäude mit effizienter, regional verfügbarer und erneuerbarer Wärmeenergie (z. B. Anschluss von mindestens X öffentlichen Gebäuden an das Wärmenetz)
- Energetische Sanierung und Modernisierung kommunaler Gebäude (v. a. Schulen und Bildungseinrichtungen) nach hohen energetischen Standards, um den Wärmebedarf zu senken
- Aktivierung leerstehender Gebäude durch energetische Sanierung, um neue Nutzungen zu ermöglichen und zusätzliche Neubauten zu vermeiden
- Umfassende Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z. B. Sonnenenergie, Biomasse, Geothermie) zur Wärme- und Kälteversorgung im gesamten Gemeindegebiet (z.B. Errichtung von Solarthermieanlagen für Nahwärmenetze)
- Identifikation und Nutzung von Abwärmepotenzialen (z. B. durch Abwärmepotenzialanalyse und Ausweisung von Vorranggebieten)

- Prüfung der Nutzung von Thermalquellen sowie der Produktionswärme von Gewerbebetrieben zur lokalen Energieversorgung (z. B. Machbarkeitsstudie zu Thermalquellen und industrieller Abwärme)
- Aufbau und Etablierung einer Brennholzbörse, die Angebot und Nachfrage innerhalb der Gemeinde sichtbar und vermittelbar macht
- Ausbau und Verbesserung der Radinfrastruktur (Fahrradwege, Servicestationen, sichere Abstellmöglichkeiten)
- Planung und Umsetzung von durchgängigen Fahrradwegen auch in kleineren Ortsteilen
- Bewusstseinsbildung zur Förderung des Radverkehrs und des Zufußgehens (z. B. Informationskampagnen, Schulaktionen und Gemeindeveranstaltungen)
- Umsetzung von sicheren, barrierefreien und beschatteten Gehwegen (z. B. durch Neugestaltung von Gehwegen, Baumpflanzungen wie im örtlichen Fußverkehrskonzept vorgesehen)
- Förderung alternativer Mobilitätsangebote für Tourist:innen, Schüler:innen, Pendler:innen und Betriebe (z. B. Ausbau von Carsharing-Modellen für Betriebe, Einführung eines regionalen E-Shuttle-Angebots für Tourist:innen)
- Mobilitätsplanung zur Vermeidung unnötiger Autofahrten (z. B. durch Mitfahrbänken, kombinierte Mobilitätsangebote)
- Prüfung von Begegnungszonen in den Ortskernen von Kötschach und Mauthen zur Entlastung des ÖV-Verkehrsflusses
- Bewerbung des vorhandenen öffentlichen Verkehrs durch Öffentlichkeitsarbeit, leicht verständlichen Fahrplänen und Informationszugängen bei Haltestellen
- Wiederherstellung und Optimierung von Bahnanschlüssen durch die Reaktivierung der Gailtal Bahn
- Bedarfsorientierte Mobilität durch z. B. flexible Anrufsammeltaxis oder Sharing-Systeme in Randzeiten oder weniger frequentierten Gebieten
- Maßnahmen für die letzte Meile etwa durch Anschlusslösungen zwischen Haltestellen und Zielorten, Fußwegevernetzung (Ausbau der Fußwegeverbindungen in den Ortsteilen) und Shuttlelösungen
- Etablierung von Tempo-30-Zonen in Siedlungsgebieten (Kötschach, Mauthen und Würmlach) und auf Hauptstraßen
- Ausbau verkehrsberuhigter Zonen und Reduktion des Durchzugsverkehrs im Ortszentrum
- Verbesserung der Schulwegsicherheit durch z. B. Installation von Querungshilfen, Einrichtung von Elternhaltestellen oder Ausweisung von Schulstraßen
- Schaffung von E-Ladeinfrastrukturen für Fahrräder und die weitere Förderung von E-Mobilität
- Aufbau eines Mobilitätsknotens am Bahnhof Kötschach inkl. Umstiegsmöglichkeiten (Bike- und Carsharing-Stationen, ÖPNV-Umstieg, barrierefreie Zugänge etc.) (\*1)

- Mobilitätsangebote für ältere Personen, wie bedarfsgerechte Modelle zur Erreichbarkeit von Nahversorgung, Gesundheitsdienstleistungen etc. (z. B. flexiblen Rufbus-Systems ähnlich dem „Sozial Mobil“)
- regelmäßige Aktualisierung des Adress-, Gebäude- und Wohnungsregisters (AGWR), mindestens einmal pro Jahr
- systematische Erhebung und Abgleich von Informationen zu Leitungsnetzen und Versorgungskapazitäten (K-EIS)
- Einführung eines kontinuierlichen Monitorings aller laufenden Energieprojekte
- Erstellung eines jährlichen Monitoringberichts zur Wirksamkeit und Zielerreichung
- Anpassung der Strategien an neue Rahmenbedingungen (z. B. rechtliche Vorgaben, Ausbau der Energieinfrastruktur)
- regelmäßiger Austausch mit dem Land Kärnten zur Abstimmung von Strategien und Datenstandards (K-EIS)

## 1.10 Baulandmobilisierung und Leerstandsaktivierung

### Ziele:

- Strategische Aktivierung bestehender Baulandreserven, bedachte Entwicklung neuer Siedlungsflächen und Sicherstellung einer flächensparenden, nachhaltigen Raumordnung
- Leerstände aktivieren und Ortskerne beleben durch systematische Erfassung, Bewusstseinsbildung und flexible Nutzungskonzepte

### Teilziele:

- Aktivierung langfristig gewidmeter, ungenutzter Bauflächen
- Entwicklung einer differenzierten Strategie zur Mobilisierung bestehender Baulandflächen unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz
- Nutzung vorhandener Flächenreserven
- Sensibilisierung von Eigentümer:innen und Bevölkerung für nicht genutzte Baulandflächen
- finanzielle und rechtliche Instrumente zur Baulandmobilisierung
- Optimierung und Strukturierung von Bauland
- Aufbau einer systematisch gepflegten Leerstandsdatenbank
- Bewusstsein und Akzeptanz für Leerstandsaktivierung erhöhen
- Nutzung von Förderprogrammen
- Förderung von Zwischennutzungen und flexiblen Wohnformen
- Stärkung des Ortszentrums durch Reaktivierung leerstehender Flächen
- Sichtbarmachung verfügbarer Leerstände für Interessent:innen

**Maßnahmen:**

- Identifizierung und planliche Kennzeichnung von Baulandreserven mit Widmung >20 Jahre
- Prüfung des Potenzials zur Mobilisierung sowie Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Aktivierung
- Erstellung einer differenzierten Strategie unter Berücksichtigung von Lage, Erschließungsgrad und Nutzungspotenzial
- flächensparende Siedlungsentwicklung durch Priorisierung innerörtlicher Siedlungsflächen und Zentrumsbereiche
- Einsatz des Bebauungsplans zur Steuerung von Nachverdichtung und Qualitäten (Verhältnis Kubatur/Grünraum)
- frühzeitige Einbindung von Eigentümer:innen in Planungsprozesse
- Bewusstseinsbildung über Baulandpotenziale, Öffentlichkeitsarbeit zu flächenschonendem Bauen
- vorzeitige Einhebung von Infrastrukturabgaben im Umwidmungsverfahren (in Abstimmung mit Land Kärnten)
- Vertragsraumordnung zwischen Gemeinde und Eigentümer:innen, inklusive Ermittlung sozialverträglicher Grundstückspreise
- Bei Neuausweisung von Bauland ist im Rahmen der Vertragsraumordnung eine Bebauungsfrist samt verbindlicher Regelungen für den Fall der Nichtinanspruchnahme festzulegen.
- Baulandumlegungen zur Schaffung nutzbarer, bebaubarer Parzellen
- Aufbau einer standardisierten, laufend aktualisierten Leerstandsdatenbank inkl. Zusatzinformationen (z. B. Wohnsituation der Eigentümer:innen)
- Durchführung einer Wohnbedarfserhebung mittels Fragebogenaktion, um Leerstände gezielt mit Bedarfen abzugleichen
- Durchführung von Öffentlichkeits- und Sensibilisierungskampagnen (Social Media, Gemeindewebseite, lokale Medien)
- zur finanziellen Unterstützung von Leerstandsaktivierungen geeignete Programme nutzen (GAP-Strategieplan Österreich 2023–2027, Orts- und Stadtkernförderung (BML – 73-10), Bewusstseinsbildung und Reaktivierung leerstehender Gebäude (BML – 77-04))
- Einrichtung einer zentralen Ansprechstelle („Leerstandskümmerer:in“) zur Beratung, Koordination und Unterstützung von Zwischennutzungen
- Vernetzung relevanter Akteur:innen (Eigentümer:innen, Wohnraumsuchende, Förderstellen) für effiziente Aktivierungsprozesse
- Entwicklung von Konzepten zur Nutzung leerstehender Wohn- und Geschäftsflächen in den Ortszentren
- aktive Ansprache von Eigentümer:innen zur Reaktivierung leerstehender Gebäude im Zentrum

- Entwicklung einer Marketing-Strategie zur Bewerbung verfügbarer Flächen (insbesondere Geschäftslokale)
- Einrichtung einer zentralen Plattform oder Rubrik auf der Gemeindefwebseite für Leerstandsangebote

## 1.11 Interkommunales Entwicklungskonzept

### Ziele:

- eine koordinierte, gemeindeübergreifende und nachhaltige Regionalentwicklung, die Ressourcen bündelt, Synergien schafft und die Zukunftsfähigkeit der Region stärkt

### Teilziele:

- Handlungsfeld „mobile Region“: Verbesserung der interkommunalen Mobilitätsinfrastruktur mit Fokus auf Alltagsradverkehr, sanften Tourismus und Klimaschutz
- Handlungsfeld „soziale & nachhaltige Region“: Absicherung gesundheitlicher und sozialer Daseinsvorsorge, nachhaltige Ressourcennutzung und profunde Wirtschafts- und Wohnstandortentwicklung
- Handlungsfeld „vitale Region“: Stärkung der landwirtschaftlichen Nahversorgung, regionale Wertschöpfungsketten, Innovation in der Agrarwirtschaft
- Handlungsfeld „innovative & kooperierende Region“: gemeinsame Steuerung, kontinuierlicher Dialog, Nutzung regionaler Kompetenzen und Bündelung von Ressourcen

### Maßnahmen:

- Realisierung der Projektidee „Radwegerhaltungsgemeinschaft“, in Zusammenarbeit mit der LAG-Region Hermagor:
  - Netzlückenschlüsse und Sanierungen bestehender Radwege
  - Beschilderung und Ausstattung (Abstellplätze)
  - Sensibilisierung für Alltagsradverkehr
- Umsetzung Projekt „Absicherung der Landeskrankenhäuser im Bezirk“, in Zusammenarbeit mit der LAG-Region Hermagor:
  - Gespräche mit Expert:innen zur Schwerpunktsetzung der LKH-Standorte
  - Austausch mit Ausbildungszentren
  - Entwicklung familienfreundlicher und attraktiver Rahmenbedingungen
  - Mobilitätslösungen für Erreichbarkeit
  - Einbindung: Kabeg, FHs, Gemeinden, Mobilbüro Hermagor

- Umsetzung Projekt „Energielandschaft“, in Zusammenarbeit mit der LAG-Region Hermagor:
  - Erstellung einer regionalen Ressourcenlandkarte (Wasser, Wind, Sonne, Biomasse)
  - Einbindung von Energieproduzenten, Behörden, Gemeinden
  - Grundlage: Interreg-Projekt mit wissenschaftlicher Begleitung (Kooperation mit Universitäten oder FHs)
- Umsetzung Projekt „Haus der Landwirtschaft“, in Zusammenarbeit mit der LAG-Region Hermagor:
  - Aufbau einer zentralen Anlaufstelle für Vermarktung, Bildung, Produktion
  - Unterstützung von Klein- und Mittelbetrieben
  - Vernetzung Produzenten und Abnehmer
  - Ideen: mobiler Schlachthof, Käserei, Lagerplätze
  - Einbindung: Slow Food Betriebe, Landwirtschaftskammer, Schulen, Direktvermarkter
- gemeinsame Steuerungsgruppe weiterhin forcieren
- Weiterer Ausbau interkommunaler Zusammenarbeit
- Monitoring & Evaluierung der Maßnahmen
- Öffentlichkeitsarbeit (Bürgerabende, transparente Kommunikation)

## 2 FUNKTIONALE GLIEDERUNG DES GEMEINDEGEBIETES

### **Vorrangstandort - Hauptort/Zentrum mit zentralörtlicher Funktion:**

- Kötschach

### **Vorrangstandort - Ortschaft/Subzentrum mit zentralörtlicher Teilfunktion:**

- Mauthen

### **Vorrangstandort - Ortschaften mit Entwicklungsfähigkeit - Wohnfunktion:**

- Würmlach
- Laas

### **Ortschaften mit bedingter Entwicklungsfähigkeit - Wohnfunktion:**

- St. Jakob im Lesachtal
- Strajach

### **Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit – dörfliche Mischfunktion:**

- Würmlach

### **Vorrangstandort – gewerbliche Tourismusfunktion:**

- Kötschach
- Kreuth

### **Vorrangstandort- gewerblich-industrielle Funktion:**

- Kötschach

### **Vorrangstandorte Sport-, Freizeit- und Erholungsfunktion:**

- Kötschach
- Mauthen

### **Vorrangstandort – Abbaubereich Rohstoffe:**

- Mahlbach
- Gailberg

### **Vorrangstandort – Sonderfunktion:**

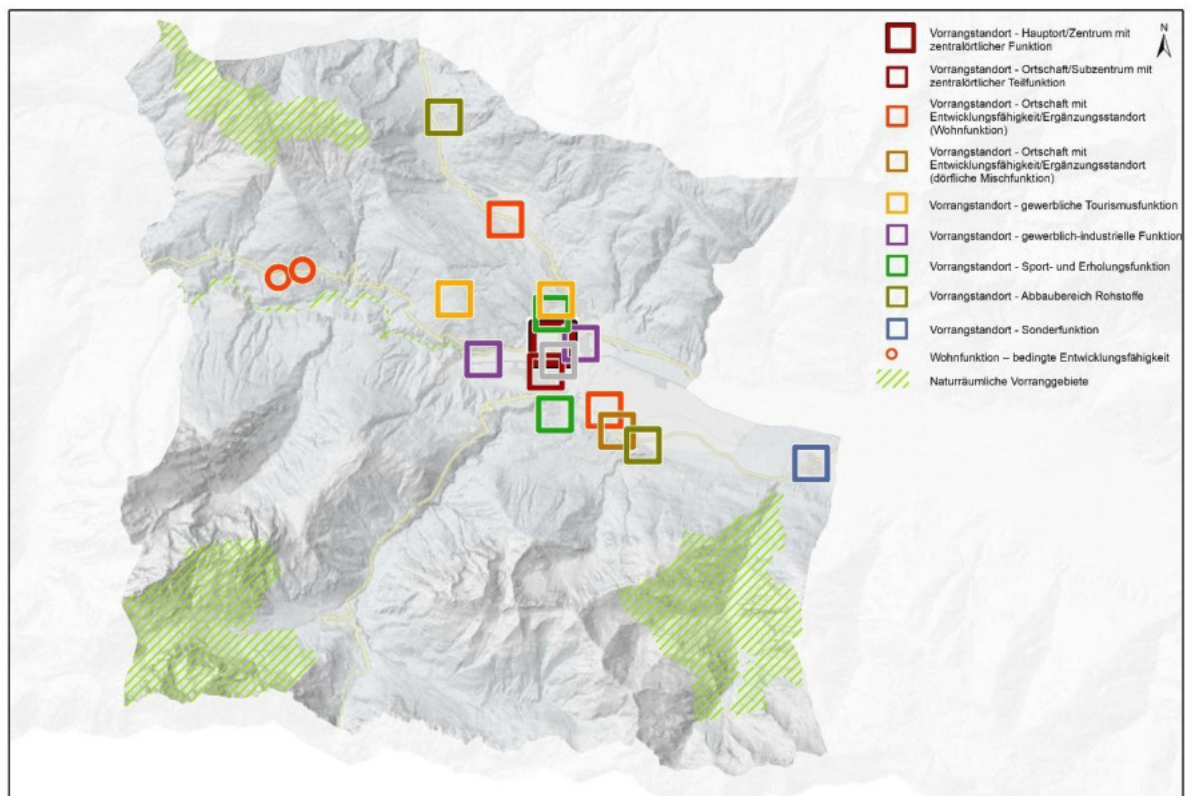
- Weidenburg

**Landwirtschaftlich geprägte Streusiedlungsbereiche:**

- Podlanig
- Aigen
- Nischlwitz
- Sittmoos
- Gentschach
- Wetzmann
- Mandorf
- Weidenburg

**Naturräumliche Vorranggebiete:**

- Naturschutz- und Natura 2000-Gebiet „Die Mussen“ (LGBL. Nr. 54/1978)
- Naturschutz- und Natura 2000-Gebiet „Wolayersee und Umgebung“ (LGBL. Nr. 73/1983)
- Natura 2000-Gebiet Gail im Lesachtal
- Natura 2000-Gebiet Kronhofgraben (LGBL. Nr. 101/2018)



RAUM|SCHMIEDE

Abb. 1: Funktionale Gliederung (Quelle: ÖEK 2025, eigene Grafik, 2025).

## 3 TEILRAUMBEZOGENE SIEDLUNGSLEITBILDER

### 3.1 Präambel

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Kötschach-Mauthen beschließt das überarbeitete örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) als Leitlinie für die nächsten zehn Jahre. Das ÖEK 2025 dient als zentrales Planungsinstrument für die räumliche Entwicklung der Gemeinde. Es wird bewusst vom Flächenwidmungsplan unterschieden, der als Verordnung eine genauere, parzellenscharfe Abgrenzung vorgibt.

Da sich Entwicklungen und Rahmenbedingungen ändern können, bleibt das ÖEK in gewissen Bereichen flexibel, insbesondere bei:

1. Absoluten Siedlungsgrenzen
2. Projekten von öffentlichem Interesse

Diese Flexibilität gilt jedoch nur unter bestimmten Bedingungen:

- Siedlungsgrenzen dürfen nur im üblichen Rahmen einer Parzellentiefe angepasst werden.
- Änderungen erfordern ein Gutachten eines Ortsplaners sowie eine Abstimmung mit der zuständigen Landesabteilung.
- Die Anpassungen müssen sich am ursprünglichen Planungsstand des ÖEK orientieren und dürfen keine unkontrollierten Erweiterungen oder Widersprüche zu den allgemeinen Raumplanungszielen verursachen.

## 3.2 Allgemeine Zielsetzungen

Die nachstehend aufgelisteten Zielsetzungen gelten für das gesamte Gemeindegebiet Kötschach-Mauthens:

Die innerörtliche Nachverdichtung soll forciert werden, um bestehende Siedlungsreserven effizient zu nutzen und den Flächenverbrauch zu minimieren. Freiflächen innerhalb des Ortsgebiets sollen auf Basis von Vertragsraumordnung und Parzellierungs-, Erschließungskonzepten bzw. Teilbebauungsplänen gezielt mobilisiert und qualitativ bebaut werden. Die Umsetzung soll durch gezielte Förder- und Anreizsysteme unterstützt und initiiert werden.

Sicherung der Trinkwasserversorgung durch den nachhaltigen Ausbau und Erhalt der Gemeindewasserleitungen zur flächendeckenden Versorgung.

Förderung der interkommunalen und regionalen Zusammenarbeit in der Energieversorgung durch regelmäßige Abstimmung, gemeinsame Strategien und koordinierte Maßnahmen zum Ausbau erneuerbarer Energien.

Aufschließungsgebiete mit mehr als 2.500 m<sup>2</sup> können nur unter folgenden Voraussetzungen aufgehoben werden:

- Abschluss einer Vereinbarung mit der Gemeinde über die Sicherstellung der Verfügbarkeit von Grundflächen zur Vorsorge für die Deckung des örtlichen Bedarfs an Baugrundstücken zu angemessenen Preisen (Vertragsraumordnung, Baulandmodell)
- Festlegung von Baulandmodellen zur Baulandmobilisierung für eine geordnete Entwicklung im Hinblick auf leistbares Wohnen
- Sicherstellung einer verkehrsmäßigen (inneren) Erschließung des Entwicklungsbereiches (zumindest mittels Parzellierungs-/Erschließungskonzept)

Die Widmungsvoraussetzungen (Wohn-, Dorf- und Geschäftsgebiet) für nicht als Bauland ausgewiesene, unbebaute Grundstücke innerhalb der Siedlungsgrenzen mit mehr als 2.500 m<sup>2</sup> sind:

- Abschluss einer Vereinbarung mit der Gemeinde über die Sicherstellung der Verfügbarkeit von Grundflächen zur Vorsorge für die Deckung des örtlichen Bedarfs an Baugrundstücken zu angemessenen Preisen (Vertragsraumordnung, Baulandmodell)
- Festlegung von Baulandmodellen zur Baulandmobilisierung für eine geordnete Entwicklung im Hinblick auf leistbares Wohnen
- Sicherstellung einer verkehrsmäßigen (inneren) Erschließung des Entwicklungsbereiches (zumindest mittels Parzellierungs-/Erschließungskonzept)

Bei Aufhebung von Aufschließungsgebieten bzw. Neuwidmungen innerhalb einer Gefahrenzone, eines blauen Vorbehaltsbereichs oder Überflutungsbereichs bis HQ100 müssen die Vorgaben der zuständigen Wasserbaubehörde in der Planung oder ggf. in einem Bebauungsplan mit absoluten Höhen in Meter über Adria entsprechend festgelegt werden. Abflusskorridore sind in jedem Fall baufrei zu halten.

Neuwidmungen in geologisch oder hydrologisch sensiblen Bereichen sollen nur auf Grundlage einer gesicherten Beurteilung der Standortverhältnisse (Baugrunderkundungen) erfolgen, um die Standortsicherheit sowie eine geordnete Oberflächenwasserbewirtschaftung sicherzustellen.

Im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Kötschach-Mauthen verläuft die Mineralölföhrleitung „Adria-Wien Pipeline“. Entlang der Pipeline besteht beidseitig der Achse ein jeweils 4,0 m breiter Schutzstreifen (gesamt 8,0 m). In diesem Bereich sind sämtliche Tätigkeiten untersagt, die die Sicherheit oder den Betrieb der Pipeline beeinträchtigen könnten. Zur Sicherstellung des uneingeschränkten Schutzes sowie der Betriebssicherheit der Pipeline sind das Bauverbot und die Genehmigungspflicht für sämtliche Eingriffe innerhalb des AWP-Servituts- und Schutzstreifens strikt einzuhalten und bedürfen der vorherigen Zustimmung der OMV.

### 3.3 Kötschach, Mauthen

Kötschach und Mauthen sind aufgrund ihrer Größe und infrastrukturellen Ausstattung (Rathaus, Schule, Bahnhof, Dienstleistung/Handel, ...) die Hauptortschaften im Gemeindegebiet.

Geprägt sind die Ortschaften von der die Ortschaften durchquerenden B110 Plöckenpass Straße, an der auch die zentralörtlichen Funktionen verlaufen. Westlich und östlich außerhalb der Ortschaften haben sich Industrie und Gewerbe angesiedelt.

#### Zielsetzungen

- Keine Siedlungserweiterung bei Einzelobjekten außerhalb des Siedlungsraumes, wobei Abrundungen zur Qualitätsverbesserung zulässig sind.
- Auffüllen innerörtlicher Freiflächen auf Grundlage von Vertragsraumordnung und Parzellierungs-, Erschließungskonzepten bzw. Teilbebauungsplänen.
- Bedachtnahme auf die Gefahrenzonen.  
Lt. Gemeinderatsbeschluss vom 23.09.2024 ist der rot-gelb schraffierte Funktionsbereich des Schießhütten- und Forstgartenbaches 10 Jahre nach Baufertigstellung (technische Verbauungsmaßnahme) von einer weiteren Bebauung freizuhalten.
- Freihalten der Grünkeile zur Nutzungskonfliktvermeidung zwischen Industrie und Wohnen im westlichen und östlichen Gewerbe- und Industriegebiet von Kötschach sowie im Bereich des Sägewerkes in Mauthen.
- Erweiterung des Industriegebietes und des Gewerbegebietes mit Einhaltung eines Immissionsschutzstreifens.
- Verdichteter Wohnbau im Bereich Draxelboden.
- **2** Bereich der ehemaligen M-Preis Gründe (aktuelle Widmung: Geschäftsgebiet, teilweise Aufschließungsgebiet):  
Die Grundstücke liegen innerhalb der gelben Gefahrenzone sowie innerhalb des rot-gelb-schraffierten Funktionsbereichs des Schießhütten- und Forstgartenbaches. Lt. Gemeinderatsbeschluss vom 23.09.2024 sind Bereiche, die innerhalb des rot-gelb schraffierten Funktionsbereichs liegen, von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Bebauung auf den Grundstücken außerhalb des rot-gelb-schraffierten Funktionsbereichs ist grundsätzlich möglich. Dabei müssen die Vorgaben der zuständigen Wasserbaubehörde sowie die allgemeinen siedlungsplanerischen Zielsetzungen eingehalten werden. Zusätzlich ist die verkehrsmäßige (innere) Erschließung des Entwicklungsbereichs mittels Parzellierungs-, Erschließungskonzept bzw. Teilbebauungsplan sicherzustellen.

- **3** Bereich zwischen der L21a Kötschacher Straße und der B111 Gailtal Straße, direkt (aktuelle Widmung: Wohngebiet, Aufschließungsgebiet, Grünland): Der Bereich liegt innerhalb der gelben Gefahrenzone sowie der südliche Bereich innerhalb des rot-gelb-schraffierten Funktionsbereiches des Schießhütten- und Forstgartenbaches. Lt. Gemeinderatsbeschluss vom 23.09.2024 sind Bereiche, die innerhalb des rot-gelb schraffierten Funktionsbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das Ausmaß einer möglichen Aufhebung außerhalb des rot-gelb schraffierten Funktionsbereiches soll entsprechend dem Bedarf und nach einem Gesamtkonzept erfolgen. Dabei müssen die Vorgaben der zuständigen Wasserbaubehörde sowie die allgemeinen siedlungsplanerischen Zielsetzungen eingehalten werden: Verfügbarkeit der Flächen, sozial verträglicher Grundpreis zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung (Vertragsraumordnung, Baulandmodell), Sicherstellung der verkehrsmäßigen (inneren) Erschließung des Entwicklungsbereiches (Parzellierungs-, Erschließungskonzepte bzw. Teilbebauungspläne), Bebauungsplan mit absoluten Höhen in Meter über Adria, Freihaltung von Abflusskorridoren.
  
- **4** Gewerbliche Entwicklung im Bereich nördlich des Industrieparks (aktuelle Widmung: Grünland): Betriebsansiedlung mit Schwerpunkt auf innovationsorientierte und zukunftsfähige Unternehmen. Der Bereich liegt innerhalb der HQ100-Überflutungsflächen. Planungsziel ist Änderung der Widmungskategorie von derzeit Grünland in Gewerbe-, Industriegebiet. Betriebsansiedlung mit Fokus auf Innovationsstärke. Dabei müssen die Vorgaben der zuständigen Wasserbaubehörde sowie die allgemeinen siedlungsplanerischen Zielsetzungen eingehalten werden. Zusätzlich ist die verkehrsmäßige (innere) Erschließung des Entwicklungsbereiches mittels Parzellierungs-, Erschließungskonzept bzw. Teilbebauungsplan sicherzustellen. Eine Umwidmung soll entsprechend dem Bedarf und nach einem Gesamtkonzept erfolgen.
  
- **5** Gewerbliche Entwicklung im Bereich westlich des Industrieparks (aktuelle Widmung: großteils Grünland, Gewerbegebiet (Aufschließungsgebiet)): Bereich ist für gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Betriebsansiedlung mit Schwerpunkt auf innovationsorientierte und zukunftsfähige Unternehmen. Der Bereich liegt innerhalb einer HQ100-Überflutungsfläche. Eine Umwidmung in Gewerbegebiet darf nur unter den Vorgaben der zuständigen Wasserbaubehörde sowie den allgemeinen siedlungsplanerischen Zielsetzungen erfolgen. Zusätzlich ist die

verkehrsmäßige (innere) Erschließung des Entwicklungsbereichs mittels Parzellierungs-/Erschließungskonzept bzw. Teilbebauungsplan sicherzustellen. Eine Umwidmung soll entsprechend dem Bedarf und nach einem Gesamtkonzept erfolgen.

- **6** Die Nutzung jener Flächen, welche von Bundes- bzw. Landeskompetenz auf Gemeindekompetenz übergehen, ist entsprechend der anrainenden Nutzung anzupassen.
- **7** Gewerbliche Entwicklung südlich des Bahnhofsareals: Entwicklungsbereich für vorwiegend Dienstleistungsbetriebe (bevorzugt „stilles“ Gewerbe). Zusätzlich wird die Etablierung eines Forschungs- und Entwicklungsstandorts im Bereich erneuerbarer Energien und Holzverarbeitung angestrebt (Widmung als Sondergebiet). Da im gegenständlichen Bereich ein blauer Vorbehaltsbereich liegt, müssen die Vorgaben der zuständigen Wasserbaubehörde in einem Bebauungsplan mit absoluten Höhen in Meter über Adria entsprechend festgelegt werden. Abflusskorridore sind in jedem Fall baufrei zu halten. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind im Bebauungsplan „stille“ Gewerbenutzungen festzulegen oder entsprechende Emissionsobergrenzen (Lärmkontingente) vorzusehen.“
- **8** Für die bestehende Mischstruktur (Wohnen und Gewerbe) gilt als Zielsetzung die Entflechtung unter insbesondere Berücksichtigung der Bestandssicherung für Gewerbebetriebe mit dem Aspekt der Hintanhaltung von Nutzungskonflikten.
- **9** Widmungsanpassung an tatsächliche Nutzung ist vorzunehmen.
- **10** Der bestehende Tellerlift ist zu erhalten. Beim bestehenden Liftgebäude und im unmittelbaren Bereich des Lifts sind ausschließlich infrastrukturelle Einrichtungen zulässig, die für den Betrieb der Liftanlage erforderlich sind.
- **11** Die bestehende Aquarena (Schwimmbad) ist zu erhalten. Es sind ausschließlich infrastrukturelle Einrichtungen zulässig, die für den weiteren Betrieb und die Modernisierung der Aquarena erforderlich sind.
- **12** Im Bereich der Skiabfahrtstrasse westlich oberhalb von Kötschach kann die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes bzw. Almhüttendorfes mit Beherbergungsvertrag erfolgen. Eine projektbezogene Standortprüfung ist

Voraussetzung. Der mögliche Standortbereich ist auf den Nahbereich der gesamten Skiabfahrtstrasse zu beziehen.

- **13** Bereich des ehemaligen ASZ Mauthen. Angestrebt wird eine sinnvolle Nutzung (Standortgunst, Widmung als Sondergebiet).
- **14** Umstrukturierung der Grünfläche in Gewerbefunktion mit Lärmschutz.
- **15** Errichtung eines Hochseilgartens oder ähnlicher touristischer/sportlicher Infrastruktur.

### 3.4 Würmlach, Mahlbach

Die Ortschaft Würmlach ist durch Hofstellen mit Hausgärten landwirtschaftlich geprägt. Die Ortsränder sind zum Teil noch intakt. Hausgärten mit Streuobstwiesen bilden weiche Übergänge vom Siedlungsraum in die landwirtschaftlichen Flächen. Das Schloss Weildegg dominiert noch den südwestlichen Dorfrand.

Mahlbach ist ein durchmischter Weiler (Wohnnutzung, Gewerbe, Landwirtschaft).

#### Zielsetzungen

- Die Innenentwicklung wird gezielt vorangetrieben, insbesondere durch die Aktivierung bestehender Baulandreserven und die Nutzung von Verdichtungspotenzialen innerhalb der Siedlungsgrenzen.
- Keine Siedlungserweiterung bei Einzelobjekten außerhalb des Siedlungsraumes, wobei Abrundungen zur Qualitätsverbesserung zulässig sind.
- Immissionsschutzstreifen in Mahlbach zur Nutzungskonfliktvermeidung freihalten.
- Mitversorgen der Nachbarn mit Energie.
- **16** Geplantes Umspannwerk mit Hochspannungsleitung bei Würmlach.
- **17** Aufgrund der ungenutzten Abwärme der Pumpstation bietet sich dieser Standort für eine intensive Landwirtschaft bzw. (wärmebrauchende) Gemüseproduktion an.
- **18** Für den holzverarbeitenden Bestandbetrieb in Mahlbach ist eine bauliche Entwicklung im Ostteil des Ortes möglich. Eine bauliche Entwicklung für neue Betriebe ist unzulässig.

### 3.5 Weidenburg

Weidenburg ist eine Streusiedlung, deren Einzelgebäude sich topographisch am Fuße der Ruine Weidenburg angesiedelt haben.

#### Zielsetzungen

- Keine Siedlungserweiterung bei Einzelobjekten außerhalb des Siedlungsraumes, wobei Abrundungen zur Qualitätsverbesserung zulässig sind.
- Bedachtnahme auf entsprechenden Abstand zu KV-Leitungen und Gefahrenzone des Aßnitzbaches.
- **21** Für den Bestandsbetrieb östlich von Lenz ist eine bauliche Entwicklung möglich. Eine bauliche Entwicklung für neue Betriebe ist unzulässig.
- **22** Geplante Schaltstation der 220 kV-Leitung südlich der Pumpstation der Adria-Wien-Pipeline.

### 3.6 Laas, Gailberg

Nordwestlich von Kötschach liegt der Ortsteil Laas um eine Kirche gruppiert. Nördlich davon, am Waldrand, befindet sich das Landeskrankenhaus. Am Gailberg liegt eine touristische Nutzung mit einem Hotel und einem Campingplatz vor.

- Keine Siedlungserweiterung bei Einzelobjekten außerhalb des Siedlungsraumes, wobei Abrundungen zur Qualitätsverbesserung zulässig sind.
- Innerörtliche Freiflächen sind in Laas vorhanden und können aufgefüllt werden.
- Vermeidung einer weiteren Zersiedelung der Personalbauten des Krankenhauses im Osten.
- **1** Die derzeitige Erweiterung soll in ihrer bestehenden Form beibehalten werden. Aufgrund der gegebenen Standortgunst erscheint eine entsprechende Nutzung weiterhin zweckmäßig. Etwaige geologische Risiken sind im Zuge weiterer Planungen fachlich zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen.

### 3.7 Mandorf, Höfling

Am östlichen Gemeinderand liegen der landwirtschaftliche Weiler Höfling und das Schloss Mandorf.

#### Zielsetzungen

- Bedachtnahme auf Gefahrenzonen und kV-Leitungen.
- Keine Siedlungserweiterung bei Einzelobjekten außerhalb des Siedlungsraumes, wobei Abrundungen zur Qualitätsverbesserung zulässig sind.
- **20** Hier kann die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes unter sensibler Betrachtung des Bestandes und qualitätsvoller Gestaltung erfolgen. Dabei ist die Freihaltung der Sichtbeziehung auf das Schloss sicherzustellen.

### 3.8 Weiler und Einzelgehöfte auf den Bergflanken

Dörfliche Weiler und Einzelgehöfte in den Rodungsinselfen auf den Bergflanken strukturieren mit ihren landwirtschaftlichen Flächen die größtenteils stark bewaldeten Berghänge.

#### Zielsetzungen

- Nachhaltige Sicherung der bestehenden Gehöfte und der landwirtschaftlichen Nutzung bei gleichzeitiger Vermeidung von Zersiedelung.
- Erweiterung einzelner Objekte außerhalb des Siedlungsraumes sind nur in geringfügigem Ausmaß und ausschließlich zum Zwecke der Bestands- und Funktionssicherung zulässig.
- Kleinräumige Abrundungen sowie geringfügige Erweiterungen von Hofstellen können vorgesehen werden, sofern sie der Erhaltung, Stärkung oder Revitalisierung des Bestandes und der Landwirtschaft dienen.
- **19** Für den Bestandsbetrieb in Dolling ist eine bauliche Entwicklung möglich. Eine bauliche Entwicklung für neue Betriebe ist unzulässig.

- **23** Für den gegenständlichen Bereich ist eine touristische Entwicklung vorgesehen. Planungsziel ist eine Umwidmung von derzeit Grünland in zukünftig Kurgebiet. Voraussetzung ist eine positive Standortprüfung und die Einhaltung der allgemeinen siedlungsplanerischen Zielsetzungen.

### 3.9 Unteres Lesachtal – Podlanig, Würda, St. Jakob, Strajach, Passau, Gentschach, Aigen, Nischlwitz, Sittmoos

Die einzelnen Ortsteile im Unteren Lesachtal haben sich aus Einzelgehöften zu Streusiedlungen, Weilern bzw. Ansätzen von Haufendörfern (St. Jakob) entwickelt. Maßgeblich dafür sind die topographische Situation des Geländeabbruches zur Gail und die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung größtmöglichen nutzbaren Flächen entlang der Verkehrsverbindung durch das Lesachtal. Die Weiler südlich der Gail (Sittmoos und Nischelwitz) sind von Süden aus über Mauthen und Wetzmann erreichbar.

#### Zielsetzungen

- In Strajach und St. Jakob geringfügige Siedlungserweiterungen möglich.
- Keine Siedlungserweiterung bei Einzelobjekten außerhalb des Siedlungsraumes, wobei Abrundungen zur Qualitätsverbesserung zulässig sind.

### 3.10 Plöckenpass Straße und Mauthner Alm

Der Bereich um die Plöckenpass Straße zwischen Mauthen und dem Plöckenpass ist nur sehr schwach besiedelt. Ortschaften und Weiler existieren hier nicht. Wenn überhaupt, gibt es hier touristische Einrichtungen (Gasthaus, Freilichtmuseum, Freizeitwohnsitze) oder Anlagen zur Energiegewinnung. Der Teilraum hat überwiegend die Funktion als Verkehrsachse zwischen Kärnten und Italien, aber auch als Erholungsraum und Ausgangspunkt für Bergausflüge.

Das Feriendorf Mauthner Alm westlich oberhalb der Plöckenpass Straße ist in dem Teilraum die größte Siedlung, wenngleich das Feriendorf nicht als Dauersiedlungsraum gelten kann, sondern ausschließlich aus Freizeitwohnsitzen (sowie einem Gasthaus) besteht.

## Zielsetzungen

- Qualitätsverbesserung der Verkehrsverbindung durch wintersicheren Ausbau des Plöckenpasses zur ganzjährigen Sicherstellung der Erreichbarkeit und Stärkung regionaler Mobilität.
- 24 Für die Bestandsbetriebe bei der Talstation der Materialseilbahn zum Freilichtmuseum sowie am Kreuzberg („Lamprecht“) ist eine bauliche Entwicklung möglich. Eine bauliche Entwicklung für neue Betriebe ist unzulässig.
- 25 Eine innere Verdichtung der bestehenden Feriensiedlung sowie Nachnutzung der bestehenden Gebäude auf der Mauthner Alm ist nach raumplanerischer Abklärung grundsätzlich möglich.
- 26 Für den Bestandsbetrieb ist eine bauliche Entwicklung möglich. Eine bauliche Entwicklung für neue Betriebe ist unzulässig.
- 27 Eignungsstandorte für Windkraftanlagen nördlich des Plöckenpasses.
- 28 Östlich oberhalb des Plöckenpasses gibt es ein bestehendes Freilichtmuseum. Dieses soll erhalten bleiben.



# **ANLAGE 2**

## Funktionale Gliederung



Örtliches Entwicklungskonzept 2025  
 Marktgemeinde KÖTTSCHACH-MAUTHEN  
**FUNKTIONALE GLEIEDERUNG**

Maßstab: 1:55 000

Datum: 24.03.2026

Zahl: 25rs/24

Datenquelle: KAGIS, eigene Erhebungen

**RAUMSCHMIEDE**

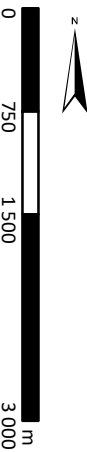
Ruefenfeldweg 2b

9900 Lienz

04852/62187-20

office@raumschmiede.net

www.raumschmiede.net

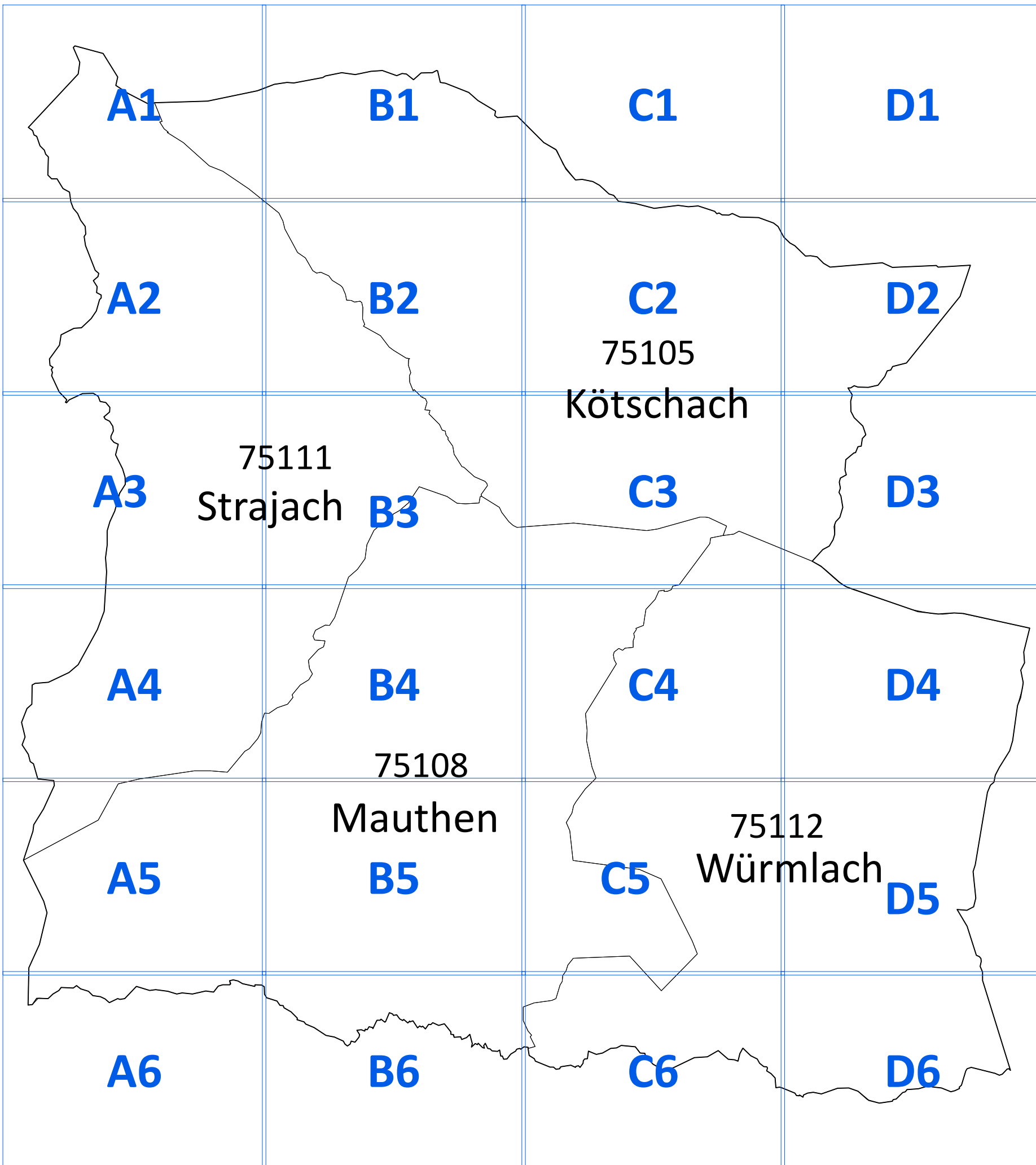


-  Vorrangstandort - Hauptort/Zentrum mit zentralörtlicher Funktion
-  Vorrangstandort - Ortschaft/Subzentrum mit zentralörtlicher Teilfunktion
-  Vorrangstandort - Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit/ Ergänzungsstandort Hauptort (Wohnfunktion)
-  Vorrangstandort - Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit/ Ergänzungsstandort Hauptort (dörfliche Mischfunktion)
-  Vorrangstandort - gewerbliche Tourismusfunktion
-  Vorrangstandort - gewerblich-industrielle Funktion
-  Vorrangstandort - Sport- und Erholungsfunktion
-  Vorrangstandort - Abbaubereich Rohstoffe
-  Vorrangstandort - Sonderfunktion
-  Wohnfunktion – bedingte Entwicklungsfähigkeit
-  Hochspannungsfreileitung
-  bedeutende Grünverbindung
-  hochrangiges Strassennetz
-  Bahn, Bestand
-  Gemeindegrenze
-  Naturräumliche Vorranggebiete



# **ANLAGE 3**

## Entwicklungsplan





	Hofstelle eines Land- und Forstwirtschaftlichen Betriebes
	Erläuterungen siehe Text ÖEK
	Sonderzeichen (siehe zusätzliche Erläuterungen)
	Keine weitere Siedlungsentwicklung aufgrund von Nutzungseinschränkungen oder sonstigen Zielvorgaben
	Rückwidmung
	Festlegung eines Aufschließungsgebiete
	Fernwirksamkeit baulicher Dominanten
	Friedhof
	Parkplatz
	Ruine
	Bahnhof
	Denkmalgeschützte bauliche Anlage
	Altablagerung/Altstandort
	Siedlungsgrenze absolut (nicht parzellenschaf!)
	Grünverbindung – Freihaltezone – lokale Siedlungstrennende und raumgliedernde Funktion (keine Bebauung)
	Grünverbindung – Freihaltezone – locale Siedlungstrennende und raumgliedernde Funktion (keine Bebauung)
	Geländestufe Steilhang (keine Bebauung)
	Immissionsschutzstreifen (keine Bebauung)
	Bauliche Lärmschutzmaßnahmen
	Landesstraße B, Landesstraße L Bestand
	Hauptbahn Bestand
	Hochspannungsfreileitung
	Erdölleitung
	Wichtige verkabelte Leitung
	Wichtige verkabelte Leitung in Planung
	Seilbahn
	Schleplift
	Gewässer
	Katastralgemeindegrenze

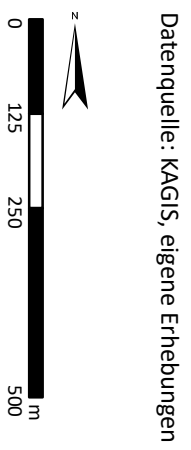
	Naturschutzgebiet
	Naturdenkmal
	Natura 2000 /Europaschutzgebiet
	Gewässer
	Wasserschutzgebiet
	Rote Gefahrenzone Wildbach, Lawine und Fluss
	Gelbe Gefahrenzone Wildbach, Lawine und Fluss
	Blauer Vorbehaltsbereich, brauner und violetter Hinweisbereich
	Gemeindegrenze (Fläche)
	Dörfliche Mischfunktion (Dorfgebiet (DG))
	Wohnfunktion (Wohngebiet, Kurgebiet (KG))
	Tourismusfunktion (Kurgebiet (KG), reines Kurgebiet (KGR))
	Tourismusfunktion (Kurgebiet (KG), reines Kurgebiet (KGR)), geplante Flächenwidmungsentwicklung
	Zentralörtliche Funktion (Geschäftsgebiet)
	Gewerbliche Funktion (Gewerbegebiet)
	Gewerblich industrielle Funktion (Gewerbegebiet, Industriegebiet)
	Gewerblich-industrielle Funktion (Gewerbe-, Industriegebiet), geplante Flächenwidmungsentwicklung
	Sport- und Erholungsfunktion u sonstige spezifische Grünraumfunktionen
	Abbaubereich Rohstoffe
	Sonderflächen
	Siedlungsschwerpunkt



Örtliches Entwicklungskonzept 2025  
 Marktgemeinde KÖTSCHACH-MAUTHEN  
**ENTWICKLUNGSPLAN**

A1	B1	C1	D1
A2	B2	C2	D2
A3	B3	C3	D3
A4	B4	C4	D4
A5	B5	C5	D5
A6	B6	C6	D6

Blatt N.: A1  
 Maßstab: 1:10 000  
 Datum: 24.03.2026  
 Zahl: 25fs/24



Datenquelle: KAGIS, eigene Erhebungen  
**RAUMSCHMIEDE**  
 Rufenfeldweg 2b  
 9900 Lienz  
 04852/62187-20  
 office@raumschmiede.net  
 www.raumschmiede.net

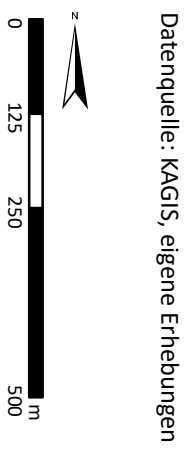




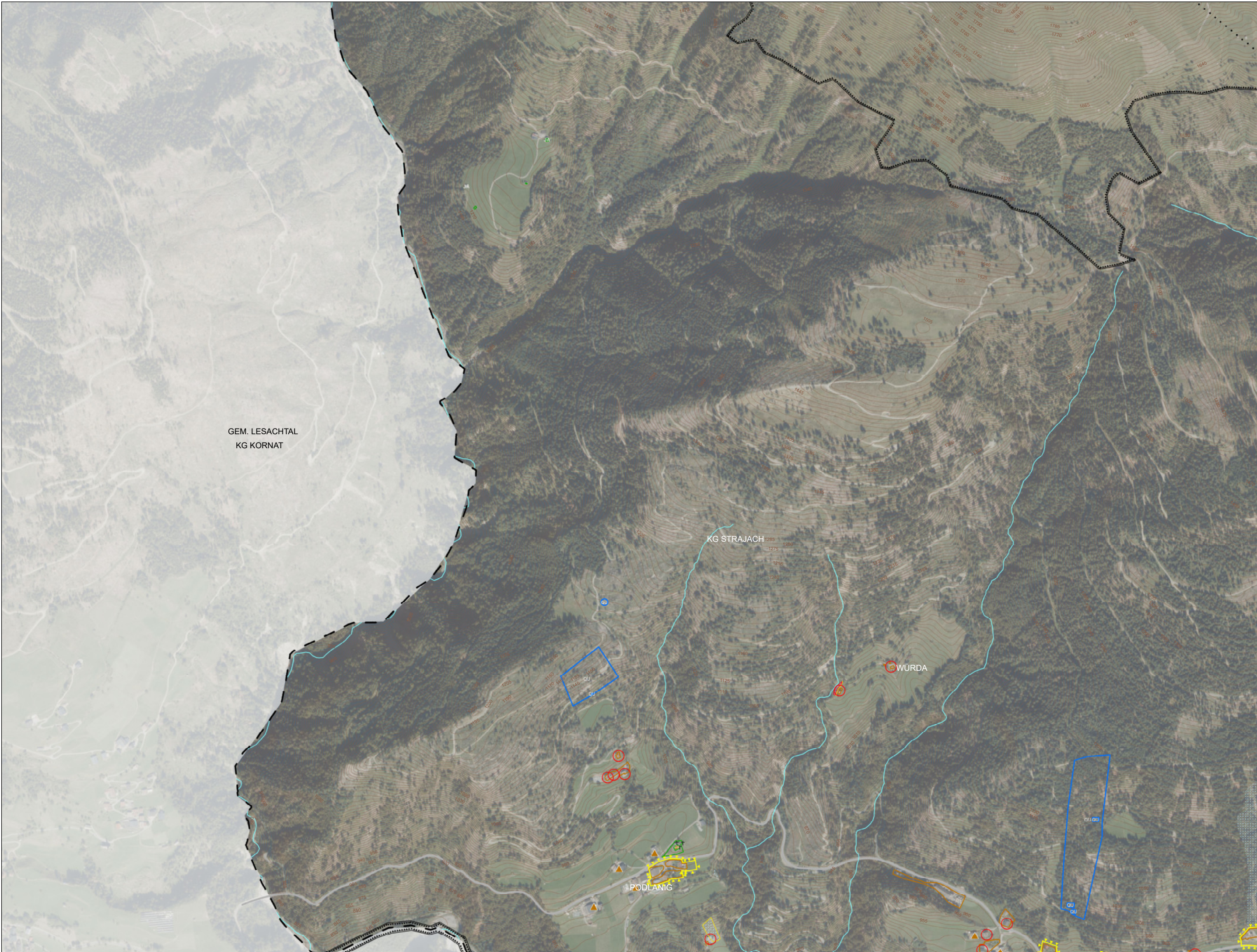
Örtliches Entwicklungskonzept 2025  
 Marktgemeinde KÖTSCHACH-MAUTHEN  
**ENTWICKLUNGSPLAN**

A1	B1	C1	D1
A2	B2	C2	D2
A3	B3	C3	D3
A4	B4	C4	D4
A5	B5	C5	D5
A6	B6	C6	D6

Blatt N.: A2  
 Maßstab: 1:10 000  
 Datum: 24.03.2026  
 Zahl: 25fs/24



**RAUMSCHMIEDE**  
 Rufenfeldweg 2b  
 9900 Lienz  
 04852/62187-20  
 office@raumschmiede.net  
 www.raumschmiede.net





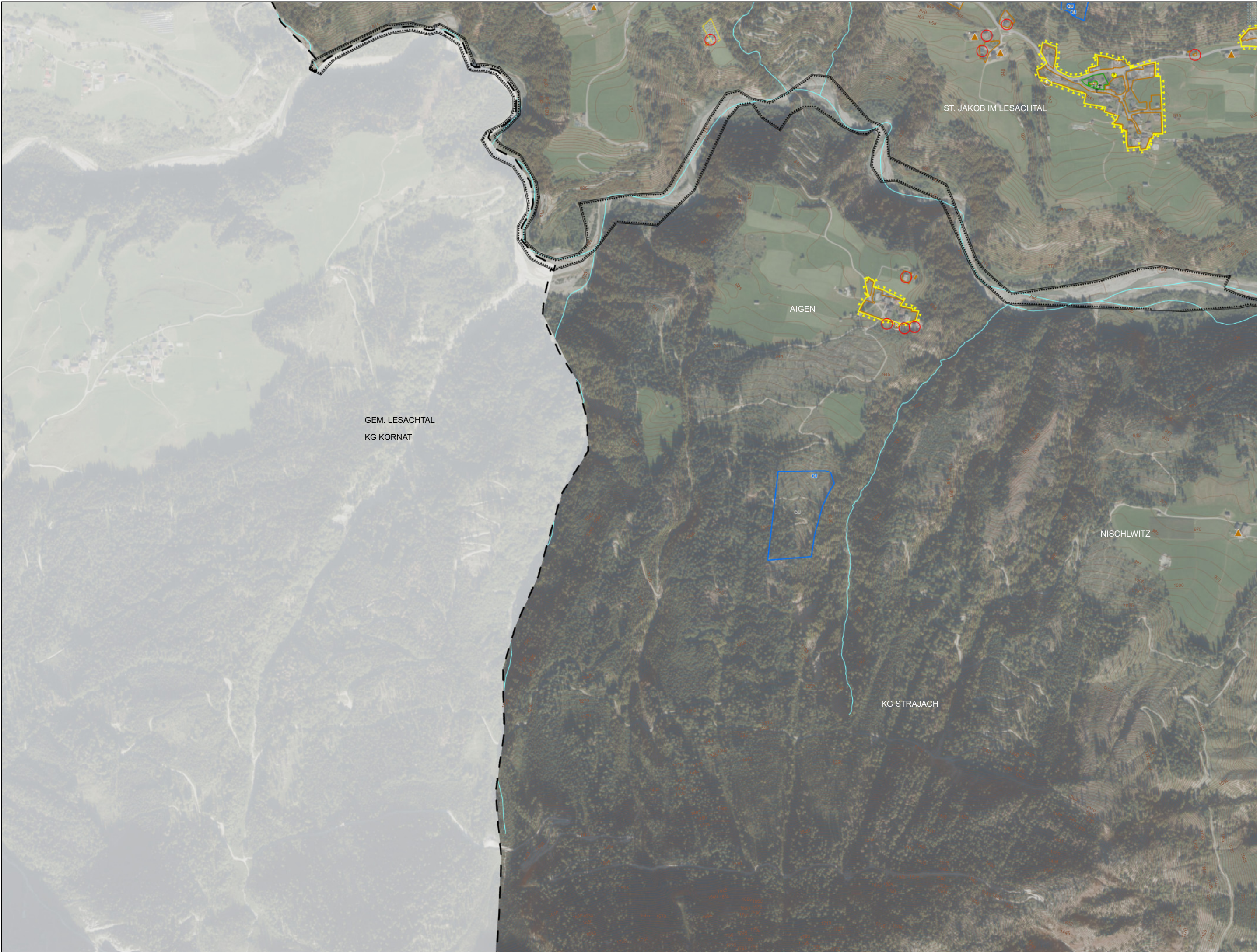
Örtliches Entwicklungskonzept 2025  
 Marktgemeinde KÖTSCHACH-MAUTHEN  
**ENTWICKLUNGSPLAN**

A1	B1	C1	D1
A2	B2	C2	D2
A3	B3	C3	D3
A4	B4	C4	D4
A5	B5	C5	D5
A6	B6	C6	D6

Blatt N.: A3  
 Maßstab: 1:10 000  
 Datum: 24.03.2026  
 Zahl: 25fs/24

Datenquelle: KAGIS, eigene Erhebungen

**RAUMSCHMIEDE**  
 Rufenfeldweg 2b  
 9900 Lienz  
 04852/62187-20  
 office@raumschmiede.net  
 www.raumschmiede.net



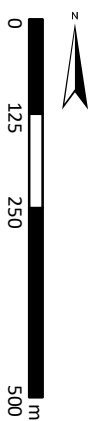


Örtliches Entwicklungskonzept 2025  
 Marktgemeinde KÖTSCHACH-MAUTHEN  
**ENTWICKLUNGSPLAN**

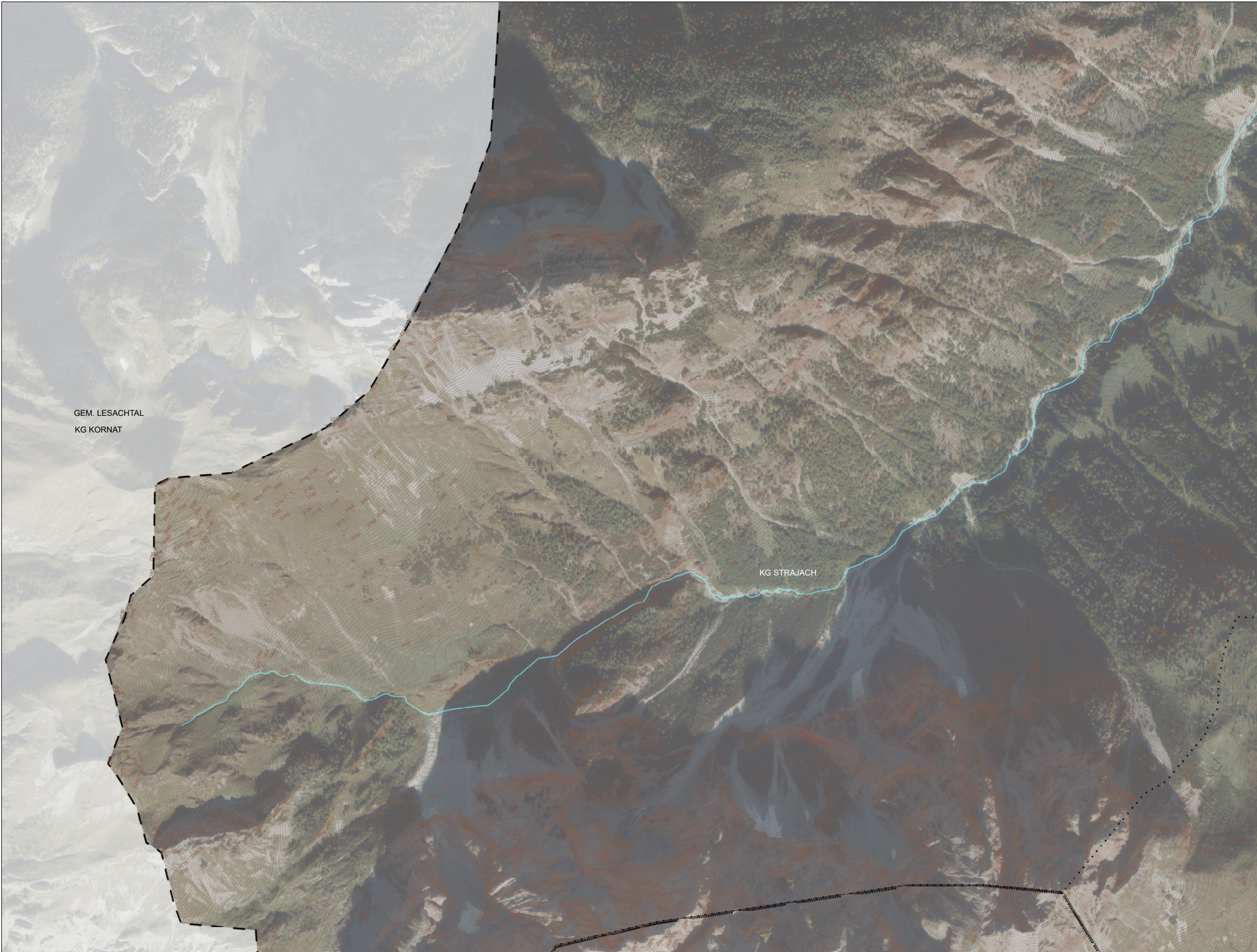
D1	D2	D3	D4	D5	D6
C1	C2	C3	C4	C5	C6
B1	B2	B3	B4	B5	B6
A1	A2	A3	A4	A5	A6

Blatt N.: A4  
 Maßstab: 1:10 000  
 Datum: 24.03.2026  
 Zahl: 25fs/24

Datenquelle: KAGIS, eigene Erhebungen



**RAUMSCHMIEDE**  
 Rufenfeldweg 2b  
 9900 Lienz  
 04852/62187-20  
 office@raumschmiede.net  
 www.raumschmiede.net



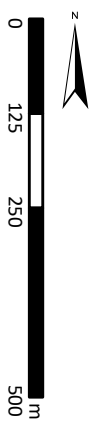


Örtliches Entwicklungskonzept 2025  
 Marktgemeinde KÖTSCHACH-MAUTHEN  
**ENTWICKLUNGSPLAN**

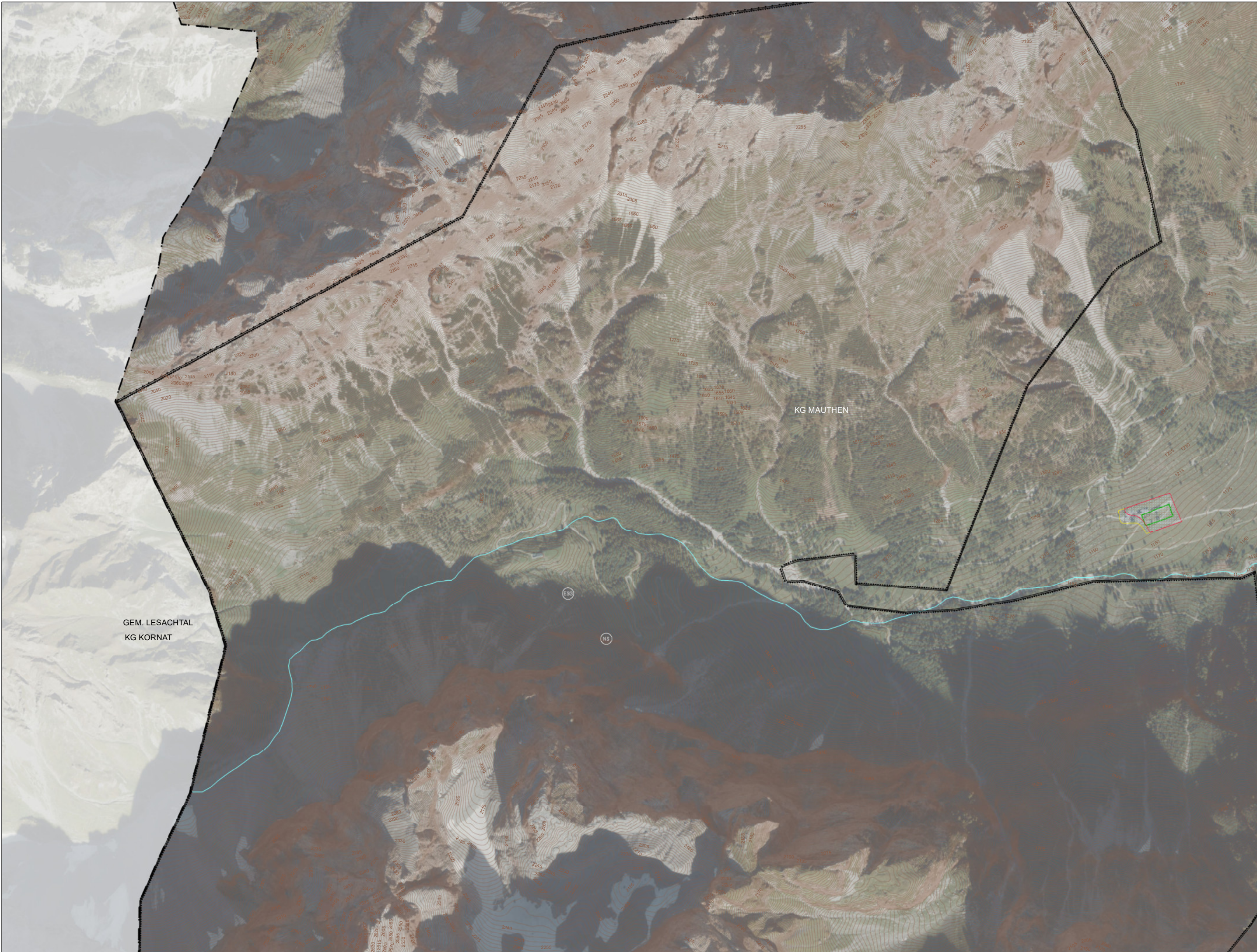
A1	B1	C1	D1
A2	B2	C2	D2
A3	B3	C3	D3
A4	B4	C4	D4
A5	B5	C5	D5
A6	B6	C6	D6

Blatt Nr.: A5  
 Maßstab: 1:10 000  
 Datum: 24.03.2026  
 Zahl: 25fs/24

Datenquelle: KAGIS, eigene Erhebungen

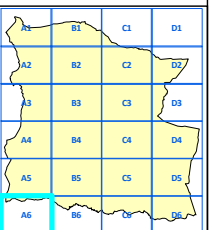


**RAUMSCHMIEDE**  
 Ruferfeldweg 2b  
 9900 Lienz  
 04852/62187-20  
 office@raumschmiede.net  
 www.raumschmiede.net





Örtliches Entwicklungskonzept 2025  
 Marktgemeinde KÖTSCHACH-MAUTHEN  
**ENTWICKLUNGSPLAN**



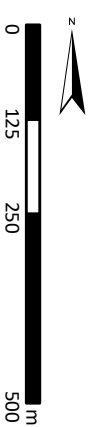
Blatt Nr.: A6

Maßstab: 1:10 000

Datum: 24.03.2026

Zahl: 25fs/24

Datenquelle: KAGIS, eigene Erhebungen



**RAUMSCHMIEDE**

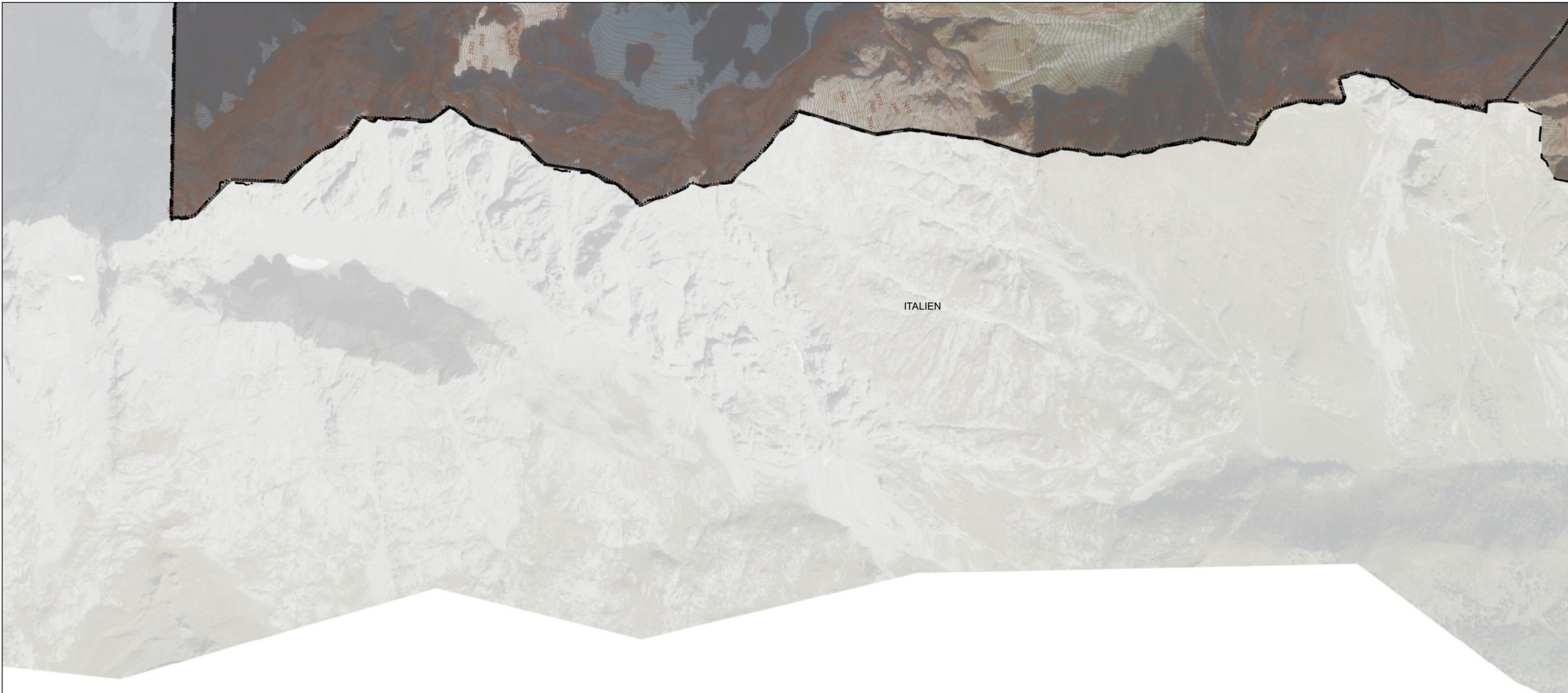
Rudefeldweg 2b

9900 Lienz

04852/62187-20

office@raumschmiede.net

www.raumschmiede.net



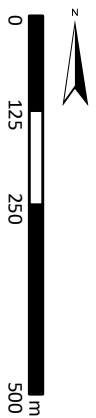


Örtliches Entwicklungskonzept 2025  
 Marktgemeinde KÖTSCHACH-MAUTHEN  
**ENTWICKLUNGSPLAN**

A1	B1	C1	D1
A2	B2	C2	D2
A3	B3	C3	D3
A4	B4	C4	D4
A5	B5	C5	D5
A6	B6	C6	D6

Blatt Nr.: B1  
 Maßstab: 1:10 000  
 Datum: 24.03.2026  
 Zahl: 25fs/24

Datenquelle: KAGIS, eigene Erhebungen



**RAUMSCHMIEDE**  
 Rufenfeldweg 2b  
 9900 Lienz  
 04852/62187-20  
 office@raumschmiede.net  
 www.raumschmiede.net



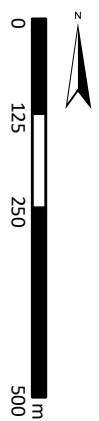


Örtliches Entwicklungskonzept 2025  
 Marktgemeinde KÖTSCHACH-MAUTHEN  
**ENTWICKLUNGSPLAN**

10	11	12	13	14	15
20	21	22	23	24	25
30	31	32	33	34	35
40	41	42	43	44	45
50	51	52	53	54	55
60	61	62	63	64	65

Blatt Nr.: B2  
 Maßstab: 1:10 000  
 Datum: 24.03.2026  
 Zahl: 25fs/24

Datenquelle: KAGIS, eigene Erhebungen



**RAUMSCHMIEDE**  
 Ruferfeldweg 2b  
 9900 Lienz  
 04852/62187-20  
 office@raumschmiede.net  
 www.raumschmiede.net

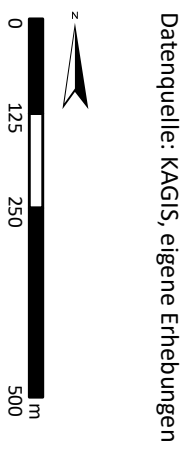




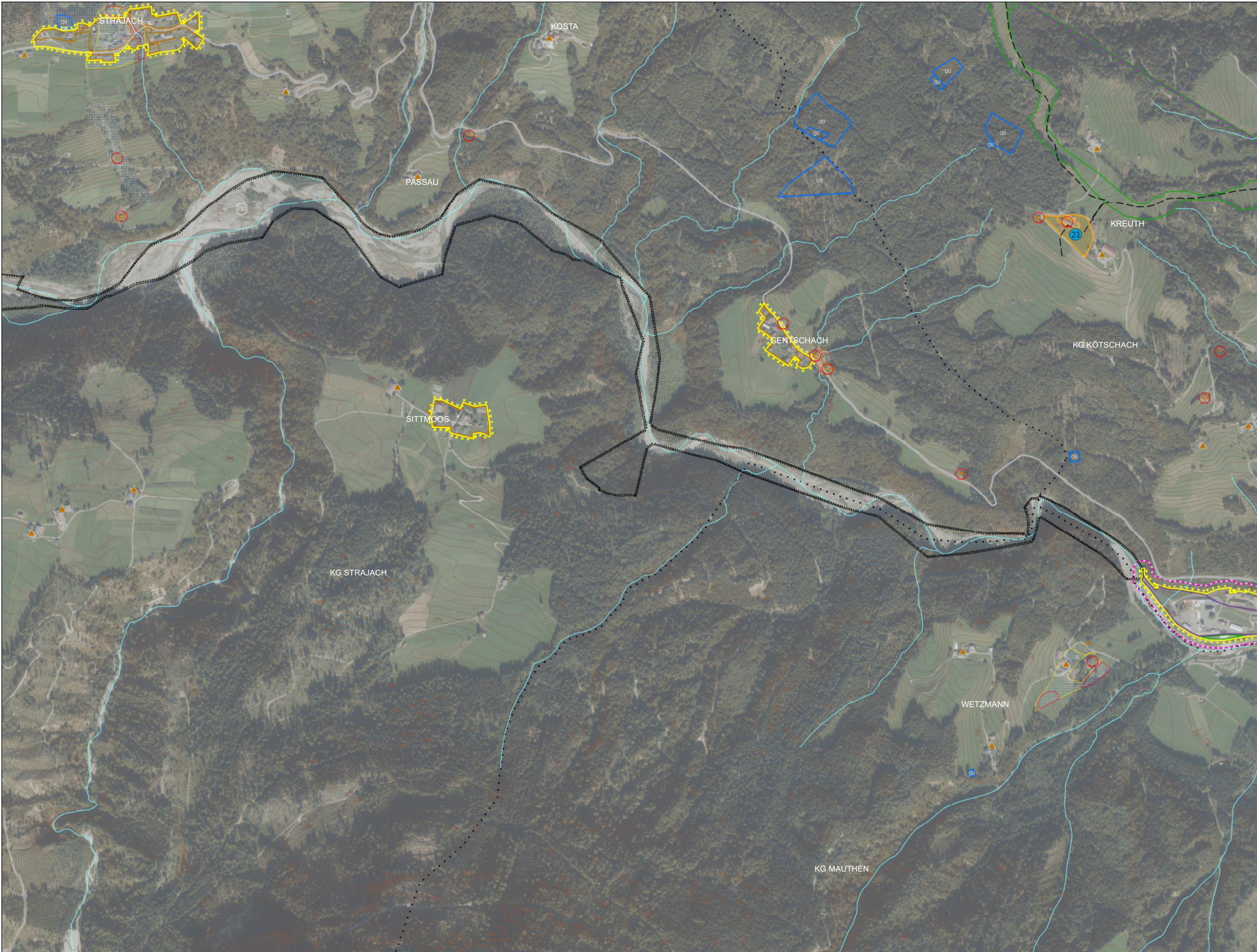
Örtliches Entwicklungskonzept 2025  
 Marktgemeinde KÖTSCHACH-MAUTHEN  
**ENTWICKLUNGSPLAN**

A1	B1	C1	D1
A2	B2	C2	D2
A3	B3	C3	D3
A4	B4	C4	D4
A5	B5	C5	D5
A6	B6	C6	D6

Blatt Nr.: B3  
 Maßstab: 1:10 000  
 Datum: 24.03.2026  
 Zahl: 25fs/24



**RAUMSCHMIEDE**  
 Ruferfeldweg 2b  
 9900 Lienz  
 04852/62187-20  
 office@raumschmiede.net  
 www.raumschmiede.net



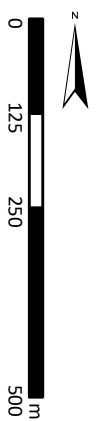


Örtliches Entwicklungskonzept 2025  
 Marktgemeinde KÖTSCHACH-MAUTHEN  
**ENTWICKLUNGSPLAN**

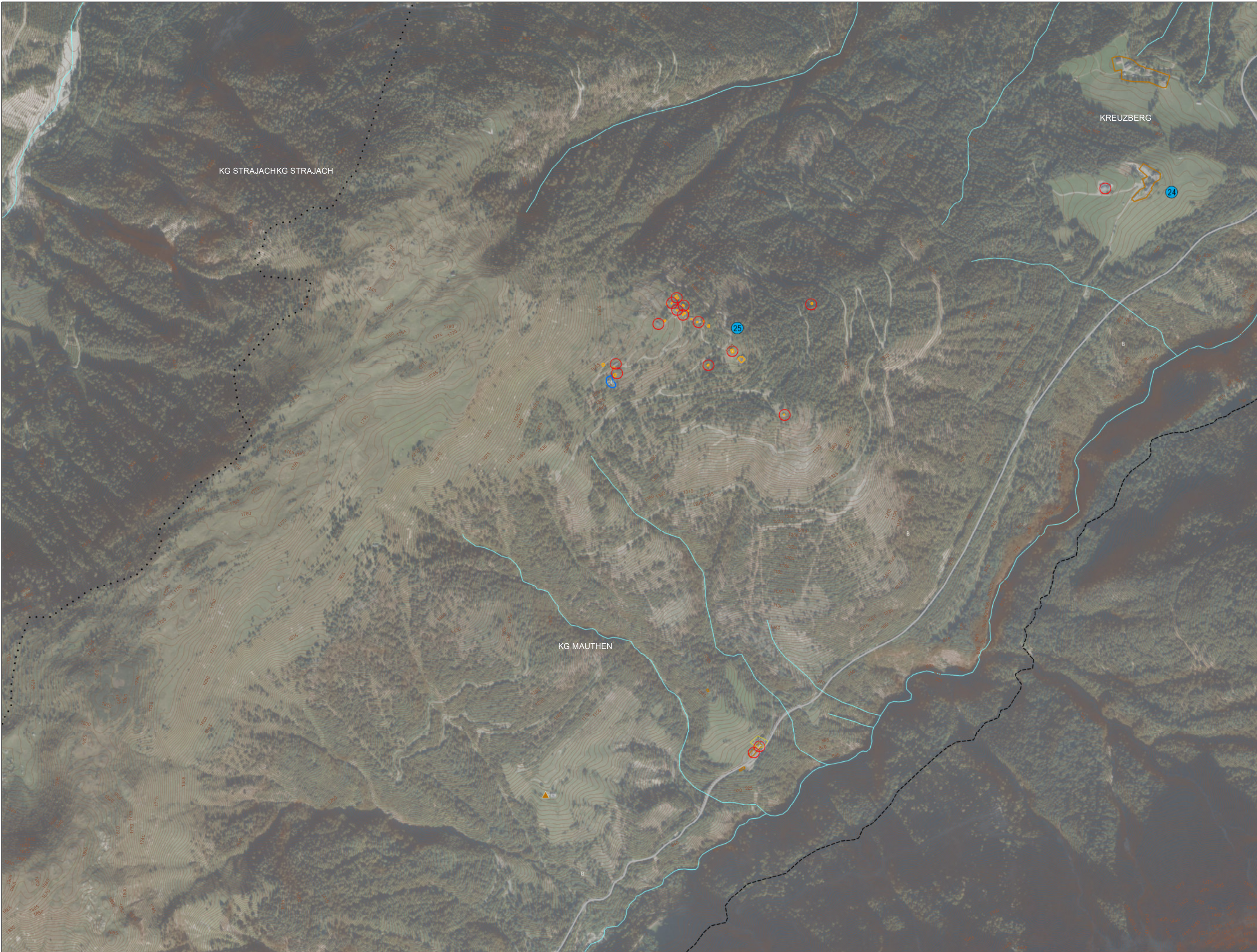
10	11	12	13	14	15
20	21	22	23	24	25
30	31	32	33	34	35
40	41	42	43	44	45
50	51	52	53	54	55

Blatt N.: B4  
 Maßstab: 1:10 000  
 Datum: 24.03.2026  
 Zahl: 25fs/24

Datenquelle: KAGIS, eigene Erhebungen



**RAUMSCHMIEDE**  
 Rufenfeldweg 2b  
 9900 Lienz  
 04852/62187-20  
 office@raumschmiede.net  
 www.raumschmiede.net



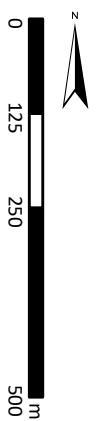


Örtliches Entwicklungskonzept 2025  
 Marktgemeinde KÖTSCHACH-MAUTHEN  
**ENTWICKLUNGSPLAN**

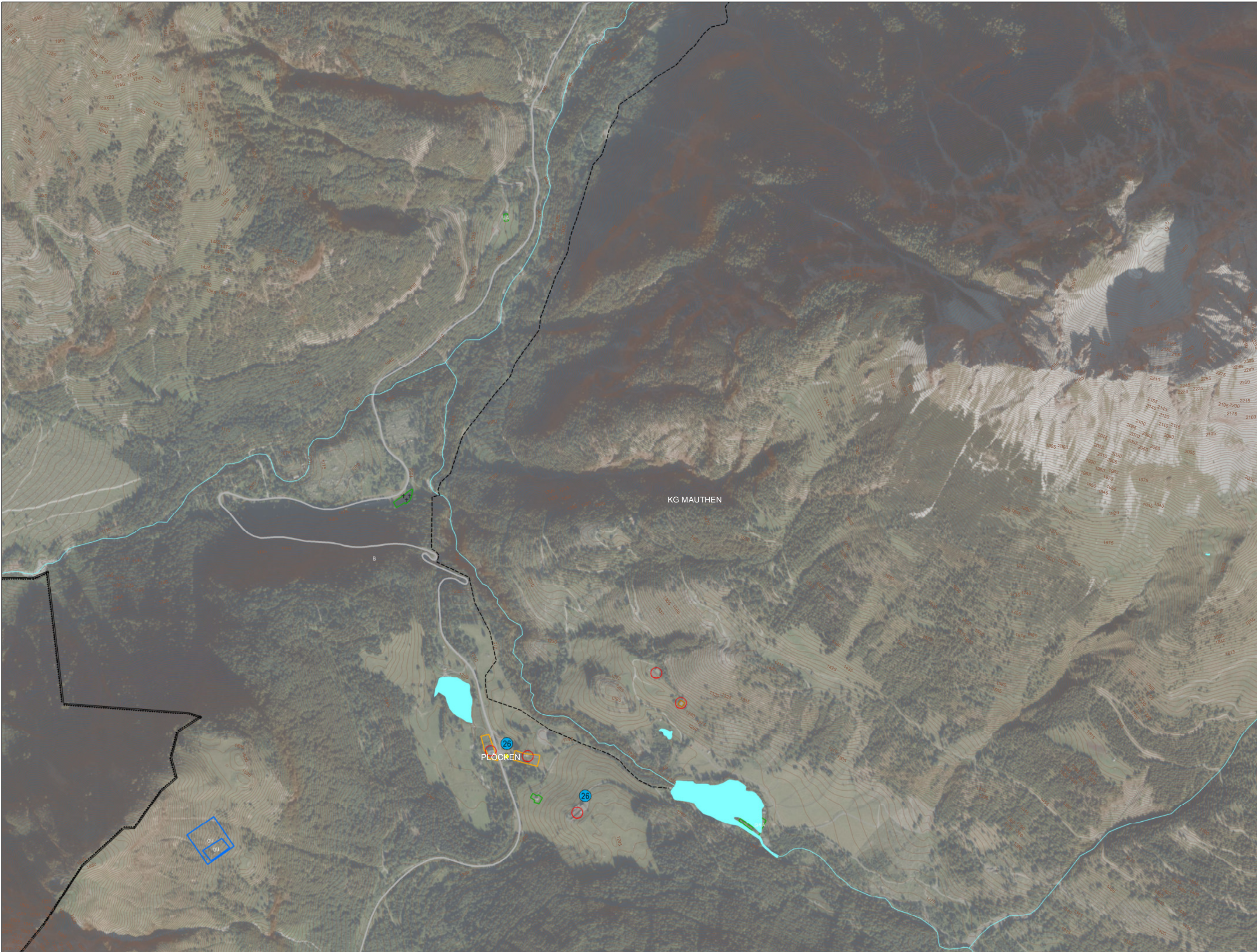
A1	B1	C1	D1
A2	B2	C2	D2
A3	B3	C3	D3
A4	B4	C4	D4
A5	B5	C5	D5
A6	B6	C6	D6

Blatt Nr.: B5  
 Maßstab: 1:10 000  
 Datum: 24.03.2026  
 Zahl: 25fs/24

Datenquelle: KAGIS, eigene Erhebungen



**RAUMSCHMIEDE**  
 Rufenfeldweg 2b  
 9900 Lienz  
 04852/62187-20  
 office@raumschmiede.net  
 www.raumschmiede.net





Örtliches Entwicklungskonzept 2025  
 Marktgemeinde KÖTSCHACH-MAUTHEN  
**ENTWICKLUNGSPLAN**

10	11	12	13	14
15	16	17	18	19
20	21	22	23	24
25	26	27	28	29
30	31	32	33	34

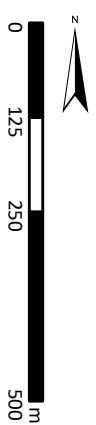
Blatt Nr.: B6

Maßstab: 1:10 000

Datum: 24.03.2026

Zahl: 25fs/24

Datenquelle: KAGIS, eigene Erhebungen



**RAUMSCHMIEDE**

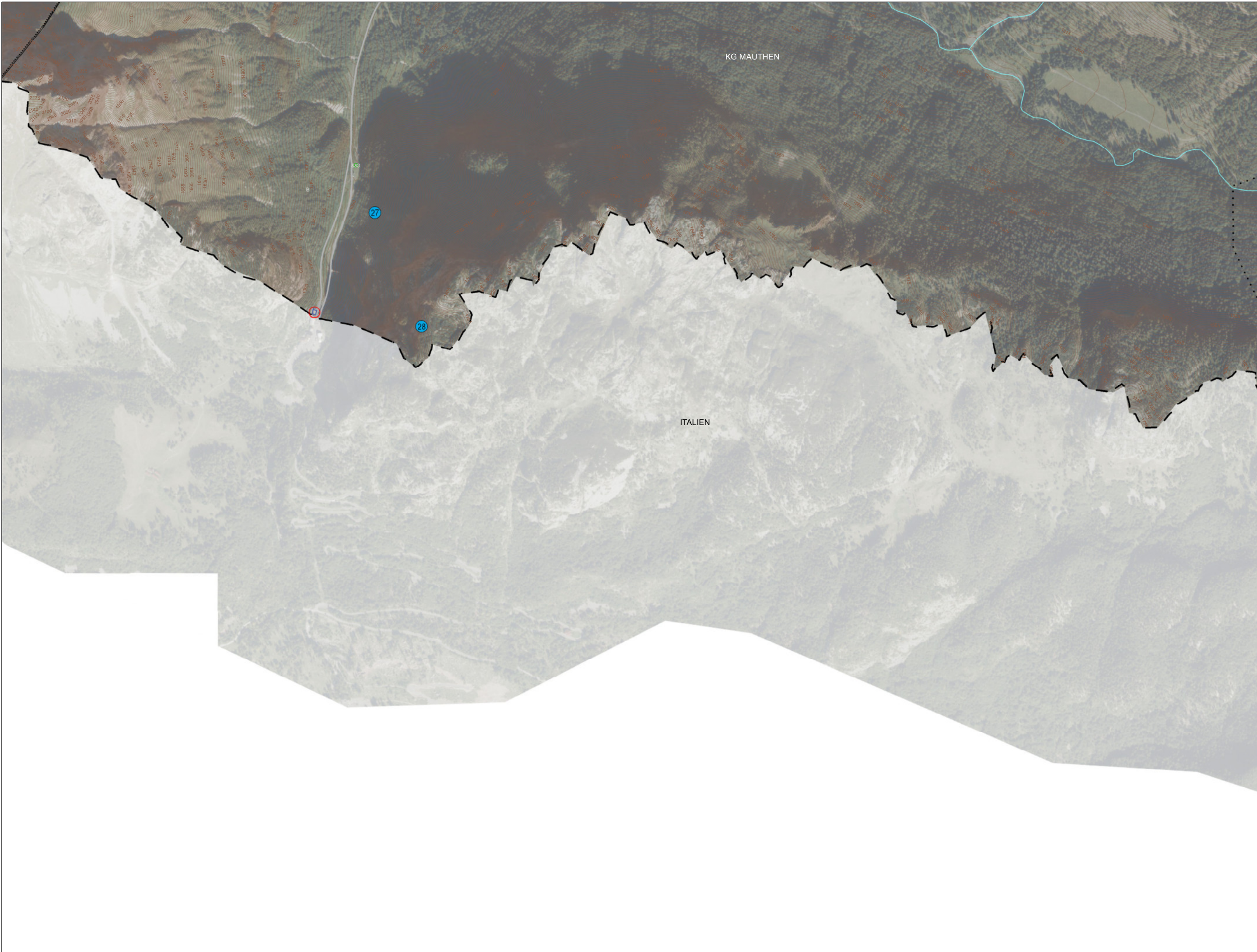
Rufentfeldweg 2b

9900 Lienz

04852/62187-20

office@raumschmiede.net

www.raumschmiede.net



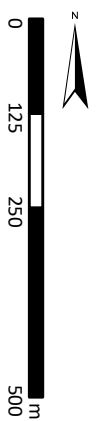


Örtliches Entwicklungskonzept 2025  
 Marktgemeinde KÖTSCHACH-MAUTHEN  
**ENTWICKLUNGSPLAN**

10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27
28	29	30	31	32	33
34	35	36	37	38	39
40	41	42	43	44	45

Blatt Nr.: C1  
 Maßstab: 1:10 000  
 Datum: 24.03.2026  
 Zahl: 25fs/24

Datenquelle: KAGIS, eigene Erhebungen



**RAUMSCHMIEDE**  
 Ruferfeldweg 2b  
 9900 Lienz  
 04852/62187-20  
 office@raumschmiede.net  
 www.raumschmiede.net



GEM. DELLACH / DRAU  
 KG STEIN



Örtliches Entwicklungskonzept 2025  
 Marktgemeinde KÖTSCHACH-MAUTHEN  
**ENTWICKLUNGSPLAN**

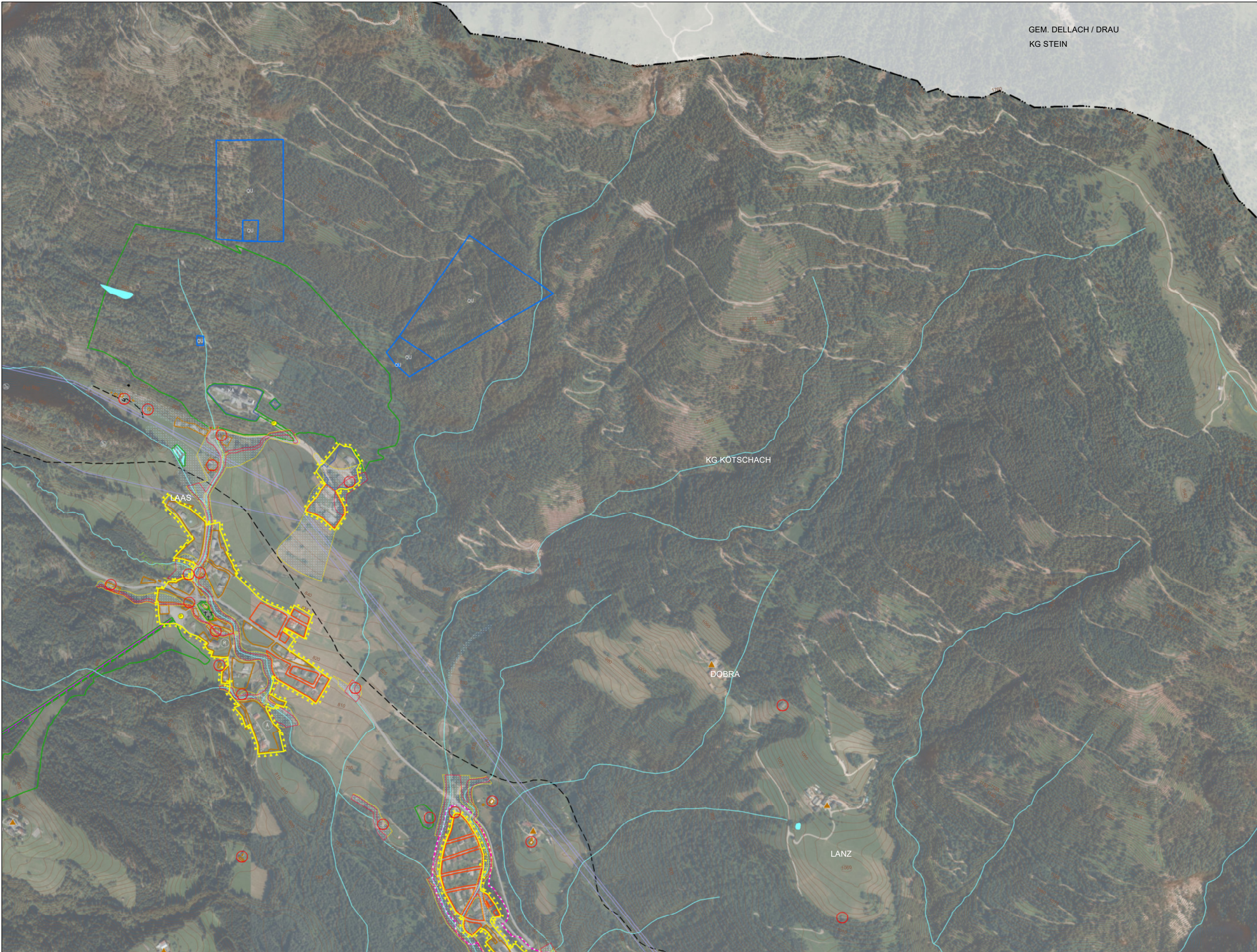
10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27
28	29	30	31	32	33
34	35	36	37	38	39
40	41	42	43	44	45
46	47	48	49	50	51

Blatt N.º: C2  
 Maßstab: 1:10 000  
 Datum: 24.03.2026  
 Zahl: 25fs/24

Datenquelle: KAGIS, eigene Erhebungen

**RAUMSCHMIEDE**  
 Rufenfeldweg 2b  
 9900 Lienz  
 04852/62187-20  
 office@raumschmiede.net  
 www.raumschmiede.net

GEM. DELLACH / DRAU  
 KG STEIN

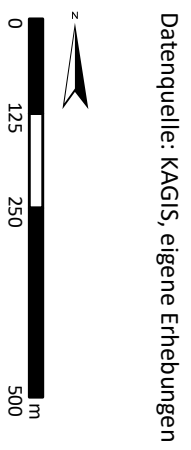




Örtliches Entwicklungskonzept 2025  
 Marktgemeinde KÖTSCHACH-MAUTHEN  
**ENTWICKLUNGSPLAN**

1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25

Blatt Nr.: C3  
 Maßstab: 1:10 000  
 Datum: 24.03.2026  
 Zahl: 25fs/24



Datenquelle: KAGIS, eigene Erhebungen  
**RAUMSCHMIEDE**  
 Rufenfeldweg 2b  
 9900 Lienz  
 04852/62187-20  
 office@raumsmithiede.net  
 www.raumsmithiede.net



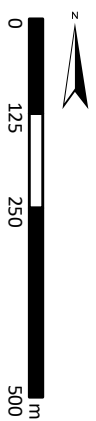


Örtliches Entwicklungskonzept 2025  
 Marktgemeinde KÖTSCHACH-MAUTHEN  
**ENTWICKLUNGSPLAN**

A1	A2	A3	A4	A5	A6
B1	B2	B3	B4	B5	B6
C1	C2	C3	C4	C5	C6
D1	D2	D3	D4	D5	D6
E1	E2	E3	E4	E5	E6
F1	F2	F3	F4	F5	F6

Blatt Nr.: C4  
 Maßstab: 1:10 000  
 Datum: 24.03.2026  
 Zahl: 25fs/24

Datenquelle: KAGIS, eigene Erhebungen



**RAUMSCHMIEDE**  
 Rufenfeldweg 2b  
 9900 Lienz  
 04852/62187-20  
 office@raumschmiede.net  
 www.raumschmiede.net



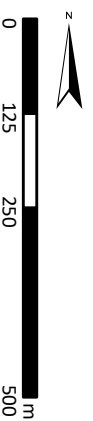


Örtliches Entwicklungskonzept 2025  
 Marktgemeinde KÖTSCHACH-MAUTHEN  
**ENTWICKLUNGSPLAN**

10	11	12	13	14
20	21	22	23	24
30	31	32	33	34
40	41	42	43	44
50	51	52	53	54

Blatt N.º: C5  
 Maßstab: 1:10 000  
 Datum: 24.03.2026  
 Zahl: 25fs/24

Datenquelle: KAGIS, eigene Erhebungen



**RAUMSCHMIEDE**  
 Rufenfeldweg 2b  
 9900 Lienz  
 04852/62187-20  
 office@raumschmiede.net  
 www.raumschmiede.net

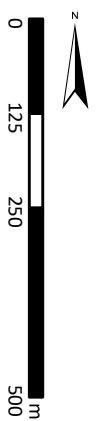




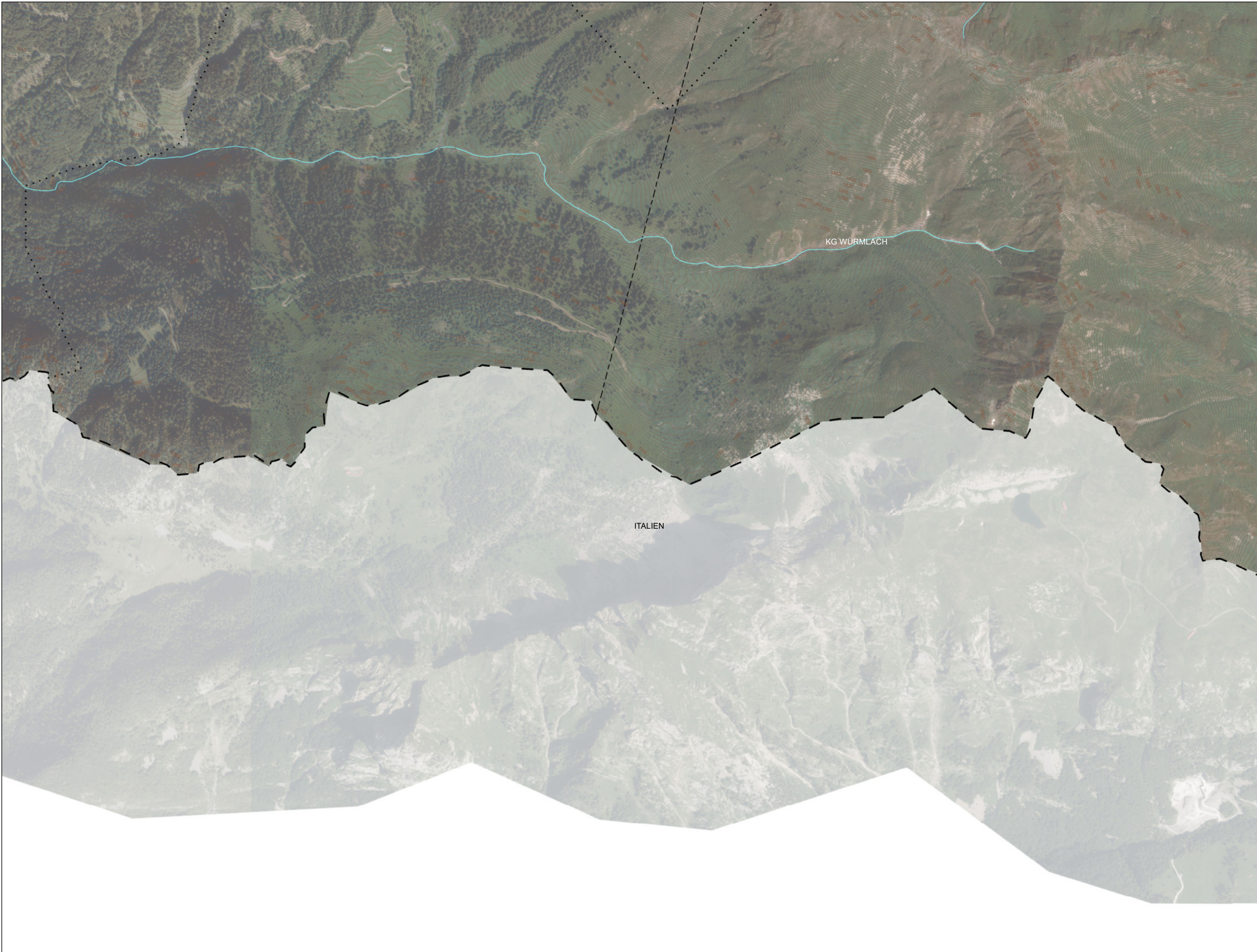
Örtliches Entwicklungskonzept 2025  
 Marktgemeinde KÖTSCHACH-MAUTHEN  
**ENTWICKLUNGSPLAN**


Blatt Nr.: C6  
 Maßstab: 1:10 000  
 Datum: 24.03.2026  
 Zahl: 25fs/24

Datenquelle: KAGIS, eigene Erhebungen



**RAUMSCHMIEDE**  
 Ruferfeldweg 2b  
 9900 Lienz  
 04852/62187-20  
 office@raumschmiede.net  
 www.raumschmiede.net





Örtliches Entwicklungskonzept 2025  
Marktgemeinde KÖTSCHACH-MAUTHEN  
**ENTWICKLUNGSPLAN**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50

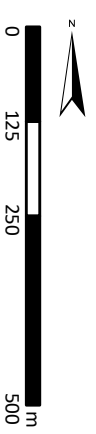
Blatt Nr.: D1

Maßstab: 1:10 000

Datum: 24.03.2026

Zahl: 25fs/24

Datenquelle: KAGIS, eigene Erhebungen



**RAUMSCHMIEDE**  
Rufentfeldweg 2b  
9900 Lienz  
04852/62187-20  
office@raumschmiede.net  
www.raumschmiede.net



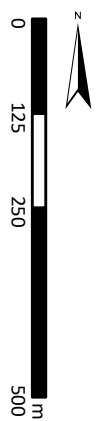


Örtliches Entwicklungskonzept 2025  
 Marktgemeinde KÖTSCHACH-MAUTHEN  
**ENTWICKLUNGSPLAN**

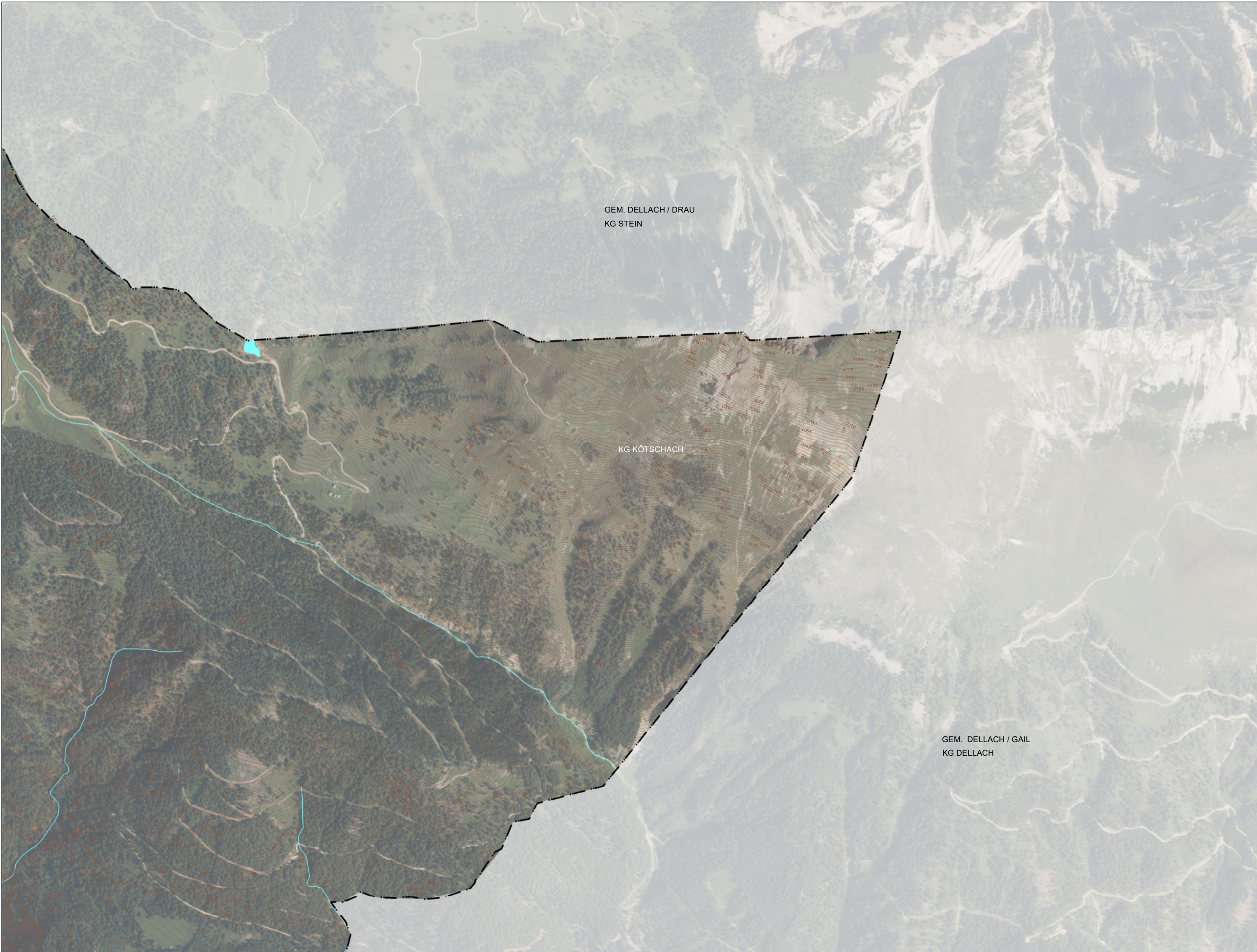
A1	B1	C1	D1
A2	B2	C2	D2
A3	B3	C3	D3
A4	B4	C4	D4
A5	B5	C5	D5
A6	B6	C6	D6

Blatt N.: D2  
 Maßstab: 1:10 000  
 Datum: 24.03.2026  
 Zahl: 25fs/24

Datenquelle: KAGIS, eigene Erhebungen



**RAUMSCHMIEDE**  
 Ruetenfeldweg 2b  
 9900 Lienz  
 04852/62187-20  
 office@raumschmiede.net  
 www.raumschmiede.net



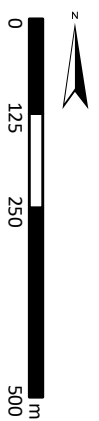


Örtliches Entwicklungskonzept 2025  
 Marktgemeinde KÖTSCHACH-MAUTHEN  
**ENTWICKLUNGSPLAN**

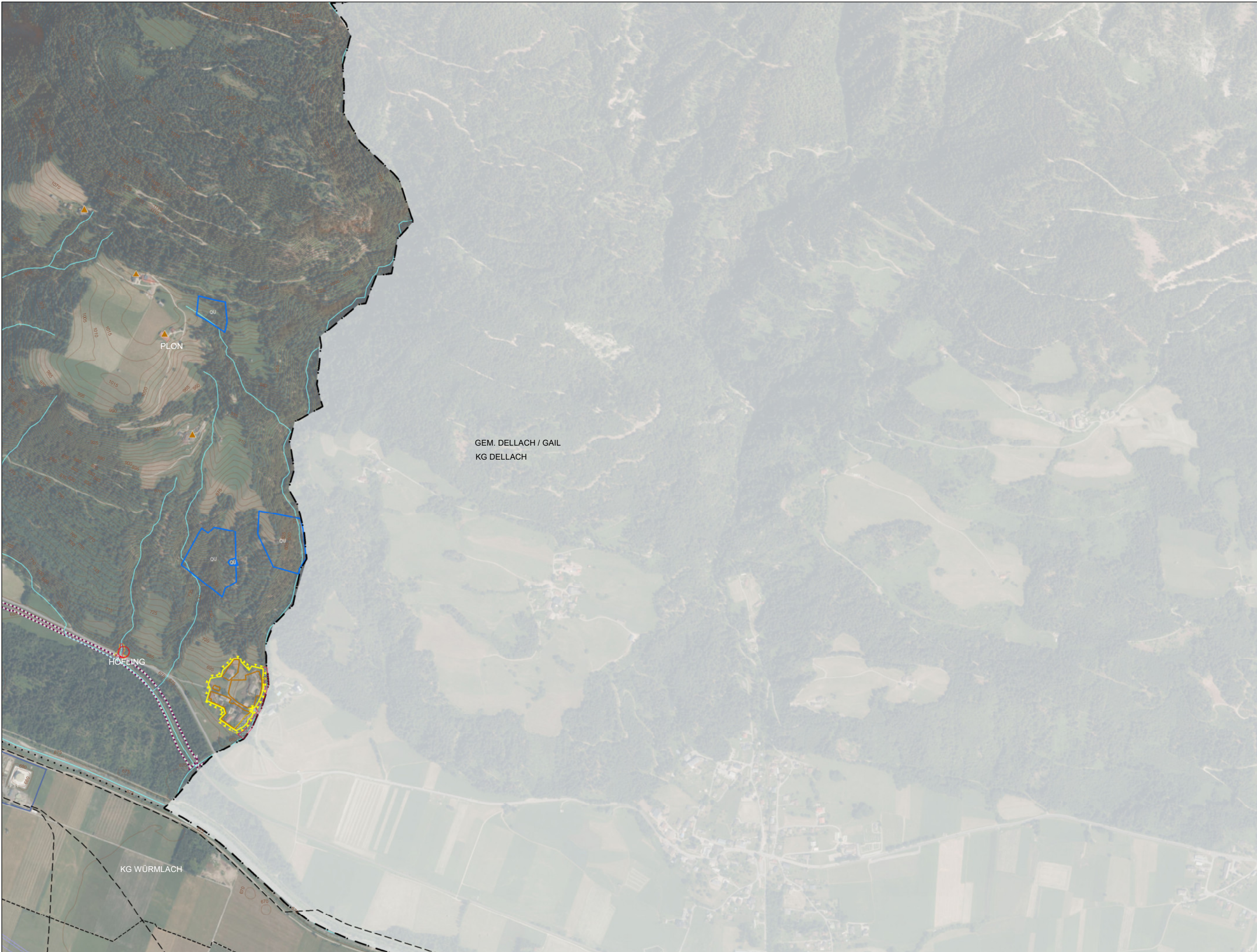
10	11	12	13	14	15
20	21	22	23	24	25
30	31	32	33	34	35
40	41	42	43	44	45
50	51	52	53	54	55

Blatt N.: D3  
 Maßstab: 1:10 000  
 Datum: 24.03.2026  
 Zahl: 25fs/24

Datenquelle: KAGIS, eigene Erhebungen



**RAUMSCHMIEDE**  
 Ruferfeldweg 2b  
 9900 Lienz  
 04852/62187-20  
 office@raumschmiede.net  
 www.raumschmiede.net

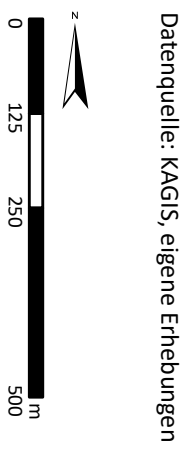




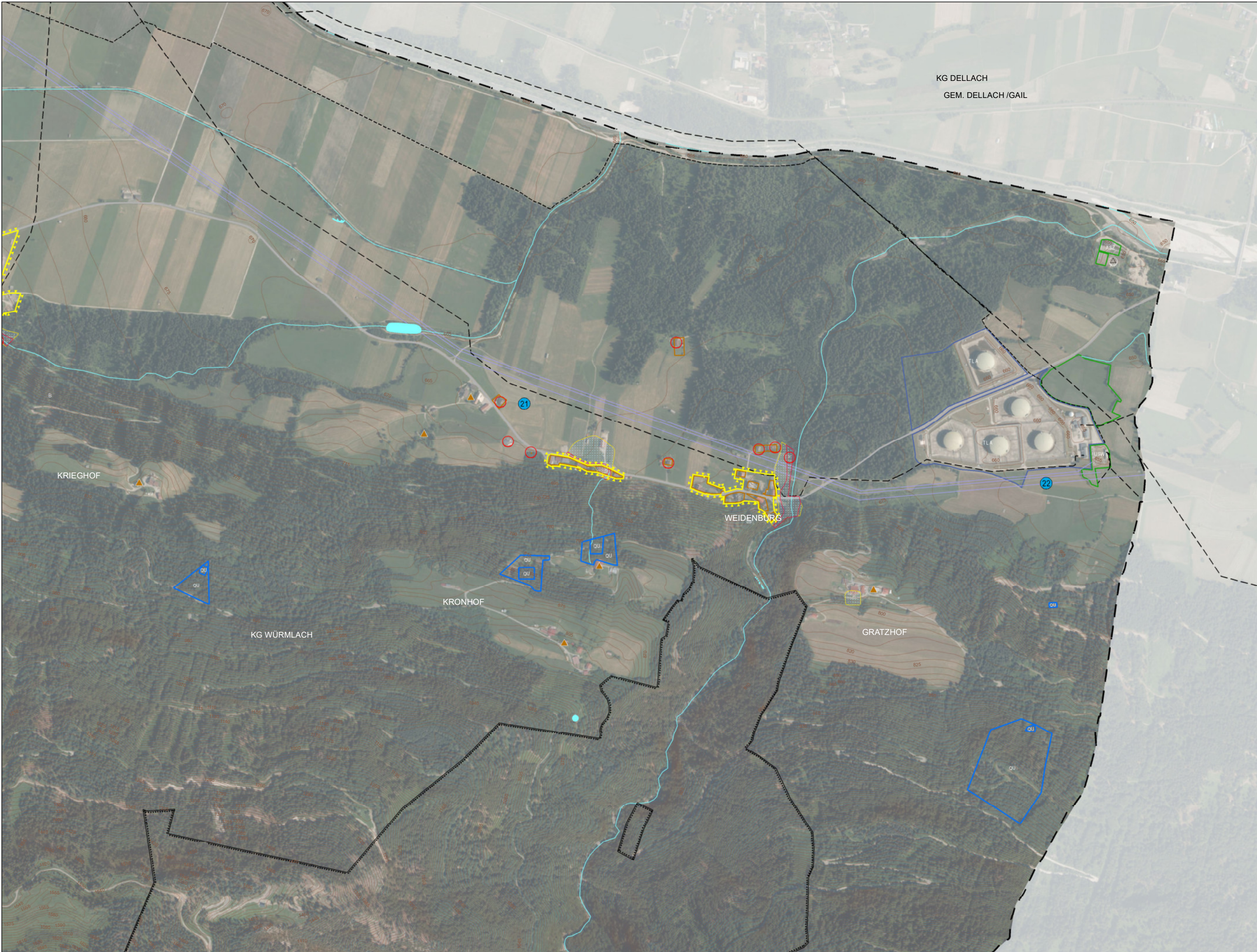
Örtliches Entwicklungskonzept 2025  
 Marktgemeinde KÖTSCHACH-MAUTHEN  
**ENTWICKLUNGSPLAN**

A1	B1	C1	D1	E1
A2	B2	C2	D2	E2
A3	B3	C3	D3	E3
A4	B4	C4	D4	E4
A5	B5	C5	D5	E5
A6	B6	C6	D6	E6

Blatt N.º: D4  
 Maßstab: 1:10 000  
 Datum: 24.03.2026  
 Zahl: 25fs/24

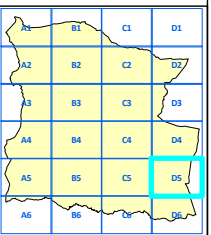


**RAUMSCHMIEDE**  
 Rufenfeldweg 2b  
 9900 Lienz  
 04852/62187-20  
 office@raumschmiede.net  
 www.raumschmiede.net





Örtliches Entwicklungskonzept 2025  
 Marktgemeinde KÖTSCHACH-MAUTHEN  
**ENTWICKLUNGSPLAN**



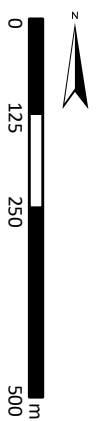
Blatt Nr.: D5

Maßstab: 1:10 000

Datum: 24.03.2026

Zahl: 25fs/24

Datenquelle: KAGIS, eigene Erhebungen



**RAUMSCHMIEDE**

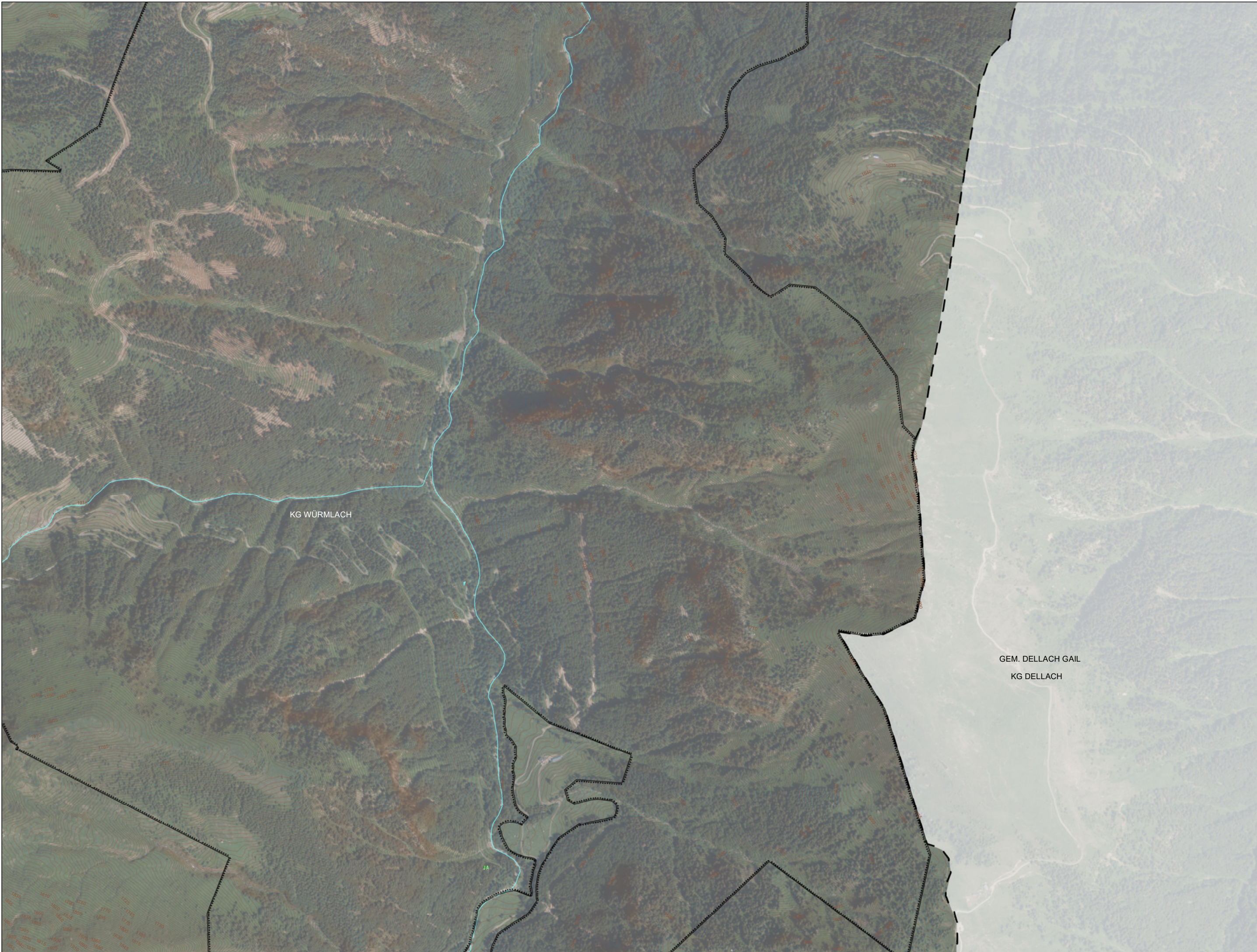
Rufentfeldweg 2b

9900 Lienz

04852/62187-20

office@raumschmiede.net

www.raumschmiede.net



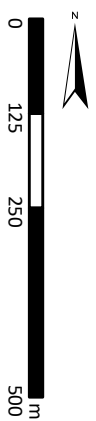


Örtliches Entwicklungskonzept 2025  
 Marktgemeinde KÖTSCHACH-MAUTHEN  
**ENTWICKLUNGSPLAN**

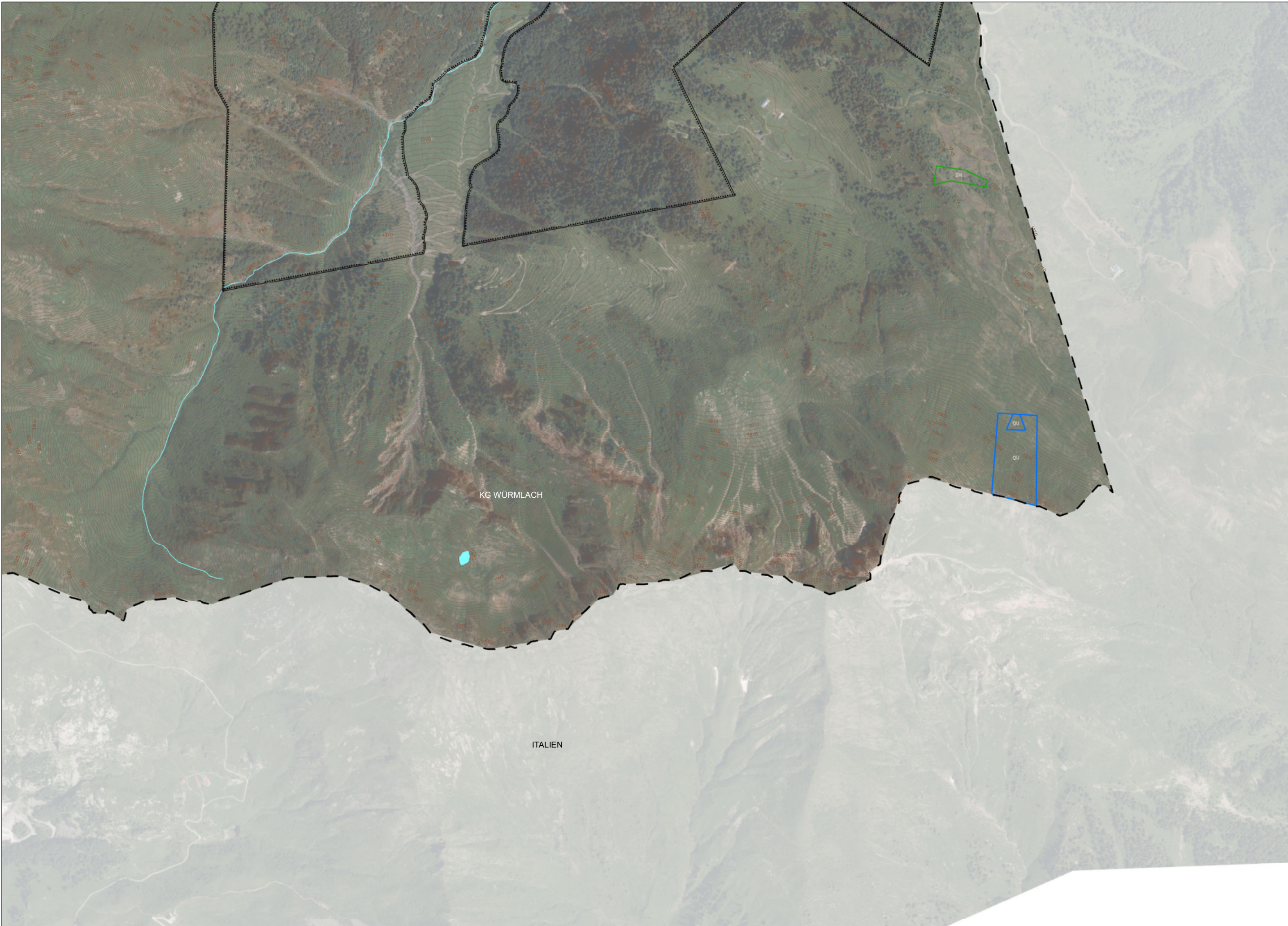
10	11	12	13	14	15
20	21	22	23	24	25
30	31	32	33	34	35
40	41	42	43	44	45
50	51	52	53	54	55

Blatt Nr.: D6  
 Maßstab: 1:10 000  
 Datum: 24.03.2026  
 Zahl: 25fs/24

Datenquelle: KAGIS, eigene Erhebungen



**RAUMSCHMIEDE**  
 Ruferfeldweg 2b  
 9900 Lienz  
 04852/62187-20  
 office@raumschmiede.net  
 www.raumschmiede.net



## Sonderinformation zum Entwicklungsplan

Im Entwicklungsplan wird auf nachstehende Sonderinformationen verwiesen


Nr.	Sonderinformation (Festlegung)
1	<p>Die derzeitige Erweiterung soll in ihrer bestehenden Form beibehalten werden. Aufgrund der gegebenen Standortgunst erscheint eine entsprechende Nutzung weiterhin zweckmäßig. Etwaige geologische Risiken sind im Zuge weiterer Planungen fachlich zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen.</p>
2	<p>Bereich der ehemaligen M-Preis Gründe (aktuelle Widmung: Geschäftsgebiet, teilweise Aufschließungsgebiet):</p> <p>Die Grundstücke liegen innerhalb der gelben Gefahrenzone sowie innerhalb des rot-gelb-schraffierten Funktionsbereichs des Schießhütten- und Forstgartenbaches. Lt. Gemeinderatsbeschluss vom 23.09.2024 sind Bereiche, die innerhalb des rot-gelb schraffierten Funktionsbereichs liegen, von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Bebauung auf den Grundstücken außerhalb des rot-gelb-schraffierten Funktionsbereichs ist grundsätzlich möglich. Dabei müssen die Vorgaben der zuständigen Wasserbaubehörde sowie die allgemeinen siedlungsplanerischen Zielsetzungen eingehalten werden. Zusätzlich ist die verkehrsmäßige (innere) Erschließung des Entwicklungsbereichs mittels Parzellierungs-, Erschließungskonzept bzw. Teilbebauungsplan sicherzustellen.</p>
3	<p>Bereich zwischen der L21a Kötschacher Straße und der B111 Gailtal Straße, direkt (aktuelle Widmung: Wohngebiet, Aufschließungsgebiet, Grünland):</p> <p>Der Bereich liegt innerhalb der gelben Gefahrenzone sowie der südliche Bereich innerhalb des rot-gelb-schraffierten Funktionsbereiches des Schießhütten- und Forstgartenbaches. Lt. Gemeinderatsbeschluss vom 23.09.2024 sind Bereiche, die innerhalb des rot-gelb schraffierten Funktionsbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das Ausmaß einer möglichen Aufhebung außerhalb des rot-gelb schraffierten Funktionsbereiches soll entsprechend dem Bedarf und nach einem Gesamtkonzept erfolgen. Dabei müssen die Vorgaben der zuständigen Wasserbaubehörde sowie die allgemeinen siedlungsplanerischen Zielsetzungen eingehalten werden: Verfügbarkeit der Flächen, sozial verträglicher Grundpreis zur Deckung des Wohnbedarfs der Wohnbevölkerung (Vertragsraumordnung, Baulandmodell), Sicherstellung der verkehrsmäßigen (inneren) Erschließung des Entwicklungsbereiches (Parzellierungs-, Erschließungskonzepte bzw. Teilbebauungspläne), Bebauungsplan mit absoluten Höhen in Meter über Adria, Freihaltung von Abflusskorridoren.</p>

4	<p>Gewerbliche Entwicklung im Bereich nördlich des Industrieparks (aktuelle Widmung: Grünland):</p> <p>Betriebsansiedlung mit Schwerpunkt auf innovationsorientierte und zukunftsfähige Unternehmen. Der Bereich liegt innerhalb der HQ100-Überflutungsflächen. Planungsziel ist Änderung der Widmungskategorie von derzeit Grünland in Gewerbe-, Industriegebiet. Betriebsansiedlung mit Fokus auf Innovationsstärke. Dabei müssen die Vorgaben der zuständigen Wasserbaubehörde sowie die allgemeinen siedlungsplanerischen Zielsetzungen eingehalten werden. Zusätzlich ist die verkehrsmäßige (innere) Erschließung des Entwicklungsbereichs mittels Parzellierungs-, Erschließungskonzept bzw. Teilbebauungsplan sicherzustellen. Eine Umwidmung soll entsprechend dem Bedarf und nach einem Gesamtkonzept erfolgen.</p>
5	<p>Gewerbliche Entwicklung im Bereich westlich des Industrieparks (aktuelle Widmung: großteils Grünland, Gewerbegebiet (Aufschließungsgebiet)):</p> <p>Bereich ist für gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Betriebsansiedlung mit Schwerpunkt auf innovationsorientierte und zukunftsfähige Unternehmen. Der Bereich liegt innerhalb einer HQ100-Überflutungsfläche. Eine Umwidmung in Gewerbegebiet darf nur unter den Vorgaben der zuständigen Wasserbaubehörde sowie den allgemeinen siedlungsplanerischen Zielsetzungen erfolgen. Zusätzlich ist die verkehrsmäßige (innere) Erschließung des Entwicklungsbereichs mittels Parzellierungs-/Erschließungskonzept bzw. Teilbebauungsplan sicherzustellen. Eine Umwidmung soll entsprechend dem Bedarf und nach einem Gesamtkonzept erfolgen.</p>
6	<p>Die Nutzung jener Flächen, welche von Bundes- bzw. Landeskompetenz auf Gemeindekompetenz übergehen, ist entsprechend der anrainenden Nutzung anzupassen.</p>
7	<p>Gewerbliche Entwicklung südlich des Bahnhofsareals: Entwicklungsbereich für vorwiegend Dienstleistungsbetriebe (bevorzugt „stilles“ Gewerbe). Zusätzlich wird die Etablierung eines Forschungs- und Entwicklungsstandorts im Bereich erneuerbarer Energien und Holzverarbeitung angestrebt (Widmung als Sondergebiet). Da im gegenständlichen Bereich ein blauer Vorbehaltsbereich liegt, müssen die Vorgaben der zuständigen Wasserbaubehörde in einem Bebauungsplan mit absoluten Höhen in Meter über Adria entsprechend festgelegt werden. Abflusskorridore sind in jedem Fall baufrei zu halten. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind im Bebauungsplan „stille“ Gewerbenutzungen festzulegen oder entsprechende Emissionsobergrenzen (Lärmkontingente) vorzusehen.“ Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind im</p>

	Bebauungsplan „stille“ Gewerbenutzungen festzulegen oder entsprechende Emissionsobergrenzen (Lärmkontingente) vorzusehen.“
8	Für die bestehende Mischstruktur (Wohnen und Gewerbe) gilt als Zielsetzung die Entflechtung unter insbesondere Berücksichtigung der Bestandssicherung für Gewerbebetriebe mit dem Aspekt der Hintanhaltung von Nutzungskonflikten.
9	Widmungsanpassung an tatsächliche Nutzung ist vorzunehmen.
10	Der bestehende Tellerlift ist zu erhalten. Beim bestehenden Liftgebäude und im unmittelbaren Bereich des Lifts sind ausschließlich infrastrukturelle Einrichtungen zulässig, die für den Betrieb der Liftanlage erforderlich sind.
11	Die bestehende Aquarena (Schwimmbad) ist zu erhalten. Es sind ausschließlich infrastrukturelle Einrichtungen zulässig, die für den weiteren Betrieb und die Modernisierung der Aquarena erforderlich sind.
12	Im Bereich der Skiabfahrtstrasse westlich oberhalb von Kötschach kann die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes bzw. Almhüttendorfes mit Beherbergungsvertrag erfolgen. Eine projektbezogene Standortprüfung ist Voraussetzung. Der mögliche Standortbereich ist auf den Nahbereich der gesamten Skiabfahrtstrasse zu beziehen.
13	Bereich des ehemaligen ASZ Mauthen. Angestrebt wird eine sinnvolle Nutzung (Standortgunst, Widmung als Sondergebiet).
14	Umstrukturierung der Grünfläche in Gewerbefunktion mit Lärmschutz.
15	Errichtung eines Hochseilgartens oder ähnlicher touristischer/sportlicher Infrastruktur.
16	Geplantes Umspannwerk mit 132 kV-Leitung bei Würmlach.
17	Aufgrund der ungenutzten Abwärme der Pumpstation bietet sich dieser Standort für eine intensive Landwirtschaft bzw. (wärmebrauchende) Gemüseproduktion an.
18	Für den holzverarbeitenden Bestandsbetrieb in Mahlbach ist eine bauliche Entwicklung im Ostteil des Ortes möglich. Eine bauliche Entwicklung für neue Betriebe ist unzulässig.
19	Für den Bestandsbetrieb in Dolling ist eine bauliche Entwicklung möglich. Eine bauliche Entwicklung für neue Betriebe ist unzulässig.
20	Hier kann die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes unter sensibler Betrachtung des Bestandes und qualitätsvoller Gestaltung erfolgen. Dabei ist die Freihaltung der Sichtbeziehung auf das Schloss sicherzustellen.

21	Für den Bestandsbetrieb östlich von Lenz ist eine bauliche Entwicklung möglich. Eine bauliche Entwicklung für neue Betriebe ist unzulässig.
22	Geplante Schaltstation der 220 kV-Leitung südlich der Pumpstation der Adria-Wien-Pipeline.
23	Für den gegenständlichen Bereich ist eine touristische Entwicklung vorgesehen. Planungsziel ist eine Umwidmung von derzeit Grünland in zukünftig Kurgebiet. Voraussetzung ist eine positive Standortprüfung und die Einhaltung der allgemeinen siedlungsplanerischen Zielsetzungen.
24	Für die Bestandsbetriebe bei der Talstation der Materialseilbahn zum Freilichtmuseum sowie am Kreuzberg („Lamprecht“) ist eine bauliche Entwicklung möglich. Eine bauliche Entwicklung für neue Betriebe ist unzulässig.
25	Eine innere Verdichtung der bestehenden Feriensiedlung sowie Nachnutzung der bestehenden Gebäude auf der Mauthner Alm ist nach raumplanerischer Abklärung grundsätzlich möglich.
26	Für den Bestandsbetrieb ist eine bauliche Entwicklung möglich. Eine bauliche Entwicklung für neue Betriebe ist unzulässig.
27	Eignungsstandorte für Windkraftanlagen nördlich des Plöckenpasses.
28	Östlich oberhalb des Plöckenpasses gibt es ein bestehendes Freilichtmuseum. Dieses soll erhalten bleiben.

<b>Nr.</b>	<b>Sonderinformation (Festlegung Ziele-Maßnahmenkatalog)</b>
*1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung von Mobilitätsknoten für Pendler:innen und Tourismus</li> <li>• Aufbau eines Mobilitätsknotens am Bahnhof Kötschach inkl. Umstiegsmöglichkeiten (Bike- und Carsharing-Stationen, ÖPNV-Umstieg, barrierefreie Zugänge etc.)</li> </ul>
*2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standortsicherung des Gründungszentrums „Karnische Werkstätten“ zur Unterstützung von Start-ups und Jungunternehmen</li> <li>• weiterhin Unterstützung des Bildungszentrums „Karnische Werkstätten“ als Plattform für Erwachsenenbildung</li> </ul>
*3	Ausweisung von Ensembleschutzzonen (Ortsbild)

	<b>Unterzeichner</b>	Marktgemeinde Kötschach-Mauthen
	<b>Datum/Zeit</b>	01.04.2026 13:04:05
	<b>Aussteller-Zertifikat</b>	a-sign-corporate-07
	<b>Serien-Nr.</b>	49601508
<b>Prüfinformation</b>	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter <a href="http://www.koetschach-mauthen.gv.at/amtssignatur">www.koetschach-mauthen.gv.at/amtssignatur</a>	
<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokumentes hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	