

# Örtliches Entwicklungskonzept 2026 Gemeinde Pörtschach am Wörther See Ziele und Maßnahmen

## 1.

Pörtschach am Wörther See versteht sich als attraktive Tourismusgemeinde mit hoher Lebensqualität im Herzen des dynamischen Kärntner Zentralraums. Die besondere Lage und die gute Erreichbarkeit, die außergewöhnlichen naturräumlichen Qualitäten, das Zentrum, die Promenade, der Park, die Wörtherseearchitektur sowie die engagierten Bürger:innen und Unternehmer:innen tragen zu dieser Lebensqualität bei. Die Pörtschacher-Qualitäten sollen weiterentwickelt werden. Dazu erfolgt die räumliche Entwicklung nach folgenden Grundsätzen:

- (1) Pörtschach schützt seine Landschaft und entwickelt diese aktiv attraktiv weiter. Der Seeuferbereich des Wörthersees ist diesbezüglich ein besonders wertvoller und schützenswerter Naturraum.
- (2) Pörtschach geht sparsam mit Grund und Boden um. Pörtschach setzt auf Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Es geht darum, begrenzte und wertvolle Flächen „gescheit“ zu nutzen: es gilt folgende Prioritätenreihung entsprechend ansteigenden Einsatz natürlicher Ressourcen:
  - 1) baulichen Bestand möglichst weiter (um-)nutzen und nachverdichten,
  - 2) bereits versiegelte oder schon bebaute Flächen weiter nutzen („Flächenrecycling“),
  - 3) bauliche Entwicklung auf bislang unversiegelten Flächen.Pörtschach konzentriert sich vorrangig auf die Nutzung innerörtlicher Entwicklungspotenziale und setzt auf kompakte und energieeffiziente Raum- und Siedlungsstrukturen, auch um für nachfolgende Generationen Handlungsspielräume zu erhalten. Dazu nutzt Pörtschach die zur Verfügung stehenden Instrumente für eine vorausschauende, aktive Bodenpolitik.
- (3) Pörtschach pflegt einen verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen und setzt aktiv Maßnahmen für den Klimaschutz und zur Klimawandelanpassung um. Pörtschach nimmt bei allen Planungen und Maßnahmen darauf bedacht, welche Auswirkungen sie auf das Klima haben können und wie die Resilienz (Widerstandskraft) gegenüber Klimawandelauswirkungen gestärkt werden kann.
- (4) Pörtschach entwickelt seinen Ortskern zu einem vielfältigen und lebendigen Ort der Begegnung weiter – für die eigene Bevölkerung und Gäste. Pörtschach setzt sich für Maßnahmen zur Leerstandsaktivierung und zur Attraktivierung öffentlicher Räume ein. Im Ortskern konzentriert sich auch zukünftig weiter das öffentliche Leben in der Gemeinde. Er ist die Visitenkarte des Ortes.
- (5) Pörtschach fördert Maßnahmen für eine zukunftsfähige und sozial gerechte Mobilität. Pörtschach fokussiert dabei auf die Stärkung aktiver und ressourcensparender Mobilitätsformen, auch im Tourismus. Pörtschach verfolgt das Leitbild, ein „Ort der kurzen Wege“ sein zu wollen. Zu diesem Zweck wird eine kompakte und am öffentlichen Verkehr orientierte Siedlungsentwicklung umgesetzt.

- (6) Pörschach entwickelt den Tourismus zur Sicherung der Lebensgrundlagen zukunftsorientiert und in einem verträglichen Maß weiter. Die Angebote werden mit den Bedürfnissen der lokalen Bevölkerung hinsichtlich Daseinsvorsorge und sozialer Infrastruktur verschränkt.
- (7) Der Wirtschaftsstandort Pörschach soll breiter aufgestellt und gestärkt werden. Dazu sind bestmögliche Rahmenbedingungen, vorrangig für Klein- und Mittelbetriebe, zu schaffen.
- (8) Pörschach setzt sich aktiv mit Baukultur auseinander. Pörschach nimmt die in den Baukulturellen Leitlinien des Landes Kärnten verankerten Ziele und Maßnahmen auf und setzt diese, mit Unterstützung des Landes, auf örtlicher Ebene um.
- (9) Pörschach ladet seine Nachbargemeinden zur Zusammenarbeit ein, denn gemeinsam können viele zukünftige Herausforderungen besser bewältigt werden.

## **2.**

### **Siedlungsentwicklung**

- (1) Bereits gewidmetes Bauland wird vorrangig in Anspruch genommen, bereits erschlossene Baulandreserven und innerörtliche Bauflächen werden nach Möglichkeit mobilisiert.
- (2) Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen. Die erste Entwicklungspriorität kommt dabei infrastrukturell bereits erschlossenen Flächen zu. Bestehende Infrastrukturen gilt es effizient zu nutzen.
- (3) Die Neuwidmung von Bauland ist nur im unmittelbaren Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen zulässig. Eine linienhafte Entwicklung sowie Zersiedelungstendenzen sind auszuschließen.
- (4) Aktive Bodenpolitik unterstützt die Entwicklung der Gemeinde bestmöglich. Dazu zählen unter anderem:
  - Flächenbevorratung im Sinne einer Flächensicherung für öffentliche Interessen, z.B. für Infrastruktur
  - Grundkauf
  - Grundabtausch
  - Kooperation mit Entwicklungspartnern
- (5) Pörschach nutzt die Möglichkeiten der Vertragsraumordnung im Einklang mit den Zielsetzungen der Gemeindeentwicklung aktiv.
- (6) Für unbebaute, bestehende Baulandsplitter, Baulandfinger und isoliert liegendes Bauland für einzelne Bauplätze - insbesondere auf sensiblen Flächen für die Nutzungsbeschränkungen bestehen oder die von Gefährdungen betroffen sind - erfolgt möglichst eine Rückwidmung oder wo möglich die Verlagerung unter Einbeziehung der örtlichen Gegebenheiten auf als Bauland besser geeignete Flächen innerhalb des Siedlungsrandes.
- (7) Pörschach setzt sich für die Erhaltung und Revitalisierung der (historisch) wertvollen Bausubstanz ein. In diesem Zusammenhang soll eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Wörtherseearchitektur stattfinden. Gebäudeumgebende Grün- und Freiräume werden dabei mitbetrachtet.
- (8) Pörschach strebt ein für die Gemeinde verträgliches, „sanftes“ Bevölkerungswachstum an. Pörschach setzt sich für die Schaffung leistbaren Wohnraums ein. Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll sich auf die Vorrangstandorte (Pörschach, Goritschach, Sallach und Pritschitz) konzentrieren.

- (9) Die Herausbildung klarer Siedlungsgrenzen und deren Eingrünung in allen Ortsbereichen wird forciert, um Zersiedelung und Bebauung in dezentralen Bereichen zu verhindern.
- (10) Eine maßvolle Verdichtung des Siedlungsraumes unter Berücksichtigung des Bestandes, der bestehenden Infrastruktur sowie der Erschließung wird angestrebt. Verdichtete Wohnformen für den Pörtschacher Eigenbedarf werden als Beitrag zum leistbaren Wohnen und zur bodensparenden Siedlungsentwicklung unterstützt.
- (11) Pörtschach setzt sich für eine Reduktion der Hortung von Wohnungsleerstand und Bauland aus investiven Gründen ein. Die Schaffung von Ferien- bzw. Zweitwohnsitzen ist hintanzuhalten und ist keine raumplanerische Zielsetzung.  
Vorrang kommt zu:
- der Deckung des ganzjährig gegebenen, dauernden, mit dem Mittelpunkt der Lebensbeziehungen in Pörtschach verbundenen Wohnbedarfes;
  - Angeboten von Gast- und Beherbergungsbetrieben für wechselnde Gäste inklusive Verpflegung samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen.
- (12) Bei sämtlichen planerischen Maßnahmen, die auf Bautätigkeiten abzielen, ist eine orts- und landschaftsverträgliche Bebauung sicherzustellen.
- (13) Von Naturgefahren besonders gefährdete Flächen oder solche Flächen, die für Maßnahmen zum Schutz vor Naturgefahren benötigt werden, werden nicht für neue Bauflächenausweisungen herangezogen und von anderen Nutzungen, welche das Naturgefahren-Konfliktpotenzial erhöhen, freigehalten. Zu Gewässern ist Abstand zu halten. Lebendige Gewässer mit Uferzonen und Begleitgrün, sowie Raum für Wasserrückhalt und Hochwasserabfluss werden angestrebt. Dazu wird ein Immissionsschutzstreifen von mindestens 5 m beiderseits der Fließgewässermittelle festgelegt.
- (14) Die zunehmend herausfordernde Ableitung von Regenwasser, besonders bei Starkregenereignissen wird bei allen Planungen und Maßnahmen der Gemeinde berücksichtigt. Nach Möglichkeit soll unbelastetes Regenwasser vor Ort versickert oder zurückgehalten werden. Ziel ist Abflussspitzen gering zu halten, Abflusssysteme nicht zu überlasten und die Gefahrensituation für Unterlieger nicht zu verschärfen. Planungen und Maßnahmen, welche die Gefährdung durch Hangwasser am Standort oder dem weiteren Verlauf des abfließenden Wassers relevant erhöhen, sind unzulässig. Bestehende Abflussmöglichkeiten sind zu erhalten oder zu verbessern. Gegebenenfalls ist der Nachweis einer sicheren Wasserverbringung mittels wasserbautechnischer Gesamtbetrachtung zu erbringen.
- (15) In Seenähe ist generell mit ungünstigen Untergrundbedingungen zu rechnen. Hier sind im Vorfeld von baulichen Entwicklungen genauere Untersuchungen durchzuführen und zu beachten.
- (16) Die Neuversiegelung des Bodens soll auf das erforderliche Mindestmaß reduziert werden. Nach Möglichkeit werden Entsiegelungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Vor-Ort-Versickerung und Rückhalt von Regenwasser umgesetzt. Besonders hochwertige oder sensible Böden werden nur im Ausnahmefall und bei besonderer Standortgebundenheit der Nutzung für öffentliche Zwecke beansprucht.
- (17) Zusammenhängende Bauflächenreserven werden nach Gesamtkonzept und ggf. schrittweise entwickelt. Dabei wird auch an den örtlichen Gegebenheiten im Umfeld Maß genommen. Im Rahmen dieser Gesamtbetrachtung werden Entwicklungsoptionen und Entwicklungspotenziale über Projektgrenzen (Grundstücksgrenzen) hinaus untersucht, ggf. auch unter Berücksichtigung unterschiedlicher Entwicklungszeiträume.

### 3.

#### Klima und Energie

- (1) Die Folgen des Klimawandels werden in der Planung bei allen Entscheidungen berücksichtigt. Maßnahmen dazu sind insbesondere:
  - Angestrebt wird eine energieeffiziente und ressourcenschonende Siedlungsstruktur.
  - Die Ressourcenbeanspruchung möglichst reduzieren, wo möglich recyceln bzw. einer neuen Nutzung zuführen. Wo dies nicht möglich ist, Ressourcen optimal verwerten.
  - Reduktion des Energieverbrauchs; Ansatzpunkte sind Sanierung, Einsatz von ökologisch sinnvoller Technik und Maßnahmen betreffend Organisation bzw. Bewirtschaftung;
  - Beitrag zur Mobilitätswende – nachhaltige umweltbewusste Mobilität leben und unterstützen;
  - Begrenzung der Versiegelung, wo möglich entsiegeln;
  - Durchgrünung fördern und neue Formen des Grüns prüfen: Gründächer, Fassadenbegrünung, Beschattung fördern usw.
  - Oberflächenwasser möglichst vor Ort zurückhalten und versickern;
  - Hitzeinseln vermeiden / auflösen;
  - Luftschneisen frei halten, Lagevorteil am See und Wald zur Kühlung des Siedlungsgebietes nutzen.
- (2) Ein bewusster Umgang mit Energie, der zu einer Steigerung der Ressourceneffizienz führt, wird als integraler Bestandteil aller kommunalen Politik- und Planungsfelder verfolgt.
- (3) Neben der Steigerung der Energieeffizienz und der Reduktion des Energieverbrauchs werden der Ausbau bzw. die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energieformen angestrebt. Dabei wird insbesondere die Möglichkeit zur Nutzung lokal verfügbarer Wärmepotenziale (z.B. betriebliche Abwärme, Grund- und Abwasserwärme, Erdwärme) in Wärmenetzen untersucht. Synergien mit Hotelleriegroßbetrieben und sonstigen Betrieben sind zu prüfen.
- (4) Bei der Siedlungsentwicklung wird der Flächenbedarf für Anlagen zur Energiebereitstellung und -verteilung berücksichtigt. Flächen für notwendige Infrastruktureinrichtungen, insbesondere auch für die Integration und die nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energien sowie von Abwärme, sind von konfliktträchtigen Nutzungen freizuhalten.

Das Biomasse-Nahwärmenetz soll weiter ausgebaut bzw. um weitere Abnehmer ergänzt werden.
- (5) Die energieraumplanerisch relevanten Datengrundlagen (insbesondere objektbezogene Dateninhalte des AGWR [Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister der Statistik Austria]) werden zur Schaffung einer hochqualitativen und aktuellen Datenbasis laufend verbessert. Dazu wird ein laufender Austausch zwischen der Gemeinde und dem Land Kärnten zu geänderten bzw. verbesserten Datengrundlagen angestrebt.
- (6) Um auf veränderte Rahmenbedingungen (z.B. Ausbau von Energieinfrastrukturen im Gemeindegebiet) oder zukünftige Vorgaben (z.B. geänderte Regelwerke auf Bundes- oder Landesebene) reagieren zu können, wird der Änderungsbedarf von energieraumplanerischen Strategien, Zielen und Maßnahmen inklusive Instrumente der Ortsplanung beobachtet.

## **4.**

### **Mobilität**

- (1) Zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität entlang der B 83 setzt sich Pörschach für eine Verkehrsberuhigung im Zentrum ein. Die Qualitäten einer Geschäftsstraße sollen gegenüber der Funktion einer Durchzugsstraße Vorrang haben.
- (2) Bei Mobilitätsangeboten werden Synergien mit dem Tourismussektor gesucht und genutzt – die Entwicklung und Umsetzung von Konzepten erfolgt für die Bevölkerung, Beschäftigte und Gäste. Der hochwertige Bahnanschluss soll noch besser genutzt werden.
- (3) Möglichkeiten zur gestalterischen Aufwertung des Bahnhofsumfeldes werden geprüft (z.B. Gestaltung, Durchwegung, neue Dienste, ...).
- (4) Pörschach berücksichtigt unterschiedliche Mobilitätsbedürfnisse. Insbesondere im Hinblick auf die alternde Bevölkerung soll eine aktive selbstbestimmte Mobilität ermöglicht werden.
- (5) Bei der Siedlungsentwicklung wird in der Nähe von Haltestellen darauf geachtet, das Angebot des öffentlichen Verkehrs bestmöglich zu nutzen, d.h. Dichte und Anzahl potenzieller Fahrgäste in Haltestellen-Nähe erhöhen und damit die Voraussetzungen für einen effizienten ÖV-Betrieb verbessern.
- (6) Pörschach strebt eine Stärkung und Ausbau bzw. Verdichtung von Fuß- und Radwegen sowohl für Alltags- als auch Freizeitmobilität an. Möglichkeiten zur Verdichtung des Wegenetzes bzw. zur Schaffung neuer Durchgänge werden bei jeder Entwicklungsmaßnahme geprüft. Kritische Stellen im Wegenetz sollen entschärft werden (z.B. Wörthersee-Radweg-Querungen B 83 und Gehsteige / Gehwege).
- (7) Die Verkehrssicherheit soll für alle Verkehrsteilnehmer:innen erhöht werden.

## **5.**

### **Wirtschaft und Tourismus**

- (1) Pörschach versteht sich als die Top-Tourismusgemeinde am Wörthersee. Ziel ist die Qualitätsverbesserung des touristischen Angebots und Erlebnisses sowie die Saisonverlängerung.
- (2) Bei der Weiterentwicklung des Angebots wird entsprechend dem Anspruch die Pörschacher Erholungsqualitäten für zukünftige Generationen zu erhalten, auf eine verträgliche, zukunftsfähige Ausrichtung Wert gelegt.
- (3) Für den Freizeit- und Ferienaufenthalt soll das touristische Angebot in Pörschach aufgewertet werden. Maßnahmen zur Saisonverlängerung bzw. in Richtung Ganzjahrestourismus sind erwünscht und werden entsprechend den Möglichkeiten der Gemeinde unterstützt.
- (4) See, Landschaft und Naturraum sind Voraussetzung und Grundlage der touristischen Entwicklung in Pörschach. Planungen und Maßnahmen, welche diese Grundlagen beeinträchtigen, werden möglichst unterbunden. Die sensible und zum Teil beengte räumliche Situation ist bei allen Maßnahmen zu berücksichtigen.
- (5) Für die touristische Entwicklung in Pörschach gilt:  
Pörschach ist gewerblich-touristisch mit Gast- und Beherbergungsbetrieben für wechselnde Gäste inklusive Verpflegung samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen zu entwickeln.

Der Lagevorteil See soll mindestens in der ersten Bautiefe der ufernächsten, rechtsgültig gewidmeten Baulandflächen unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und abgestimmt auf diese genutzt werden.

Die Errichtung von Apartments, Ferien- bzw. Zweitwohnsitzen ist hintanzuhalten, um den bereits erreichten Sättigungsgrad mit Freizeitwohnsitzen in der Gemeinde mit den damit verbundenen negativen räumlichen Effekten nicht weiter ansteigen zu lassen, die Verfügbarkeit von (leistbarem) Wohnraum für die ganzjährige Nutzung zu verbessern und Angebote von Gast- und Beherbergungsbetrieben für wechselnde Gäste inklusive Verpflegung zu unterstützen.

Die Planungsziele der Gemeinde werden insbesondere mit privatrechtlichen Vereinbarungen und mit abgestimmten Widmungen im Flächenwidmungsplan abgesichert, im intensiv touristisch genutzten Gebiet mit der Widmung „reines Kurgebiet“.

- (6) Die Schaffung von qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen (auch abseits des Tourismus) wird angestrebt. Dazu werden Flächen für ortsverträgliche, umweltfreundliche Betriebe entwickelt (Klein- und Mittelbetriebe).
- (7) Bei der Schaffung neuer Gewerbeflächen werden hohe Ansprüche an die Gestaltung und Klimaresilienz gestellt. Gewerbeflächen sollen vorrangig jenen Betrieben vorbehalten sein, die diese Standorte auch tatsächlich benötigen.  
Die Möglichkeit ortsverträgliche Betriebsstandorte zu entwickeln wird im Einzelfall unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der erwartbaren betrieblichen Eigenschaften geprüft. Planungszielsetzungen der Gemeinde werden möglichst mit privatrechtlichen Vereinbarungen abgesichert.
- (8) Pörschach unterstützt bestehende lokale Betriebe und bemüht sich im Einzelfall unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, um Lösungen für nachbarschafts- und naturverträgliche Betriebserweiterungen.
- (9) Landwirtschaftliche Betriebsstandorte werden durch eine vorausschauende Flächenwidmung vor Nutzungskonflikten gesichert.

## **6.**

### **Landschaft und Ökologie**

- (1) Pörschach achtet - im Interesse der Wohnbevölkerung, des Fremdenverkehrs und der Natur - auf die Schonung, Erhaltung und Pflege der Landschaft sowie auf die Grenzen der Belastbarkeit des Naturhaushaltes.
- (2) Der Wörthersee sorgt für eine hohe Lebensqualität und bildet die Grundlage für viele touristische Angebote. Landschaftliche und ökologische Qualitäten sollen erhalten und gestärkt werden.
- (3) Der gesamte Ufersaum des Wörthersees ist als ökologisch wertvoller Naturraum zu verstehen, weshalb eine Uferrandverbauung zu unterbinden ist.
- (4) Eine weitere Festlegung von Bauland im Uferbereich ist nur für qualitative Verbesserungsmaßnahmen sowie für Anbauvorhaben an Bestandsobjekten zulässig.
- (5) Weitere öffentlichen Seezugänge sollen bei jeder sich bietenden Gelegenheit geschaffen werden.

- (6) Landschaftsbildlich sensible oder ökologisch wertvolle Lebensräume (z.B. Feuchtgebiete, Waldränder, Hangkanten) werden vor baulichen Maßnahmen oder sonstigen infrastrukturellen Maßnahmen bestmöglich geschützt und vom Entwicklungsdruck entlastet. Nutzungspuffer werden eingehalten. Die Biotopvernetzung wird verbessert. Auf die Verbesserung des Erhaltungszustandes von Schutzgebieten wird geachtet.
- (7) Land- und forstwirtschaftliche Flächen sollen für die Land- und Forstwirtschaft erhalten und nicht durch Siedlungstätigkeiten oder Infrastrukturbau gefährdet werden.
- (8) Pörschach achtet auf die Verringerung des Ressourcenverbrauchs, insbesondere der begrenzten Ressource Boden.
- (9) Das natürliche Gelände soll möglichst erhalten bleiben. Pörschach setzt sich dafür ein, Geländeänderungen auf ein landschafts- und ortsbildlich verträgliches Maß zu beschränken.
- (10) Pörschach achtet auf attraktive und ausreichend vorhandene öffentliche Treffpunkte, Spiel- und Sportplätze für verschiedene Altersklassen und Nutzer:innen.
- (11) Die Erlebbarkeit von Grün- und Freiräumen im und um das Siedlungsgebiet soll verbessert werden. Ansatzpunkte sind z.B. Ergänzungen im Fuß- und Radwegenetz, welche die Zugänglichkeit verbessern, Aufwertung des Straßenraumes unter Berücksichtigung von Grünelementen und Freiräumen, Flächenversiegelung minimieren.
- (12) Anlagen zur Trinkwasserfassung (Quellen, Brunnen) und deren Schutzzonen sind vor konfliktträchtigen Nutzungen frei zu halten.

## **7.**

### **Hauptort Pörschach am Wörthersee**

- (1) Ziel: Der Ortskern Pörschach soll als historisch gewachsenes Zentrum multifunktional weiterentwickelt werden. Die Versorgungsinfrastruktur soll auch in Zukunft hier gebündelt werden.

Maßnahmen:

- a) Erarbeiten eines städtebaulichen Rahmenplans für eine geordnete Entwicklung des östlichen Zentrumsbereichs im Dialog mit Eigentümer:innen, dazu Zusammenstellung eines Planungsteams mit Expertise in Standortentwicklung und Umsetzung kooperativer Verfahren.
- b) Kerngebietszone erweitern: Die Kerngebietszone wird im Westen bis zur L 73 erweitert um zentralörtliche Funktionen und Nutzungen, die den Ortskern sinnvoll erweitern und ergänzen, zu ermöglichen.
- c) Entwicklung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Rahmenplans für den Ortskern West im Dialog mit Grundstückseigentümer:innen und der Bevölkerung als Grundlage für die Ausarbeitung eines Teilbebauungsplans.
- d) Der Ortskern ist im Flächenwidmungsplan gemäß § 31 K-ROG zur Stärkung der innerörtlichen Strukturen festzulegen.

- e) Aktuelle Leerstände in der Hauptstraße gilt es zu identifizieren, zu aktivieren und sie in lebendige, attraktive und nutzbare Räume umzuwandeln, die zur Förderung lokaler Wirtschaft, Kultur und zur Schaffung zusätzlicher Angebote beitragen.
  - f) Die Hauptstraße soll zu einem attraktiven und lebendigen Aufenthaltsort sowohl für Bewohner:innen als auch Besucher:innen werden. Die Gemeinde setzt sich für eine Verkehrsreduktion und Aufwertung des öffentlichen Raums ein.
  - g) Sortimente und Angebote im Zentrum sollen weiterentwickelt und qualitativ ergänzt werden, die Nahversorgung soll weiterhin im Zentrum möglich sein; dazu die Nutzungsdurchmischung fördern und fordern: die Durchmischung unterschiedlicher, verträglicher Nutzungen (Wohnen, Tourismus, Arbeiten, Einkaufen, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Bildung) sorgt für ein lebendiges Zentrum, Nutzungsschwerpunkte innerhalb des Zentrums sind möglich und zur Stärkung der Entwicklungskraft gewünscht. Bei Bauvorhaben im Zentrum wird eine Berücksichtigung der Lagegunst im Zentrum eingefordert.
  - h) Zentrumsrelevante Einrichtungen werden möglichst im Zentrum konzentriert. Entwicklungen die das Zentrum schwächen, werden unterbunden.
- (2) Ziel: Strukturierung des Siedlungsgebietes und Ressourcen schützen unter Berücksichtigung der naturräumlichen Verhältnisse, der Bodenfunktionen, des Ortsbilds und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Maßnahmen:

- a) Siedlungsgrenzen gemäß Entwicklungsplan Anlage 3 sind zu halten.
- b) Siedlungsgrenzen sind auch bei isolierten Siedlungssplittern festgelegt, um disperse Entwicklungen entgegenzuwirken.
- c) Immissionsschutzstreifen werden entlang der Bahn zur Vermeidung von neuen Verkehrslärmbelastungen sowie zur Freihaltung für weitere lärmindernde Maßnahmen festgelegt. Diese haben auch eine siedlungstrennende und raumgliedernde Funktion.
- d) Das Näherrücken der Bebauung an die Waldränder soll hintangehalten werden. Nach Möglichkeit wird ein Abstand der Bebauung zum Wald zur Gefahrenfreistellung vor umbrechenden Bäumen berücksichtigt.
- e) Sicherstellung einer geordneten, effizienten Entwicklung der Flächenreserven und Potentialflächen insbesondere im Ortskern zu dessen Stärkung und Zuordnung weiterer zentrumsrelevanter Nutzungen.
- f) Bebauungspläne / Bebauungskonzepte zur Sicherstellung einer geordneten und planvollen Entwicklung vorsehen.
- g) Pörschach achtet auf eine verträgliche Nutzungsdurchmischung Wohnen – Betriebe inklusive Fremdenverkehr. Das bedeutet bei Betriebsneugründungen auf eine nachbarschaftsverträgliche Standortwahl achten und bei Ausbauvorhaben bestehender Betriebe auf die Beschränkung auf ein wohnnachbarschaftsverträgliches Maß achten.

- (3) Ziel: Erhalt und Weiterentwicklung der innerörtlichen Grün- und Freiraumstrukturen  
Schutz der verbleibenden siedlungsstrukturierenden Grünräume, insbesondere bewaldeter Flächen und ihrer Funktionen für Orts- und Landschaftsbild, Klimaschutz/Klimawandelanpassung und Naherholung.

Maßnahmen:

- a) Keine weitere Neufestlegung von Bauland im Seeuferbereich. Baulandausweitungen sind für qualitative Verbesserungen sowie für Anbauvorhaben an Bestandsobjekten denkbar. Dabei sind baukulturelle Aspekte und der respektvolle Umgang mit dem umliegenden Bestand erforderlich.
- b) Ufersaum erhalten und naturnahe Gestaltung verbessern.
- c) Die im Entwicklungsplan Anlage 3 festgelegten Grünverbindungen dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung der bestehenden Grünflächen sowie Grünverbindungen. Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Grünverbindungen werden weiterverfolgt und unterstützt. Wo eine Bebauung bereits erfolgt ist, werden Optionen im Bestand zur Grünraumverbindung geprüft wie z.B. Straßenbegleitgrün, Baumreihen.
- d) Erhalt des schützenswerten Baumbestandes auf der Pörschacher Halbinsel und im Ortskern.
- e) Marktplatz und Monte-Carlo-Platz klimasensibel umgestalten und aufwerten.
- f) Die Neuwidmung von spezifischen Grünland-Festlegungen, welche eine Bauführung erlauben, soll hintergehalten werden. Abweichungen davon sind im Einzelfall bei Maßnahmen im öffentlichen Interesse und unter Berücksichtigung insbesondere der naturschutzrechtlichen Interessen möglich.

- (4) Ziel: Baukultur schützen und weiterentwickeln  
Förderung von nachhaltiger Baukultur unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen hinsichtlich baulicher Dichte und architektonischer Qualität. Auf hochwertige und ortsangepasste Architektur bei Neubau und Revitalisierung ist zu achten.

Maßnahmen:

- a) Baukulturelle Prozesse umsetzen und Anforderungen hinsichtlich Baukultur definieren (qualitätssichernde Verfahren, Vorgaben Stellplätze, Gestaltung, Überbauungsanteil, bauliche Dichte).
- b) Aktiven Dialog mit Eigentümer:innen zur Revitalisierung / Adaptierung von Objekten (insbesondere entlang der Hauptstraße) zur Ansiedelung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben führen.
- c) Beratungsangeboten zu Förderungen der Baukultur ausbauen.
- d) Nutzen von befristeten Bausperren, um Planungsabsichten der Gemeinde abzusichern.

(5) Ziel: Freizeitwohnsitzen entgegenwirken

Maßnahmen:

- a) Keine Widmungen für Appartmenthäuser und Freizeitwohnsitze.
- b) Strenge Prüfung der Betriebskonzepte für Hotelprojekte im Bauverfahren und Absicherung von künftigen Projekten durch städtebauliche Verträge und privatrechtliche Vereinbarungen.
- c) Einhebung, Kontrolle kostenbezogener, erhöhter Ortstaxen für Nächtigungsabgaben und Zweitwohnsitzabgaben prüfen.
- d) Zurverfügungstellung von Ressourcen (Mittel, Personal) zur verstärkten Kontrolle von bewilligungswidrigen Verwendungen.

(6) Ziel: Aktive Bodenpolitik betreiben, um Tourismusstandort zu stärken

Maßnahmen:

- a) Baulandmobilisierungsmaßnahmen zum Kauf von Seegrundstücken prüfen.
- b) Vorkaufsrechte für strategisch wichtige Liegenschaften sichern.
- c) Prüfung der Möglichkeiten zur Etablierung eines Bodenbeschaffungsfonds.

(7) Ziel: Nachhaltige Mobilitätsformen stärken

Verkehrsberuhigung und Verbesserung der Situation für Fußgänger:innen- und dem Radverkehr

Maßnahmen:

- a) Umsetzen verkehrsberuhigender Maßnahmen auf Grundlage einer vertiefenden Studie unter Einbeziehung eines Verkehrsplanungsbüros. Mögliche Inhalte und Schritte sind:
  - Umsetzen einer Mobilitätsbefragung mit Einheimischen und Gästen hinsichtlich aktueller und bevorzugter Verkehrsmittelwahl.
  - Möglichkeiten zur Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeiten klären (Prüfung einer Begegnungszone im Kernbereich), Verbesserung der Querungsmöglichkeiten angehen.
  - Attraktivere Vorbereiche der Erdgeschoßzonen schaffen.
  - Gestaltung der Eingangs- und Übergangsbereiche zum unmittelbaren Ortskern (in den Bereichen Brahms-Parkplatz bzw. öffentlicher Parkplatz Johannaweg Ost, Kreisverkehr).
  - Sichere Einbindung des Radverkehrs in die Kärntnerstraße / Hauptstraße.
  - Überprüfung Bedarf und gegebenenfalls Ausbau der Radabstellanlagen an wichtigen Orten im Zentrumsbereich.
- b) Rad- und Fußwegenetz ausbauen und Fuß- und Radwege zwischen den wichtigen Punkten im Ortskern bzw. zwischen Bahnhof und Pörtschacher Halbinsel verbessern:
  - Umsetzung eines Leitsystems für Fuß- und Radverkehr.
  - Integration eines Radwegekonzepts in Überlegungen zur Umsetzung einer Begegnungszone.
  - Wegenetz ausbauen.

- Verkehrssicherheit erhöhen.
- c) Umsetzen von Mobility-Hubs
  - Ausbau kombinierter Mobilitätsangebote am Bahnhof (stationsbasiertes Car- und Bikesharing, Info-Angebote, Radreparatur-Steile, usw.).
- d) Dialog zu koordinierten Mobilitätsangeboten mit Tourismusbetrieben
  - Ausloten von Möglichkeiten betriebsübergreifender Mobilitätsangebote für Gäste und Einheimische mit Beherbergungsbetrieben.

(8) Ziel: Erhaltung und Modernisierung der touristischen Leitbetriebe

Maßnahmen:

- a) Erholungs- und Freizeitangebote im Ortskern und Halbinsel erhalten und weiter ausbauen.
- b) Touristische Flaniermeile entlang der Promenade erhalten und von konfliktträchtigen Nutzungen, sowie Nutzungen, welche der speziellen Standortgunst nicht entsprechen, freihalten.
- c) Verbesserung und Ausbau touristischer Angebote anstoßen.

(9) Ziel: Forcieren leistbarer und flächensparender Wohnformen

Maßnahmen:

- a) Identifizierung von Standorten für die Umsetzung leistbaren Wohnens.
- b) Ankauf strategisch wichtiger Grundstücke für zentrumsnahes Wohnen.
- c) Nutzung des Instrumentariums der Vertragsraumordnung, gegebenenfalls Projektsicherungsverträge abschließen zur Sicherstellung z.B. geförderter Anteil an Wohnungen, Wohnungsgrößen / Startwohnungen für Junge, Sonderwohnformen, Nutzungsmix.

## **8.**

### **Goritschach, Sallach, Pritschitz**

- (1) Goritschach wird als Vorrangstandort für die Wohnfunktion bestimmt. Es besteht eine bedingte - d.h. mit den angrenzenden Nutzungen abgestimmte Entwicklungsfähigkeit für touristische Nutzungen. Schwerpunkt der Raumplanung sind die Sicherstellung einer geordneten, effizienten Erschließung der Potentialflächen innerhalb der Siedlungsgrenzen sowie Erhöhung der Bebauungsdichte durch Definition von Vorgaben für flächensparende Siedlungsformen.
- (2) Sallach wird als Vorrangstandort für die Wohnfunktion mit spezieller Eignung für geförderten Wohnungsbau bestimmt. Tourismus, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sind in jener Nutzungsdichte, wie sie verträglich mit der Wohnfunktion vereinbar sind, möglich. Der nutzungsdurchmischte Bestand, inklusive untergeordneter landwirtschaftlicher Nutzung wird weiterentwickelt.

- (3) Pritschitz wird als Vorrangstandort für die Wohnnutzung bestimmt und verfügt über bedingte, d.h. mit den angrenzenden Nutzungen abgestimmte Entwicklungsfähigkeit für Tourismusfunktion. Die räumliche/innerörtliche Verdichtung der Bebauung soll unter Beachtung und Wahrung des Siedlungscharakters weiterverfolgt werden. Der Dorfkern soll unter Einbindung des Naturdenkmales Sommerlinde gestaltet werden.

Folgende spezielle Ziele und Maßnahmen werden für Goritschach, Sallach und Pritschitz festgelegt:

- (4) Ziel: Strukturierung des Siedlungsgebietes und wertvolle Böden schützen unter Berücksichtigung der naturräumlichen Verhältnisse, Bodenfunktionen, des Ortsbilds, und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Maßnahmen:

- a) Das Siedlungsgebiet wird weitgehend am derzeitigen Bestand abgegrenzt. Siedlungsgrenzen gemäß Entwicklungsplan Anlage 3 sind zu halten. Vorrang kommt der Inanspruchnahme von bereits gewidmeten Flächen und Auffüllung bzw. Verdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen zu. Dabei ist auf eine effiziente und bodensparende Erschließung und Bauweise zu achten. An den Randbereichen sind Arrondierungen zur Siedlungsabrundung möglich. Vorgaben zur Erstellung von Teilbebauungskonzepten oder Teilbebauungsplänen dienen zur Sicherstellung einer geordneten, effizienten Entwicklung und Erschließung (Vermeidung von Stichstraßen) der Baulandflächen.
- b) Mobilisierung der Baulandreserven vorantreiben.
- c) Bei Siedlungsentwicklung bzw. -nachverdichtung in der Nähe zur Autobahn und Bahn ist eine Abklärung mit der Abteilung 8 - Umwelt, Naturschutz und Klimaschutzkoordination der Kärntner Landesregierung hinsichtlich Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

- (5) Ziel: Erhalt und Weiterentwicklung der Grün- und Freiraumstrukturen  
Schutz der verbleibenden siedlungsstrukturierenden Grünstrukturen, insbesondere bewaldete Flächen und ihrer Funktionen für Klimaschutz und Naherholung. In Goritschach: Erhalt der Sichtbeziehungen zur Kirche.

Maßnahme:

Die im Entwicklungsplan Anlage 3 festgelegten Grünverbindungen dienen dem Erhalt und Weiterentwicklung der bestehenden Grünflächen sowie Grünverbindungen. Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Grünverbindungen werden weiterverfolgt und unterstützt. Wo eine Bebauung bereits erfolgt ist, werden Optionen im Bestand zur Grünraumverbindung geprüft wie z.B. Straßenbegleitgrün, Baumreihen.

(6) Ziel: Verbesserung der ökologisch und naturräumlich wertvollen Situation im Uferbereich

Maßnahmen:

- a) Keine Bebauung des Ufers und bestmögliche Erhaltung von Grünbereichen sowie Sicherstellung der naturräumlichen und ökologischen Qualitäten sowie der Erholungsfunktionen von See und Uferlandschaft.
- b) Ufersaum erhalten und naturnahe Gestaltung verbessern.
- c) Die Neuwidmung von spezifischen Grünland-Festlegungen, welche eine Bauführung erlauben, soll hinterzogen werden. Abweichungen davon sind im Einzelfall bei Maßnahmen im öffentlichen Interesse und unter Berücksichtigung insbesondere der naturschutzrechtlichen Interessen möglich.
- d) Keine weitere Neufestlegung von Bauland im Seeuferbereich. Baulandausweitungen sind für qualitative Verbesserungen sowie für Anbauvorhaben an Bestandsobjekten denkbar. Dabei sind baukulturelle Aspekte und der respektvolle Umgang mit dem umliegenden Bestand erforderlich.
- e) Keine ortsbildstörende Höhenentwicklung von Bauwerken.

(7) Ziel: Baukultur schützen und weiterentwickeln

Maßnahmen:

- a) Baukulturelle Prozesse umsetzen, Anforderungen hinsichtlich Baukultur definieren (qualitätssichernde Verfahren, Vorgaben Stellplätze, Gestaltung, Überbauungsanteil, bauliche Dichte)
- b) Aktiver Dialog mit Eigentümer:innen zur Revitalisierung / Adaptierung von Objekten.
- c) Beratungsangebote zur Förderung der Baukultur ausbauen.
- d) Nutzen von befristeten Bausperren, um Planungsabsichten der Gemeinde abzusichern.

(8) Ziel: Wohnen, Tourismus und Gewerbe abgestimmt entwickeln

Maßnahmen:

- a) Bestmögliche konfliktfreie Weiterentwicklung der gewachsenen Mischstruktur Wohnen, Fremdenverkehr, Landwirtschaft und Gewerbe. Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Nutzungsstrukturen und damit verbundener Nutzungsbeschränkungen bei der Standortwahl bei Neugründungen.
- b) Beachtung der Einschränkungen aufgrund der Wohnnachbarschaft bei betrieblichen Ausbauprojekten und Beschränkung auf ein wohnnachbarschaftsverträgliches Maß inklusive Beachtung teils eingeschränkt leistungsfähiger Zufahrten vom hochrangigen Straßennetz.

(9) Ziel: Sicherung der Landwirtschaft

Maßnahmen:

- a) Hochwertige landwirtschaftlichen Flächen erhalten; eine Bebauung ist nur unter sorgfältiger Abwägung der öffentlichen Interessen denkbar.
- b) Schutz der landwirtschaftlichen Betriebe im Siedlungsgebiet durch die Widmung als Bauland Dorfgebiet sicherstellen.

(10) Ziel: Nachhaltige Mobilitätsformen stärken

Verbesserung der Situation für den Fußgänger:innen- und Radverkehr.

Maßnahmen:

- a) Umsetzen verkehrsberuhigender Maßnahmen:
  - Verbesserung der Querungsmöglichkeiten über die Landesstraße.
  - Möglichkeiten zur Erhöhung der Verkehrssicherheit nutzen.
- b) Ausbau der Radinfrastruktur (Radweg bzw. Radabstellanlage), insbesondere von und zum Bahnhof Pritschitz.
- c) Verbesserung des Rad- und Fußwegenetzes durch Ausbau und Aufwertung der Fuß- und Radwege.

## 9.

### **Siedlungen nördlich der Autobahn: Winklern, Windischberg, Rennweg und weitere Siedlungsansätze**

- (1) In Winklern soll die bestehende Mischnutzung als Agrar- und Wohnstandort weitergeführt werden. Potentialflächen sind vorhanden, Einschränkungen aufgrund der naturräumlichen Situation – zum Teil ist eine Gefährdung durch Steinschlag nicht gänzlich auszuschließen; auch die Lage an der Autobahn sind bei der Weiterentwicklung zu beachten.
- (2) Der Ort Windischberg soll mit seiner dörflichen Mischfunktion weiterentwickelt werden: Wohnfunktion mit Einfamilienhäusern und den mehrgeschossigen Wohnbauten im südlichen Teilbereich, im nördlichen Bereich auch touristische Nutzung. Der Siedlungsbereich wird von bewaldeten und tlw. steilen Waldhängen begrenzt. Ein Näherrücken der Bebauung an den Waldrand ist aufgrund möglicher Gefährdungen durch umstürzende Bäume, Abstand zur Waldbewirtschaftung und Erhaltung eines gestuften Waldrandes zu vermeiden. Innerörtliche Potentialflächen bieten Entwicklungspotenzial.
- (3) Rennweg ist ein stark einseitig ausgebildetes Straßendorf entlang der Mitterteich Landesstraße mit mehreren Auffüllungsflächen. Rennweg verfügt über bedingte Entwicklungsfähigkeit mit dörflicher Mischfunktion.
- (4) Weitere Siedlungsansätze: Diese umfassen alle nördlich der Autobahn gelegenen Bestandsobjekte bzw. Weiler. Es handelt sich um ehemals Einzelgehöfte die nunmehr überwiegend eine Wohnfunktion aufweisen und um räumlich begrenzte Wohnsiedlungssplitter. Bei diesen Siedlungsansätzen beschränkt sich die Entwicklungsmöglichkeit infolge der topographischen Verhältnisse und der Lage im Naturraum

(dezentrale Lage, Lage im Wald,) auf Nachverdichtung und geringfügige Entwicklungen innerhalb der definierten Siedlungsgrenzen.

Folgende spezielle Ziele und Maßnahmen werden für Winklern, Windischberg, Rennweg und weitere Siedlungsansätze festgelegt:

- (5) Ziel: Strukturierung des Siedlungsgebietes und wertvolle Böden schützen unter Berücksichtigung der naturräumlichen Verhältnisse, Bodenfunktionen.

Maßnahmen:

- a) Das Siedlungsgebiet wird weitgehend am derzeitigen Bestand abgegrenzt. Siedlungsgrenzen gemäß Entwicklungsplan Anlage 3 sind zu halten. Vorrang kommt der Inanspruchnahme von bereits gewidmeten Flächen und Auffüllung bzw. Verdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen zu. Dabei ist auf eine effiziente und bodensparende Erschließung und Bauweise zu achten. An den Randbereichen sind Arrondierungen zur Siedlungsabrundung möglich. Auf eine landschaftsgerechte Einbindung der Siedlungsränder ist zu achten. Zu Waldflächen ist möglichst Abstand zur Gefahrenfreistellung der Bebauung vor umbrechenden Bäumen zu halten.
- b) Mobilisierung der Baulandreserven vorantreiben.
- c) Bei Siedlungsentwicklung bzw. -nachverdichtung in der Nähe zur Autobahn und Bahn ist eine Abklärung mit der Abteilung 8 - Umwelt, Naturschutz und Klimaschutzkoordination der Kärntner Landesregierung (hinsichtlich Lärmschutzmaßnahmen) erforderlich.
- d) Auf eine effiziente Erschließung ist zu achten. Sofern die Bereitstellung bzw. Ausrichtung der Aufschließungsinfrastruktur (Straße, Wasser, Kanal) auch eine Nachbargemeinde betrifft, ist eine gemeindeübergreifende Vorgehensweise abzustimmen.
- e) Die Neuwidmung von spezifischen Grünland-Festlegungen, welche eine Bauführung erlauben, soll hinterzogen werden. Abweichungen davon sind im Einzelfall bei Maßnahmen im öffentlichen Interesse und unter Berücksichtigung insbesondere der naturschutzrechtlichen Interessen möglich.

## 10.

### Ergänzende Planfestlegungen (Positionsnummern gemäß Entwicklungsplan Anlage 3)

- (1) Vor einer Standortentwicklung ist seitens der Grundeigentümerschaft eine wasserbautechnische Gesamtbetrachtung vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass die geplante Entwicklung inklusive Erschließung und angedachter Bebauung eine gefahrenlose Versickerung von Regenwasser möglichst vor Ort vorsieht bzw. falls dies vor Ort nicht möglich ist, die sichere Verbringung der Oberflächenwässer erfolgt. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass Maßnahmen getroffen werden, welche relevante negative Auswirkungen auf den Standort, Unterlieger sowie Entwässerungssysteme unterbinden und eine gefahrenlose Wasserableitung auch bei Starkregenereignissen gesichert ist.
- (2) Fläche nordwestlich Kreisverkehr: Voraussetzung einer Standortentwicklung ist eine wasserbautechnische Gesamtbetrachtung zwecks Überprüfung der Entwicklungsoptionen inklusive Entwässerungskonzept sowie Formulierung von Bauvorgaben. Gleichfalls sind Vorgaben zur Schonung des Biotops gemäß Landesuntersuchung zu formulieren. Keine Wohnnutzungen aufgrund der Verkehrslärsituation.
- (3) Längerfristiger Gewerbestandort nächst der Autobahnanschlussstelle: Die Option zur Entwicklung eines Gewerbestandes wird offengehalten bzw. nach Möglichkeit vorangebracht. Konfliktrichtige Nutzungen, welche eine künftige Nutzung als Gewerbestandort erschweren, werden hintangehalten.
- (4) Sallach: Überprüfung der außerhalb der Siedlungsgrenze im Freiland konformen Entwicklungsmöglichkeiten im Einzelfall unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen inklusive der Erschließung, der landschaftsbildgerechten Gestaltung und der naturräumlichen Voraussetzungen – insbesondere der geordneten Verbringung des Oberflächenwassers. Voraussetzung einer Standortentwicklung ist die Vorlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung durch die Grundeigentümerschaft. Darin ist nachzuweisen, dass die geplante Entwicklung bzw. Erschließung und angedachte Bebauung ggf. inklusive Geländeänderungen, eine gefahrenlose Versickerung / Verbringung der Oberflächenwässer berücksichtigt und diese möglich ist bzw. ist der Nachweis zu erbringen, dass Maßnahmen getroffen werden, welche relevante negative Auswirkungen auf den Standort, Unterlieger sowie die Entwässerungssysteme unterbinden und eine gefahrenlose Wasserableitung auch bei Starkregenereignissen gesichert ist.  
Entwicklung nach Gesamtkonzept inklusive Nachweis einer effizienten, ausreichend leistungsfähigen Erschließung.
- (5) Winklern Nord: In der Ortschaft Winklern-Nord liegt eine Steinschlaggefährdung vor. Aufgrund des flachen Geländes erscheint eine Bebauung grundsätzlich möglich, allerdings sind voraussichtlich Schutzmaßnahmen im Vorfeld herzustellen. Voraussetzung einer Baulandfestlegung und Bebauung ist damit die Abklärung der Baulandeignung bzw. ggf. zu berücksichtigende Auflagen für eine Bebauung mittels eines geotechnischen Gutachtens.
- (6) Erhalt der Wiese südlich des Kreisverkehrs für multifunktionale temporäre (befristete) Nutzungen, für die keine Baulandwidmung erforderlich ist (z.B. Auffangparkplatz bei Großveranstaltungen, Standort für einen Wanderzirkus usw.).  
Eine intensivere Nutzung ist nach Klärung folgender Entwicklungsvoraussetzungen denkbar:  
- Klärung, ob eine Bebauung des Altstandortes möglich ist bzw. welche Rahmenbedingungen gelten.

- Erstellung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen, des Verkehrslärms und der Lage am Eingang in das Ortszentrum Pörschachs. Eine hochwertige Gestaltung ist zwingend einzufordern.

- Grundumlegung entsprechend den angedachten Entwicklungsplänen.

- (7) Erweiterung bestehender Betrieb: Standort reserviert für Erweiterung eines bestehenden Betriebs, dazu Abschluss eines privatwirtschaftlichen Vertrages im Sinne des § 53 K-ROG 2021 zur Sicherstellung einer ÖEK- und widmungsgemäßen Verwendung innerhalb Frist.
- (8) Roseneckhalbinsel - unverbaute Grundstücke am See (Gst. Nr. 18/1, 18/2, 19/1, 24 KG 72164). Widmung derzeit als Grünland, am See als „GL-Kabinenbau“ und „GL-Bad“, aber kein offizieller Seezugang. Infolge der naturräumlichen Lage handelt es sich grundsätzlich um einen Eignungsstandort für eine touristische Einrichtung bzw. Erholungseinrichtung. Ferner soll ein öffentlicher Seezugang gesichert werden. Bei allen Entwicklungsüberlegungen ist ein sorgsamer Umgang mit dem sensiblen Seeufer sicherzustellen.
- (9) Pörschach West (Tannenweg – Hohe Gloriette): Prüfung der Baulandeignung des zum Teil steilen und steinschlaggefährdeten Baulandes. Unbebaute Widmungsflächen bei fehlender Baulandeignung rückwidmen.
- (10) Projekte aufbauend auf langjährigen Planungen in Entwicklung.
- (11) Standort an der Werftenstraße: Umnutzung denkbar, ortsverträgliches Gewerbe möglich, auch offen für touristische Nutzungen.

**FUNKTIONALE GLIEDERUNG**

Örtliches Entwicklungskonzept 2026



**Gemeinde  
Pörschach am Wörther See**

gemäß Beschluss des Gemeinderates  
vom 01.06.2026  
Zahl: 610-0-2/2025-1





**Planverfasserin:**  
stadtland Sibylla Zech GmbH




**Bearbeiter:**  
DI Ulrich Blanda  
DI Konstantin Kohl







**Datum:** 27.02.2026



**Legende**

-  Vorrangstandort - Hauptort/Zentrum mit zentralörtlicher Funktion
-  Vorrangstandort - Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit/Ergänzungsstandort Hauptort (dörfliche Mischfunktion)
-  Vorrangstandort - gewerbliche Tourismusfunktion
-  Vorrangstandort - Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit/Ergänzungsstandort Hauptort (Wohnfunktion)

-  dörfliche Mischfunktion - bedingte Entwicklungsfähigkeit
-  Tourismusfunktion - bedingte Entwicklungsfähigkeit
-  gewerbliche Funktion - bedingte Entwicklungsfähigkeit

-  Naturräumliche Vorranggebiete
-  Bahn, Bestand
-  hochrangiges Strassennetz
-  bedeutende Grünverbindung
-  Gemeindegrenze
-  Schutz-, Emissionsbereich  
Grenzwertlinie über 70dB lt. Umgebungslärmkartierung  
Schiene 24 Stunden Zone, Autobahn 24 Stunden Zone  
<https://mgpa.riz.gv.at/0008/4/verm/version-1.3/08request-GmlCapabilitaet>



**Datenquellen**  
KAGIS  
Umweltbundesamt





# Örtliches Entwicklungskonzept 2026 Gemeinde Pörtschach am Wörther See

## Legendenblatt

### ENTWICKLUNGSPLAN - FESTLEGUNGEN

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | Siedlungsgrenze absolut (nicht parzellenscharf)   |  | Hofstelle (Eingliederung in das Dorfgebiet)  |
|  | Siedlungsschwerpunkt  |  | Hofstelle eines Land- und Forstwirtschaftlichen Betriebes  |
|  | Grünverbindung - Freihaltezone - lokale siedlungstrennende und raumgliedernde Funktion (keine Bebauung) |  | Keine weitere Siedlungsentwicklung aufgrund von Nutzungseinschränkungen oder sonstigen Zielvorgaben  |
|  | Geländestufe, Steilhang (keine Bebauung)  |  | Entwicklungsrichtung dörfliche Mischfunktion   |
|  | Immissionsschutzstreifen (keine Bebauung)   |  | Entwicklungsrichtung Wohnfunktion  |
|  | bauliche Lärmschutzmaßnahmen  |  | Entwicklungsrichtung Tourismusfunktion   |
|  | Radweg Bestand  |  | Entwicklungsrichtung gewerbliche Funktion  |
|  | Dörfliche Mischfunktion   |  | Parzellierungs- Erschließungskonzept, Gestaltungsplan oder Teilbebauungsplan mit oder ohne Zonierung (ja nach Maßgabe der örtlichen Situation) |
|  | Wohnfunktion  |  | Baulandmodell  |
|  | Tourismusfunktion   |  | Schaffung oder Gestaltung eines Ortszentrums   |
|  | Zentralörtliche Funktion  |  | Nutzung im Rahmen alternativer (=erneuerbarer) Energiegewinnung  |
|  | Gewerbliche Funktion  |  | Bebauungsfrist   |
|  | Sonderflächen (Beibehaltung der bestehenden Widmung, betrifft Burgruine Leonstein)                      |  |  |
|  | Zentralörtliche Funktion (angestrebte Änderung)   |  |  |
|  | Sonderflächen (siehe Erläuterung Positionsnr. 11)   |  |  |
|  | Wohnfunktion (geplante Flächenwidmungsentwicklung)  |  |  |
|  | Sport- und Erholungsfunktion und sonstige spezifische Grünraumfunktionen                                |  |  |
|  | Vorrangzone/ -standort Naturraum (keine baulichen Maßnahmen)  |  |  |
|  | Vorrangzone/ -standort freie Landschaft; Erholung   |  |  |

### BESTANDSINFORMATIONEN

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
|  | Parkplatz                           |
|  | Fernwirksamkeit baulicher Dominaten |
|  | Denkmalgeschützte bauliche Anlage   |
|  | Ruine                               |
|  | Friedhof                            |
|  | Altablagerung/Altstandort           |
|  | Bahnhof                             |
|  | Kreisverkehr                        |
|  | Kirche                              |

### ERSICHTLICHMACHUNGEN

- |  |  |
|--|--|
|  | Gemeindegrenze   |
|  | Katastralgemeindegrenze  |
|  | angrenzende Gemeindegrenze   |
|  | Autobahn Bestand   |
|  | Landesstraße B, Landesstraße L Bestand   |
|  | Hauptbahn Bestand  |
|  | Biotop   |
|  | Landschaftsschutzgebiet  |
|  | NATURA 2000 / Europaschutzgebiet   |
|  | Naturdenkmal   |
|  | Archäologisches Fundgebiet   |
|  | Gewässer   |
|  | Wasserschutzgebiet (engeres, weiteres); Wasserschongebiet Außenzone bzw. Karstgebiet |
|  | Überschwemmungsgebiet (Hochwasseranschlaglinie HQ100)                                |

### BESCHRIFTUNGEN

- |     |                       |
|-----|-----------------------|
| PA  | Park                  |
| SP  | Sportanlage allgemein |
| TE  | Tennisplatz           |
| LW  | Liegewiese            |
| KB  | Kabinenbau            |
| Bad | Bad                   |
| VA  | Veranstaltungsstätte  |
| GÄ  | Gärtnerei             |
| FHW | Fernheizwerk          |

### SONDERINFORMATIONEN

- 1 Wasserbautechnische Gesamtbetrachtung zur Versickerung/Verbringung der Oberflächenwässer erforderlich, Details siehe Textteil Anlage 1 Pkt. 10
- 2 bis 11 siehe Textteil Anlage 1 Pkt. 10



# ENTWICKLUNGSPLAN

Örtliches Entwicklungskonzept 2026

## Gemeinde Pörtschach am Wörther See

gemäß Beschluss des Gemeinderates  
vom 01.06.2026

Zahl: 610-0-2/2025-1

TEILPLAN/BLATT A1

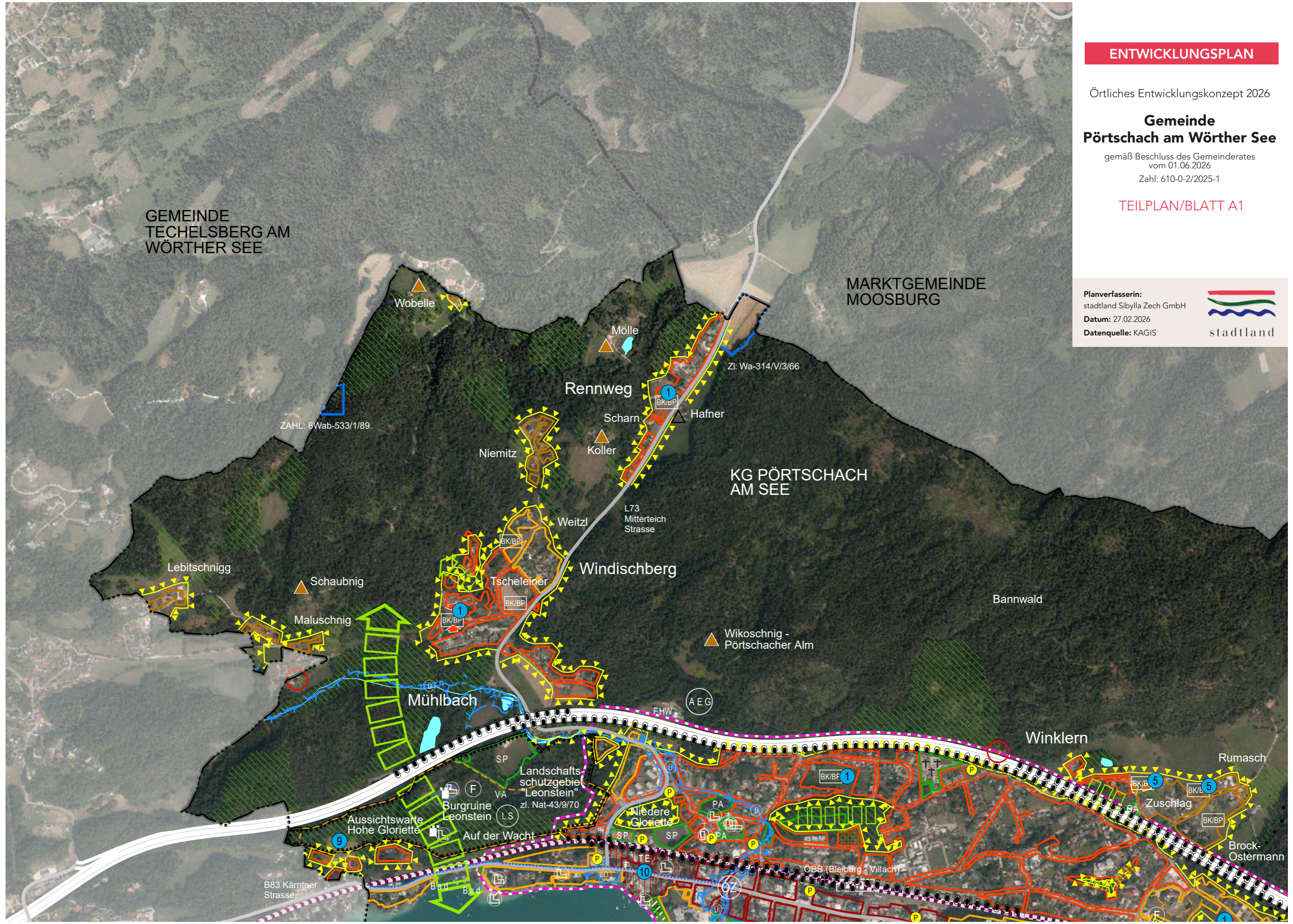
Planverfasserin:  
stadtland Sibylla Zech GmbH  
Datum: 27.02.2026  
Datenquelle: KAGIS



GEMEINDE  
TECHELSBERG AM  
WÖRTHER SEE

MARKTGEMEINDE  
MOOSBURG

KG PÖRTSCHACH  
AM SEE



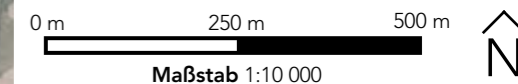
**ENTWICKLUNGSPLAN**

Örtliches Entwicklungskonzept 2026

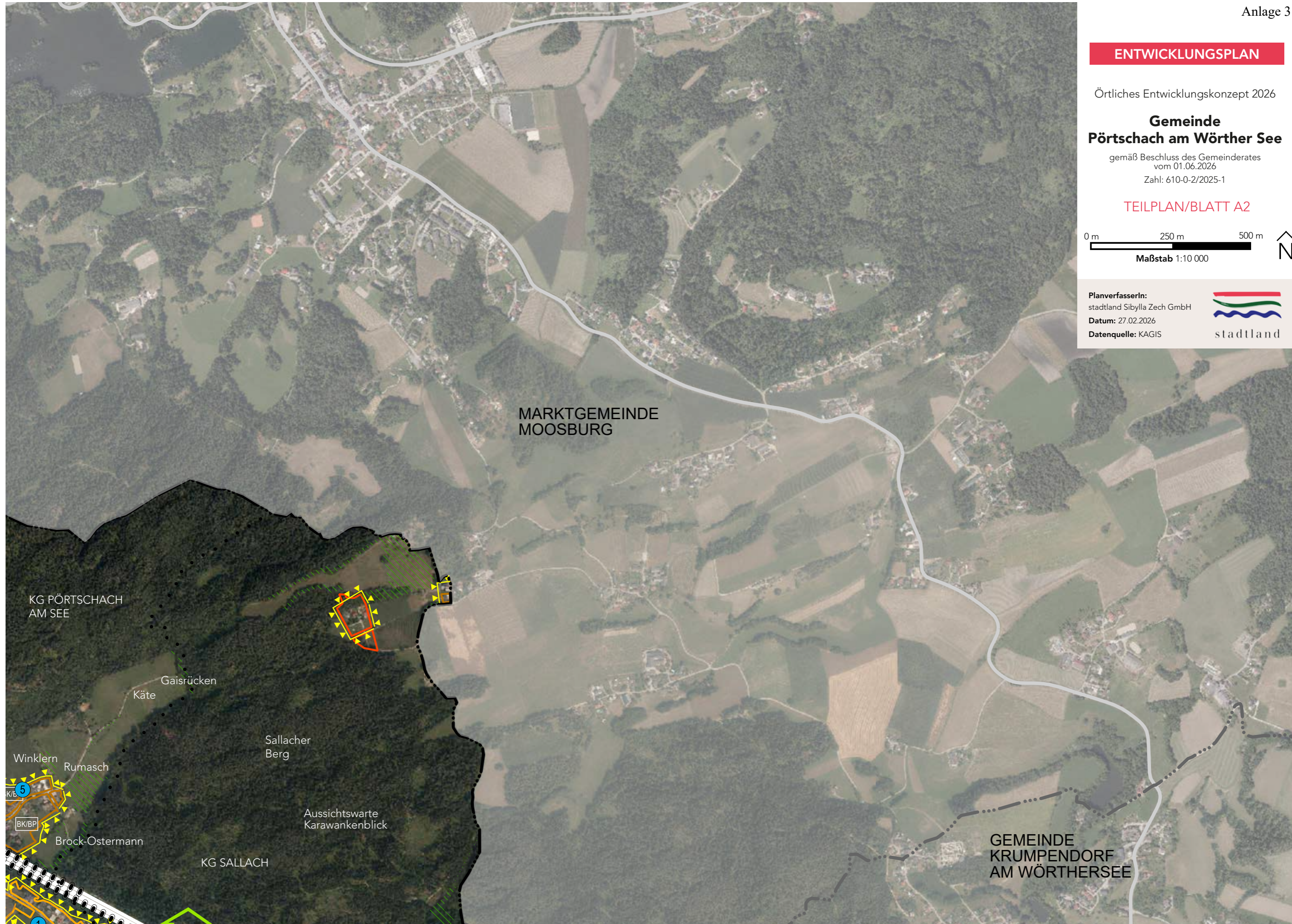
**Gemeinde  
Pörtschach am Wörther See**

gemäß Beschluss des Gemeinderates  
vom 01.06.2026  
Zahl: 610-0-2/2025-1

TEILPLAN/BLATT A2



PlanverfasserIn:  
stadtland Sibylla Zech GmbH  
Datum: 27.02.2026  
Datenquelle: KAGIS



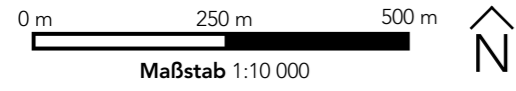
**ENTWICKLUNGSPLAN**

Örtliches Entwicklungskonzept 2026

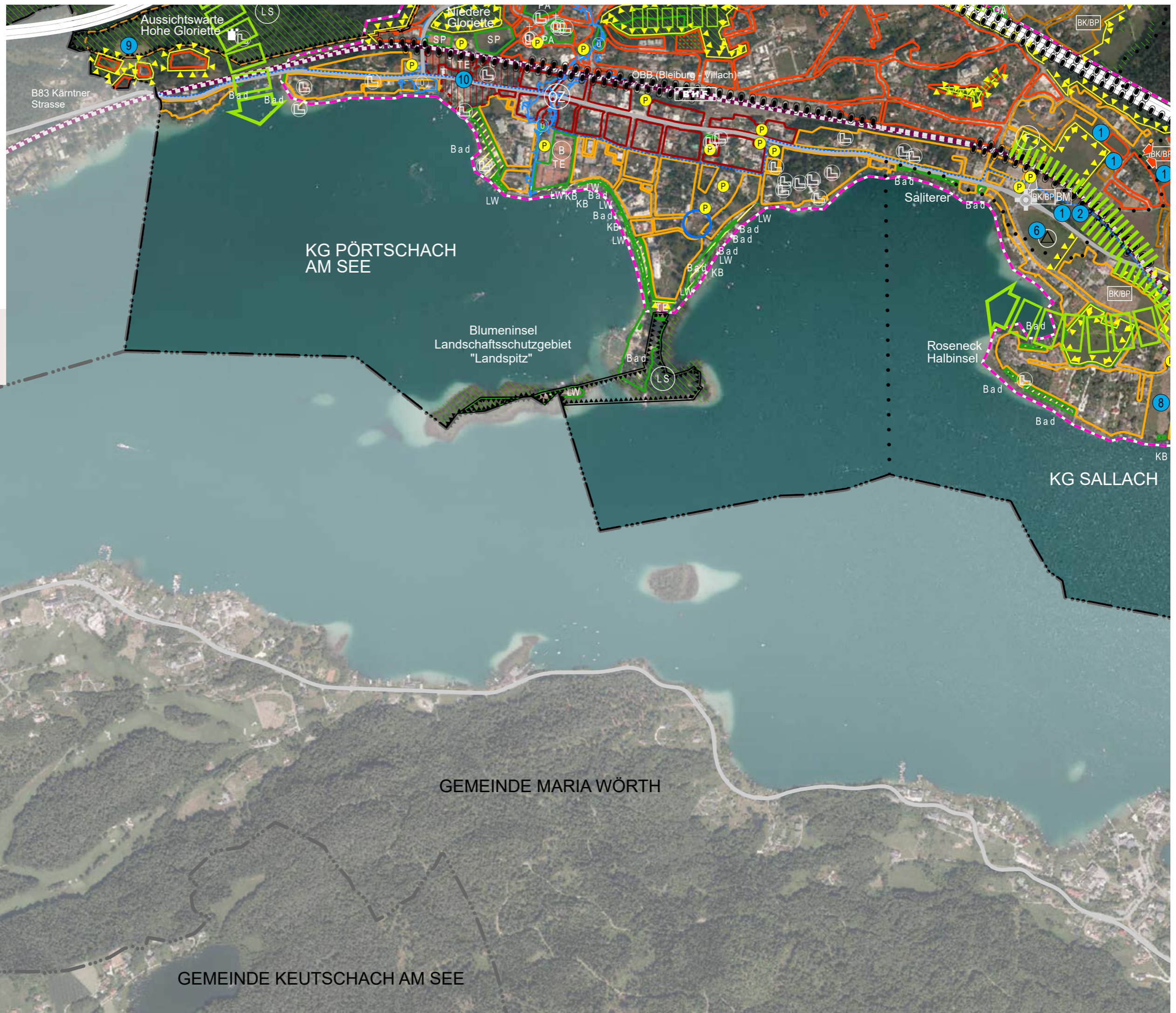
**Gemeinde  
Pörschach am Wörther See**

gemäß Beschluss des Gemeinderates  
vom 01.06.2026  
Zahl: 610-0-2/2025-1

**TEILPLAN/BLATT B1**



PlanverfasserIn:  
stadtland Sibylla Zech GmbH  
Datum: 27.02.2026  
Datenquelle: KAGIS



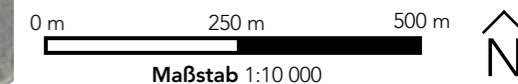
**ENTWICKLUNGSPLAN**

Örtliches Entwicklungskonzept 2026

**Gemeinde  
Pörschach am Wörther See**

gemäß Beschluss des Gemeinderates  
vom 01.06.2026  
Zahl: 610-0-2/2025-1

**TEILPLAN/BLATT B2**



Planverfasserin:  
stadtland Sibylla Zech GmbH  
Datum: 27.02.2026  
Datenquelle: KAGIS

