

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht geordnet und ohne Maßstab

### Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 61 ha
- Siedlungsfläche unbebaut  
(Baulandreserven) ca. 11 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 82, 85.

### Siedlungscharakteristik:

- Die Siedlungsgebiete Drobollach, Egg und Neuegg entwickelten sich entlang der B84, nördlich bzw. östlich des Faaker See.
- Es dominieren Fremdenverkehrsbauten aus den siebziger, achtziger und neunziger Jahren, durchwachsen mit Einfamilienhausbebauungen.
- Größere zusammenhängende Baulandreserven sind an der Westeinfahrt von Drobollach und in Egg, östlich der B84 vorhanden.

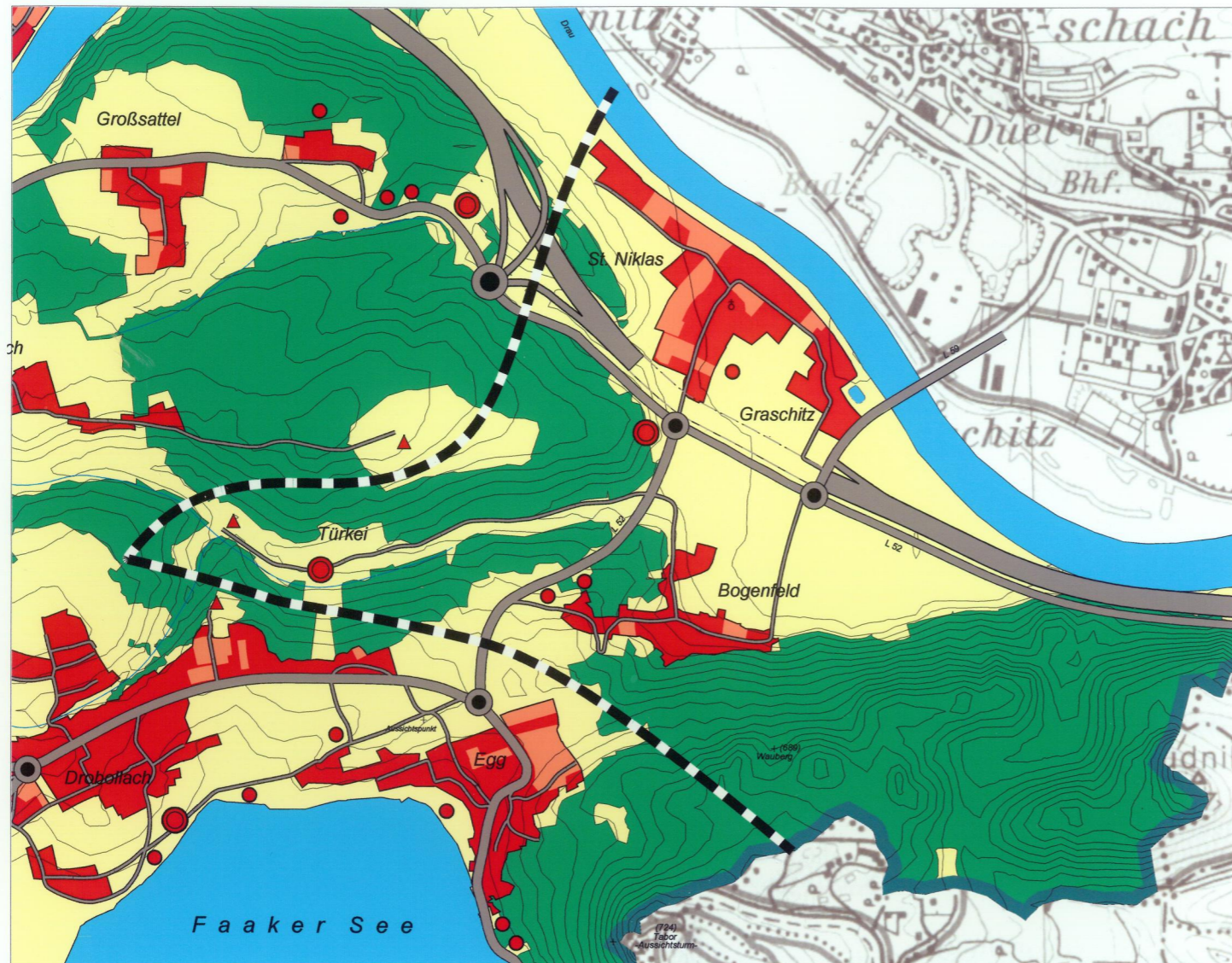
### Landschaftliches Umfeld:

- Landschaftlich ist das Gebiet durch den Faaker See, den Tabor und eine Geländekante, welche in Ost-West Richtung verläuft und die natürliche Siedlungsgrenze im Norden bildet, geprägt.
- Erwähnens- und erhaltenswert ist die freie Fläche zwischen Drobollach und Egg (Landschaftsschutzgebiet) über die sich von der B84 aus eine schöne Blickbeziehung zum Faaker See ergibt.

### Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Die Siedlungsbereiche verfügen über ausreichende Baulandreserven. Es ist eine Auffüllung der Baulücken anzustreben.
- Die bestehenden Siedlungsgrenzen sollten erhalten bleiben, Abrundungen der Siedlungsbereiche sind jedoch möglich.
- Besonderes Augenmerk ist auf die Freihaltung der Sichtbeziehung zum Faaker See zu legen.

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

### Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 23 ha
- Siedlungsfläche unbebaut  
(Baulandreserven) ca. 6 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 82, 84, 85.

### Siedlungscharakteristik:

- Die angeführten Siedlungsgebiete liegen im Kreuzungsbereich der L52 und der L58, südlich der Drauzug, im Einflussbereich der A11-Karawankenautobahn.
- Neben organisch gewachsenen, einzelnen landwirtschaftlichen Ensembles ist die Einfamilienhausbebauung vorherrschend.
- Infrastrukturen wie Nahversorger sind nicht mehr vorhanden.

### Landschaftliches Umfeld:

- Im Süden und Südwesten sind die Siedlungsgebiete durch natürliche Geländeerhebungen begrenzt.
- Die Ortschaft Bogenfeld ist durch landwirtschaftliche Flächen und der L58 von St. Niklas und Graschitz getrennt.
- Im Norden bildet die Drauzug die natürliche Grenze der Siedlungsgebiete.

### Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:




- St. Niklas und Graschitz verfügen über ausreichende Baulandreserven. Nach deren Bebauung besteht in einigen Bereichen langfristig die Möglichkeit der Siedlungserweiterung.
- Bogenfeld: Aufgrund der landwirtschaftlichen Strukturen ist bei Siedlungserweiterungen im Rahmen der bestehenden äußeren Grenzen besonders behutsam vorzugehen. Großflächige Widmungen dürfen nicht erfolgen.

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

## Bauflächenbilanz:

-  Siedlungsfläche bebaut  
ca. 15 ha
-  Siedlungsfläche unbebaut  
(Baulandreserven) ca. 3 ha
-  Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 81, 82.

## Siedlungscharakteristik:

- Die Siedlungsgebiete Serai und Kratschach liegen östlich der B84 und südlich der L58, umgeben von Waldflächen, die der Naherholung dienen.
- In Serai dominiert das freistehende Einfamilienhaus.
- In Kratschach überwiegen landwirtschaftliche Objekte, wobei aufgrund der regen Bautätigkeit in jüngster Zeit im östlichen Teil von Kratschach einige Einfamilienhäuser entstanden sind.

## Landschaftliches Umfeld:

- Die Umgebung von Serai und Kratschach ist durch reich strukturierte landwirtschaftliche Flächen geprägt.
- **Serai:** Die südliche Siedlungsgrenze ist durch Feuchtfelder und durch eine Geländekante vorgegeben. Nördlich der Straße (Fuchsbichlweg) steigt das Gelände nach Norden hin an.
- **Kratschach:** Durch eine vorhandene Geländekante ist die südliche Siedlungsgrenze klar definiert.

## Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Serai verfügt über ausreichende Baulandreserven, es ist eine Auffüllung der Baulücken anzustreben.
- Die östliche Siedlungsgrenze von Serai und die westliche Siedlungsgrenze von Kratschach sind unbedingt einzuhalten um ein Zusammenwachsen der beiden Ortschaften zu vermeiden.
- Größere Widmungserweiterungen sind nicht möglich, lediglich Arrondierungen des bestehenden Baulandes.

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

### Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 15 ha
- Siedlungsfläche un bebaut  
(Baulandreserven) ca. 4 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 81.

### Siedlungscharakteristik:

- Die Ortschaften Kleinsattel und Großsattel entwickelten sich entlang der L58.
- Abgesehen von einigen landwirtschaftlichen Objekten dominiert die Einfamilienhausbebauung.
- Infrastrukturen, wie Nahversorger sind nicht vorhanden.

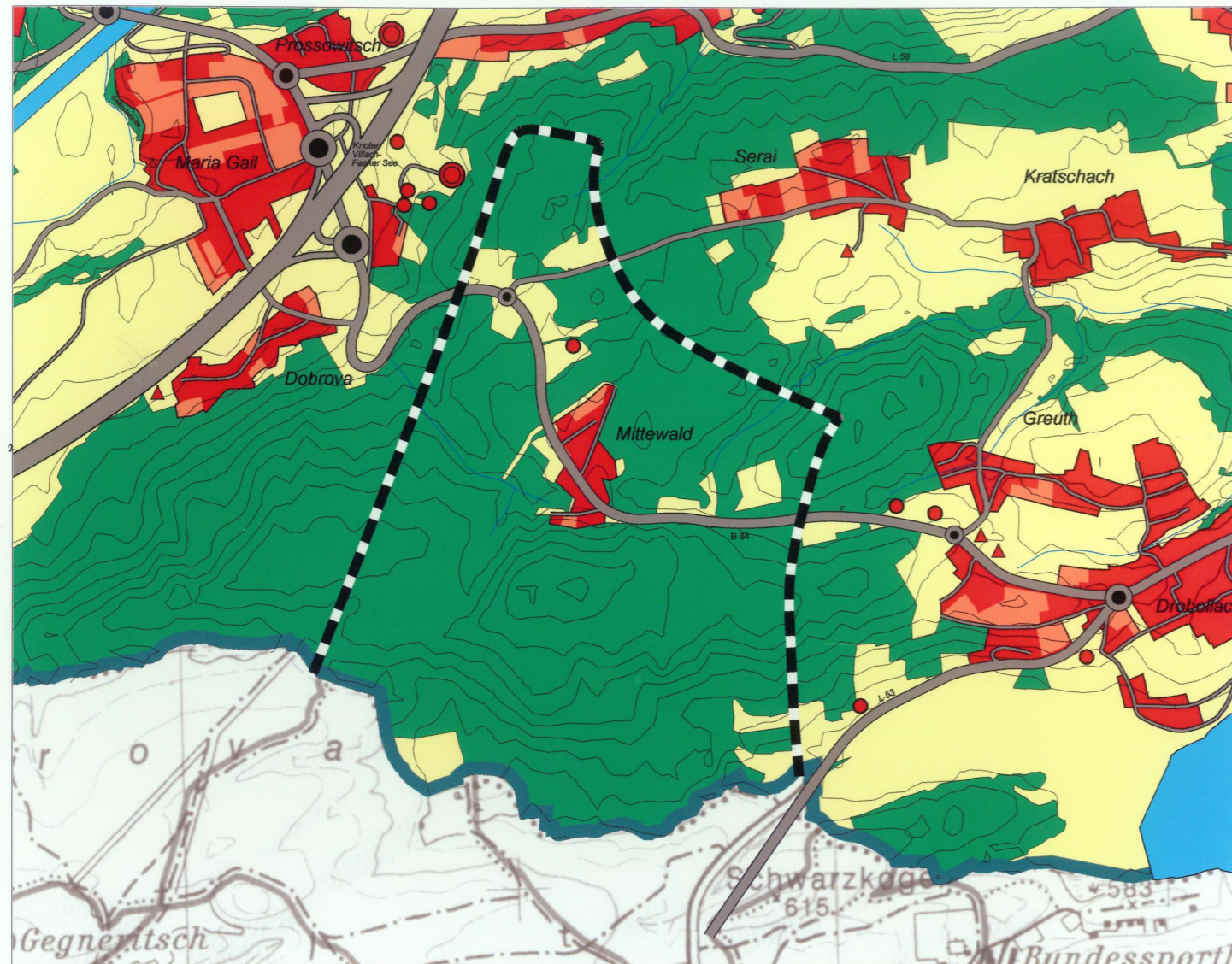
### Landschaftliches Umfeld:

- Kleinsattel: Die Siedlungsentwicklung folgt den Möglichkeiten des stark geformten Geländes. Nach Süden hin steigt das Gelände ausgehend von der L58 an, im Nordwesten des Siedlungsgebietes ist das Gelände nach Norden hin stark abfallend.
- Großsattel: Die Ortschaft ist in zwei Teile aufgesplittet. Die Trennung durch landwirtschaftliche Flächen sollte jedoch unbedingt beibehalten werden.

### Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Kleinsattel: Siedlungserweiterungen sind aufgrund des Geländes nur in geringem Ausmaß möglich. Es sind noch Baulandreserven vorhanden.
- Großsattel: Baulandreserven sind genügend vorhanden, weiters besteht in einigen Bereichen die Möglichkeit der Siedlungserweiterung in Form von Siedlungsabrundungen.

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht geordnet und ohne Maßstab

## Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 5 ha
- Siedlungsfläche un bebaut  
(Baulandreserven) ca. 0.5 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 82.

## Siedlungscharakteristik:

- Mittewald liegt östlich bzw. westlich der B84.
- Das freistehende Einfamilienhaus prägt das Ortsbild.
- Nahversorgungsinfrastrukturen sind nicht vorhanden.
- Aufgrund der Lage ist ein gewisser Siedlungsdruck gegeben.

## Landschaftliches Umfeld:

- Das Siedlungsgebiet liegt inmitten der Waldflächen der Dobrova, welche im östlichen Teil unmittelbar an die Siedlungsgrenzen heranreichen.
- Die Waldflächen werden intensiv als Naherholungsgebiet genutzt.

## Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Baulandreserven sind nur im begrenzten Ausmaß vorhanden.
- Mögliche Siedlungserweiterungen bestehen westlich der B84 im Bereich der bereits gerodeten Flächen. Darüber hinausgehende Siedlungserweiterungen sind möglichst zu vermeiden.

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

## Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 29.5 ha
- Siedlungsfläche unbebaut  
(Baulandreserven) ca. 9.5 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 77,78.

## Siedlungscharakteristik:

- Von der Kirche mit Friedhof und vorgelagertem Dorfplatz aus entstand ein Bauerndorf. Dieser Charakter hat sich, mit Ausnahme weniger Neubauten, bis heute durchaus noch erhalten.
- Vom Dorfkern ausgehend entwickelte sich das heutige Dorf in Richtung Osten, wobei es zu sehr großzügigen Bauländerweiterungen kam, die erst jetzt langsam konsumiert werden.

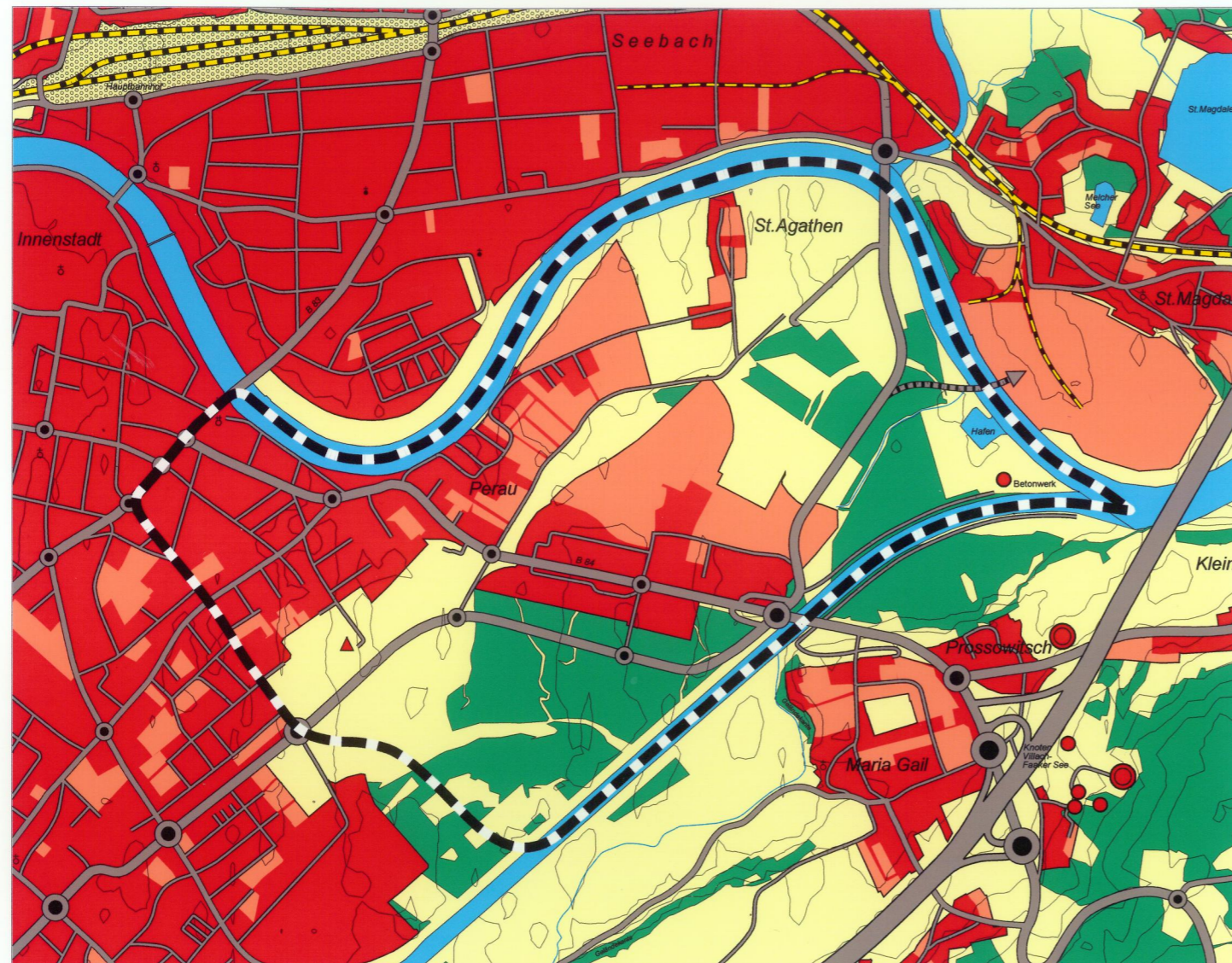
## Landschaftliches Umfeld:

- Die Ortschaften Maria Gail, Prosowitsch und Dobrova liegen im unmittelbaren Einflussbereich des Autobahnknotens A2-Villach-Faaker See sowie der B84 und der L58.
- Die Ortschaften sind durch die oben genannten Verkehrsflächen räumlich voneinander getrennt.
- Durch den Bau der A2-Südautobahn wurden große, ehemals zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen zerstört.

## Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Die Siedlungsbereiche verfügen über ausreichende Baulandreserven (sowohl kurzfristig als auch langfristig).
- Erweiterungen der bestehenden Siedlungsgrenzen sind aufgrund der örtlichen Verhältnisse nur sehr eingeschränkt möglich. Die Siedlungsgrenzen sind aufgrund des Verlaufes der bestehenden Verkehrsflächen größtenteils vorbestimmt.
- Bei zukünftiger Bautätigkeit sollte die Blickbeziehung zur Kirche berücksichtigt werden.

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

## Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 73 ha
- Siedlungsfläche un bebaut  
(Baulandreserven) ca. 40 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 77.

## Siedlungscharakteristik:

- Das Siedlungsgebiet von Perau und St. Agathen ist eine durchwegs ebene Fläche mit großzügigen Freiflächen im Süden und Norden des Siedlungsgebietes.
  - Der westliche Bereich des Siedlungsgebietes hat den Charakter einer Vorstadtsiedlung (städtische Mischung-Wohnen, Arbeiten). Der Bereich südöstlich der Burgenlandstraße ist als reines Wohngebiet zu bezeichnen.
  - Das Gebiet südlich und nördlich der Maria Gailer Straße wird ausschließlich gewerblich genutzt.
- Eine Grünzone bildet die Abgrenzung zum nördlich angrenzenden Wohngebiet, welches durchaus noch dörflichen Charakter besitzt.

## Landschaftliches Umfeld:

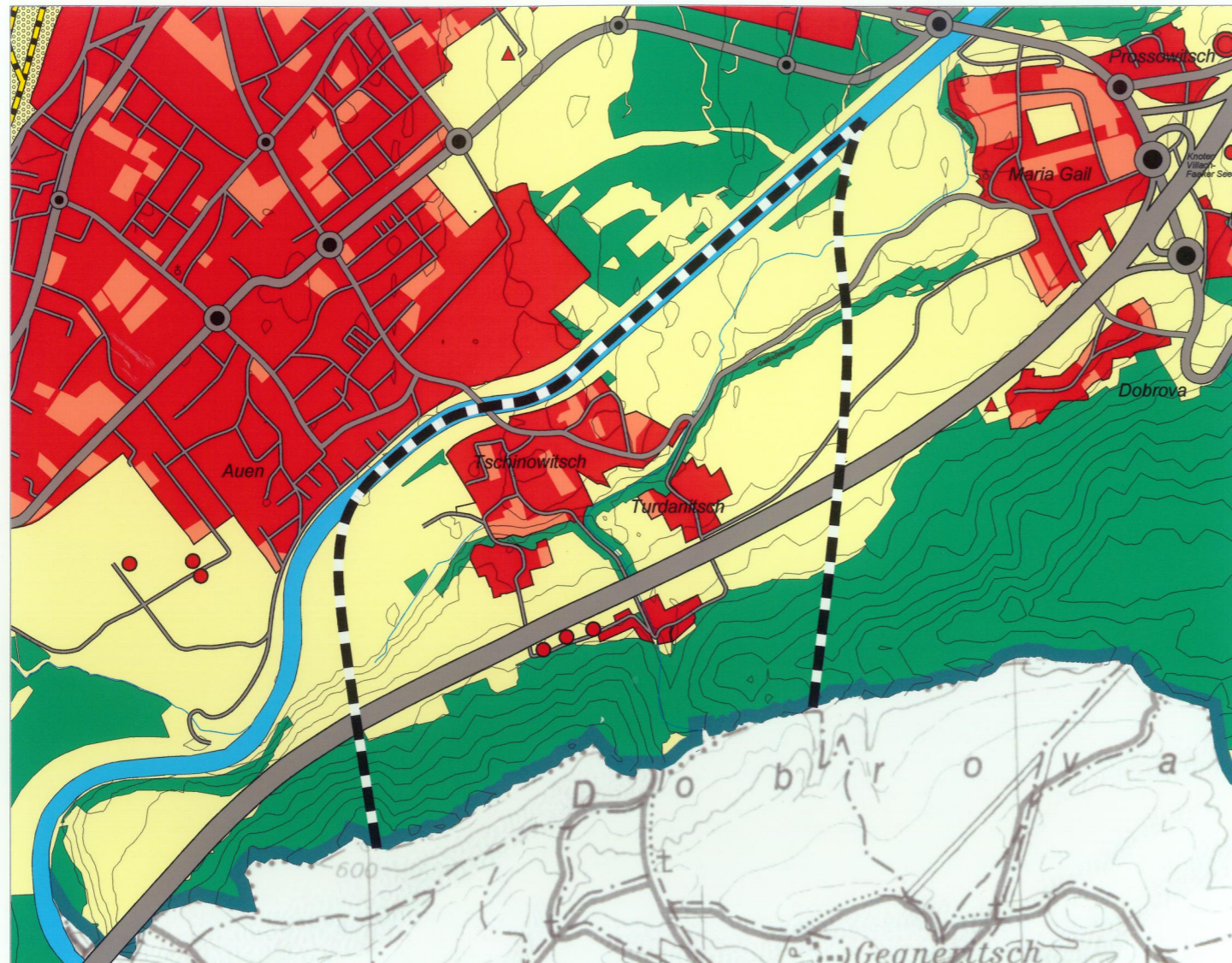
- Die vorhandenen Grünflächen werden teilweise landwirtschaftlich genutzt und teilweise sind sie mit Auwald bewachsen.
- Sie unterliegen einem sehr starken Siedlungsdruck, wodurch die agrarischen Strukturen langsam zerstört werden.

## Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Die möglichen Siedlungserweiterungen im Bereich der geplanten GAV sind vom Ausbau der Aufschließungsstraße abhängig. Es ist jedoch in diesem Bereich genügend Erweiterungspotential vorhanden.
- Die Grünzone zwischen dem Gewerbegebiet nördlich der Maria Gailer Straße und dem im Norden anschließenden Wohngebiet ist unbedingt als Immissionsschutzstreifen zu erhalten.
- Baulandreserven sind sowohl kurzfristig als auch mittel- bis langfristig für gewerbliche Nutzung und für Wohnnutzung in ausreichendem Ausmaß vorhanden, wobei besonderes Augenmerk auf eine rechtzeitige Bodenbevorratung zu legen ist.



## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

## Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 21.5 ha
- Siedlungsfläche unbebaut  
(Baulandreserven) ca. 6 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 78.

## Siedlungscharakteristik:

- Tschinowitsch ist als gewachsene Wohnsiedlung zu bezeichnen. Als Bebauungsform ist das freistehende Einfamilienhaus vorherrschend. Im Nordosten des Siedlungsgebietes fand in den letzten zwei Jahrzehnten eine rege Bautätigkeit statt.
- Turdanitsch weist eine relativ dichte Bebauung auf, wobei landwirtschaftliche Objekte dominieren.

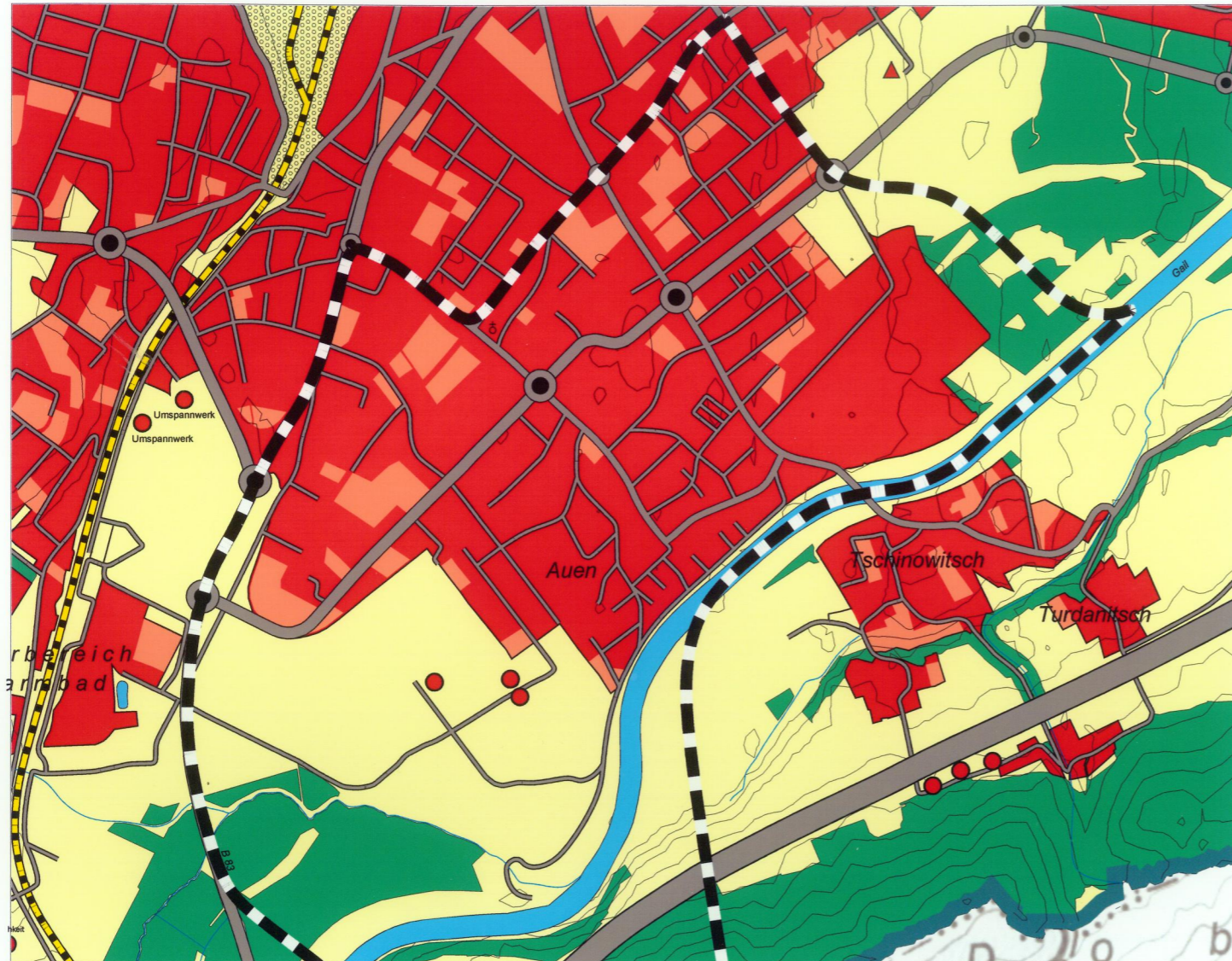
## Landschaftliches Umfeld:

- Tschinowitsch liegt direkt am südlichen Gailufer, die natürliche Grenze zur südlich gelegenen Nachbarortschaft Turdanitsch bildet eine Geländekante.
- Turdanitsch liegt auf einer landwirtschaftlich genutzten Terrasse. Durch den Bau der A2-Südautobahn wurden große landwirtschaftliche Flächen durchschnitten.

## Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Die Siedlungsgrenzen in Tschinowitsch sind klar definiert. Im Norden durch die Gail, im Süden durch eine natürliche Geländekante und im Osten durch das vorhandene Überschwemmungsgebiet. Mittel- bis langfristiges Erweiterungspotential ist im Südosten des Siedlungsgebietes vorhanden. Weiters stehen noch genügend Baulandreserven zur Verfügung.
- Aufgrund der dichten Bebauung des vorhandenen Baulandes stehen in Turdanitsch kaum Baulandreserven zur Verfügung. Erweiterungen der bestehenden Siedlungsgrenzen sind nur im Westen und Osten und nur in Form von Siedlungsabrundungen möglich.

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

## Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 142.5 ha
- Siedlungsfläche unbebaut  
(Baulandreserven) ca. 18.5 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 73, 77, 78.

## Siedlungscharakteristik:

- Der nordwestliche Bereich von Auen (entlang der Triglavstraße) ist fast ausschließlich mit gewerblichen Betrieben besiedelt, immer wieder durchsetzt von Einfamilienhäusern.
- Das Wohngebiet ist teilweise geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser sowie mehrgeschoßigen, sozialen Wohnbau. Die ehemaligen Nachkriegssiedlungen (Muldensiedlung) sind modernen Wohnbauten gewichen.
- Das Betriebsgelände der Firma Infineon, welches aufgrund von Betriebsvergrößerungen einem ständigen Wachstum unterliegt, gilt als größtes Betriebsareal von Villach.

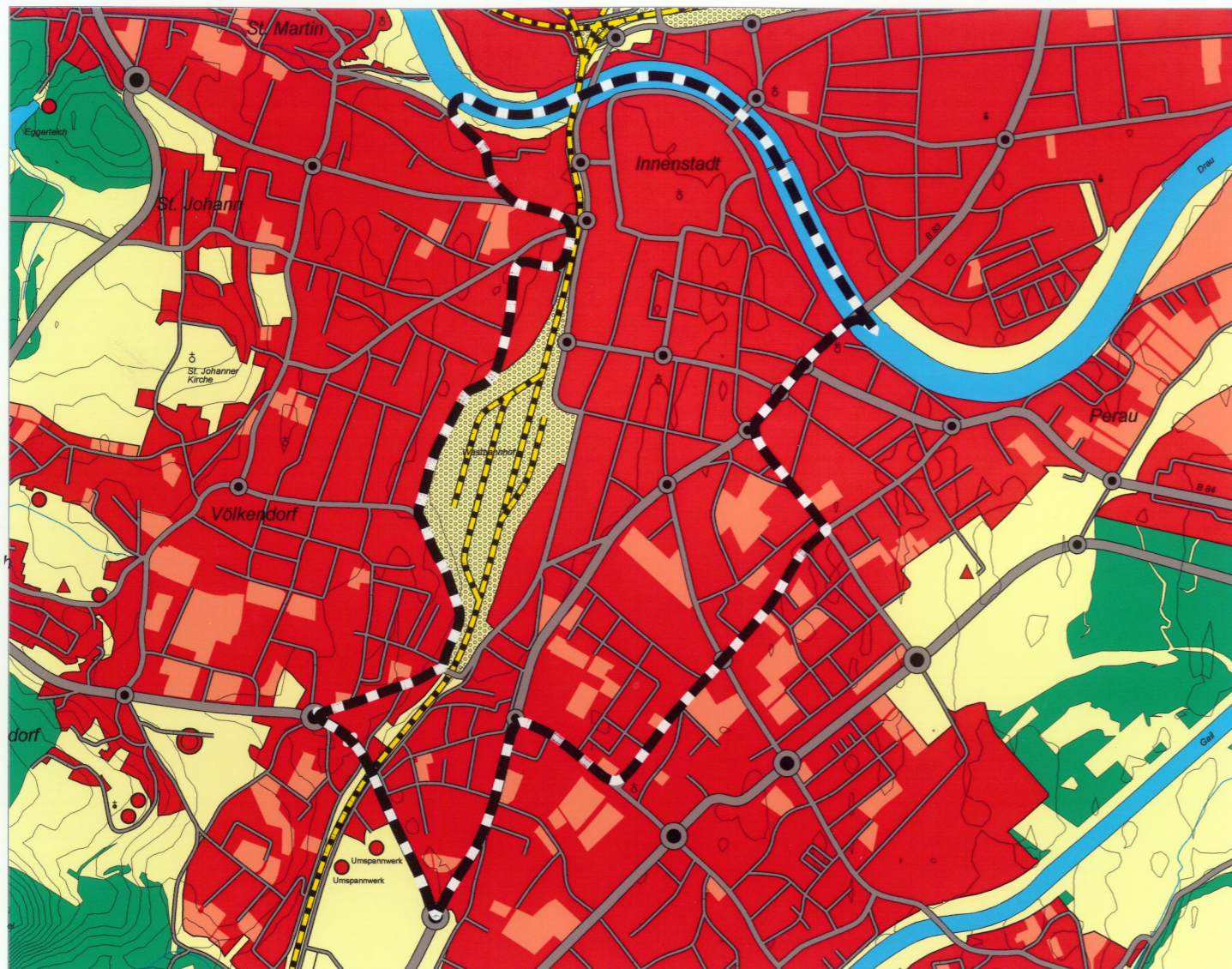
## Landschaftliches Umfeld:

- Die südliche, westliche und nördliche Grenze des Siedlungsgebietes ist durch die Gail und die B83-Kärntner Straße eindeutig festgelegt.
- Im Südwesten von Auen befindet sich ein Erholungsbereich mit Schrebergartensiedlungen.

## Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Durch den Bau der geplanten GAV ist mit einer verstärkten Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Bereich der Trasse zu rechnen.
- Besonderes Augenmerk ist auf die räumliche Trennung der Wohngebiete von den Gewerbebezonen zu legen (Grünstreifen, Immissionsschutzstreifen).
- Das Wohngebiet nördlich des Betriebsgeländes der Firma Infineon ist bei einer weiteren Betriebsvergrößerung in diesem Bereich unbedingt mittels Grünzone räumlich vom Firmengelände zu trennen.
- Die im Südwesten ausgewiesene Erholungszone (teilw. landwirtschaftlich genutzt) sollte in dieser Funktion erhalten bleiben.
- Ein Zusammenschluss der Gewerbegebiete Maria Gailer Straße und Auen ist anzustreben.

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht geordnet und ohne Maßstab

### Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 164 ha
- Siedlungsfläche unbebaut  
(Baulandreserven) ca. 9 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 72, 73, 77.

## Siedlungscharakteristik:

- Innenstadt: Trotz mancher struktureller Veränderungen spiegeln sich die wichtigsten Entwicklungselemente der Stadt seit Beginn des Hochmittelalters, im heutigen Stadtbild wieder. Der Obere Kirchenplatz mit anschließendem Hauptplatz bildet das Stadtzentrum. Die Harmonie des historischen Stadtkernes beruht vor allem auf einer einheitlichen Bebauung durch enge, geschlossene, drei-viergeschoßige Häuserreihen.
- Vorstadt: Ausgezeichnet wird dieser Bereich durch zum Teil bemerkenswerte Wohnhausbauten. Neben der Wohnbebauung findet man in diesem Stadtteil Geschäfts- und Gewerbebetriebe sowie Schulbauten. Zu erwähnen ist die zentral gelegene, großzügig angelegte Anlage des Stadtparks.

## Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Innenstadt: Dieses Gebiet sollte als Ganzes, mit wenigen Ausnahmen, in seinem Charakter erhalten bleiben und baulich mit Vorsicht behandelt werden. Im Zuge einer Erneuerung bzw. Erweiterung der Pflasterung, Beleuchtung und Straßenmöblierung sollte auf die einheitliche, räumliche und architektonische Qualität dieser Zone Rücksicht genommen werden.
- Vorstadt: Neubauten sollten in den freien Bauplätzen nur mit Vorsicht und in volumetrischer Abstimmung mit dem Bestand eingeordnet werden. Besonderen Wert sollte zusätzlich vor allem auch auf die Erhaltung des Baumbestandes und des grünen Umfeldes gelegt werden.

**Siehe auch Altstadt- Erhaltungskonzept**

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

## Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 32.5 ha
- Siedlungsfläche un bebaut  
(Baulandreserven) ca. 6.5 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 72, 73.

## Siedlungscharakteristik:

- Die vorhandene Bebauung in Warmbad dient überwiegend der Erholung, der Freizeit und dem Sport.
- Diese Betriebe dominieren das Siedlungsgebiet von Warmbad.
- Lediglich im Nordwesten des behandelten Gebietes entstanden bzw. entstehen Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser.

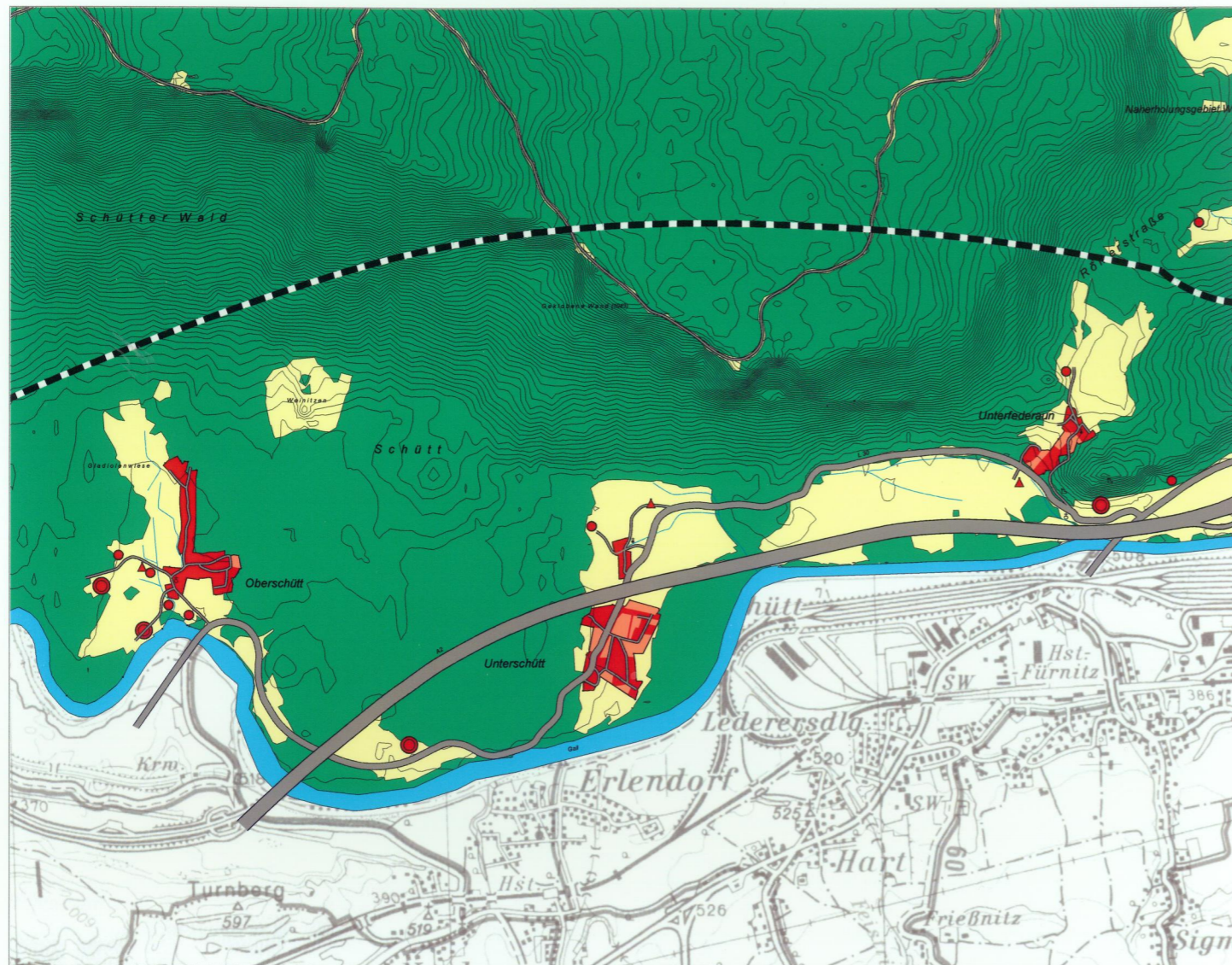
## Landschaftliches Umfeld:

- Das landschaftliche Umfeld von Warmbad wird durch das Naherholungsgebiet "Napoleonswiese" und den umliegenden Waldflächen im Westen und Süden geprägt.
- Eine Vielzahl von Freizeitangeboten (Golf, Tennis, Laufstrecken usw.) fördern den Tourismus (Kurtourismus).
- Durch die verkehrstechnisch sehr zentrale Lage (A2-Südautobahn, Bahnlinie, B86, B83) ist eine gute Erreichbarkeit gegeben.

## Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Baulandreserven sind im Westen und Nordwesten von Warmbad in großer Zahl vorhanden.
- Die Möglichkeiten langfristiger Siedlungserweiterungen sind nördlich der bestehenden Hotelfachschule gegeben.
- Bei weiteren Ansiedlungen ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Grün- und Erholungsflächen sowie der Siedlungscharakter von Warmbad erhalten bleiben.

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

## Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 19 ha
- Siedlungsfläche un bebaut  
(Baulandreserven) ca. 3.5 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 68, 74.

## Siedlungscharakteristik:

- Die relativ kompakten Dorfstrukturen sind von landwirtschaftlichen Flächen und großzügigen Waldflächen (Landschaftsschutzgebiet) umgeben.
- In den letzten Jahrzehnten ist eine rege Bautätigkeit (Einfamilienhäuser) zu beobachten.

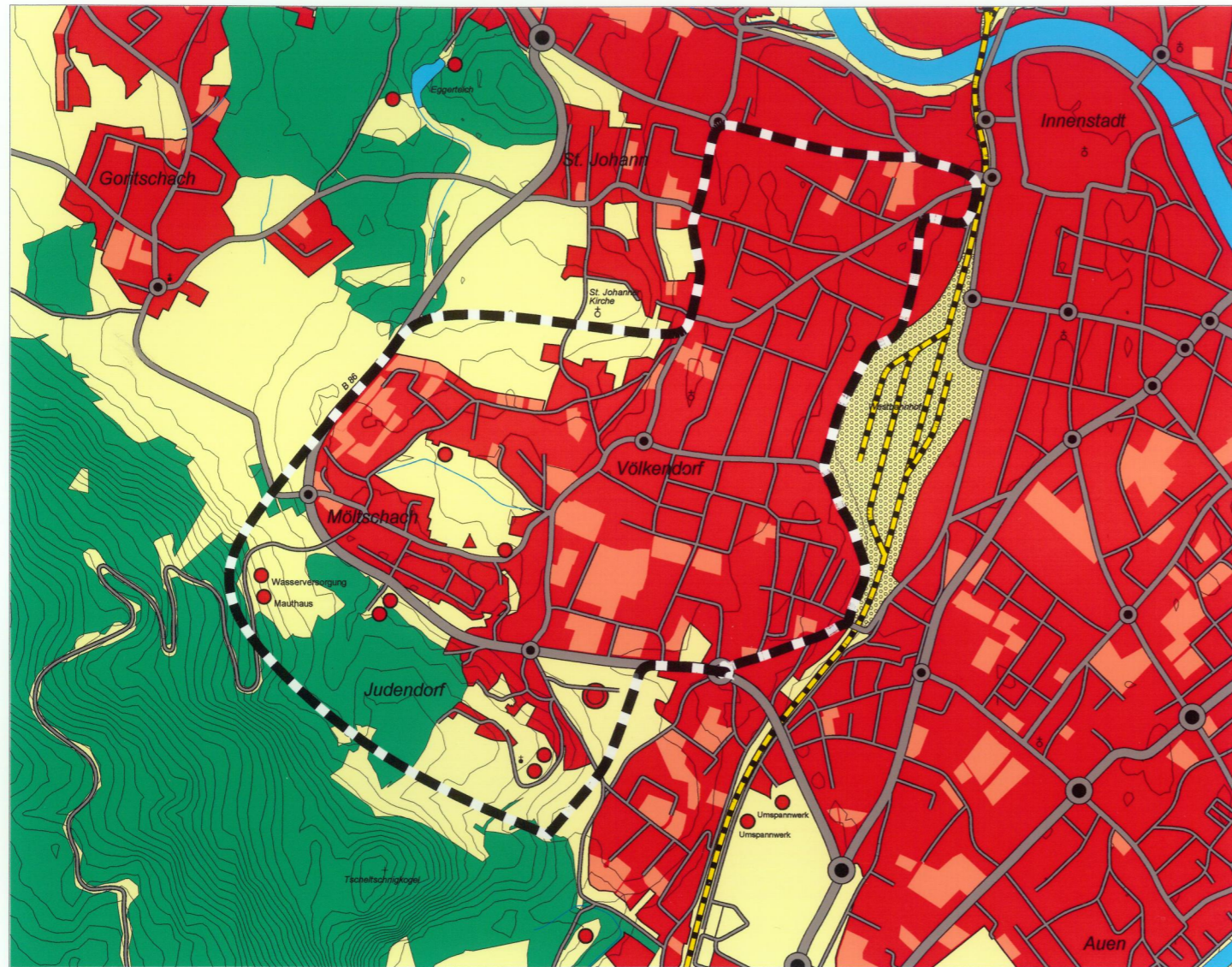
## Landschaftliches Umfeld:

- Die Ortschaften Oberschütt - Unterschütt - Unterfederaun liegen direkt am Fuße des Dobratsch und nördlich der Gail, am Rande des Felssturzesgebietes.
- Die Siedlungsgebiete befinden sich im Einflussbereich der A2 - Südbahn, durch deren Bau landwirtschaftliche Strukturen geschwächt wurden.
- Große Teile des Umlandes sind entweder Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiete und wurden ebenso zum NATURA 2000 Gebiet erklärt.

## Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Aufgrund der bestehenden Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sind großzügige Siedlungserweiterungen in diesen Zonen nicht möglich.
- Größere Baulandreserven sind lediglich in der Unterschütt vorhanden.
- In Unterfederaun und in Oberschütt stehen nur geringe Baulandreserven zur Verfügung.

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

### Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 146.5 ha
- Siedlungsfläche un bebaut  
(Baulandreserven) ca. 18.5 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 72, 73.

### Siedlungscharakteristik:

- Das Gebiet von Mölttschach, Völkendorf und Judendorf ist ein bevorzugtes Wohngebiet. Vereinzelt ergänzen Geschäfts- und Gewerbebetriebe die Wohnbebauung.
- Im Nordwesten des Siedlungsgebietes überwiegen mehrgeschoßige Mehrfamilienhäuser, je weiter man nach Süden bzw. Südosten kommt desto mehr geht die Bebauung in freistehende Einfamilienhäuser über. Ausnahme bildet das "Judendorfer Feld", wo zur Zeit eine sehr dichte Wohnbebauung entsteht.
- Eine Vielzahl von Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Nahversorger, Sport- und Freizeiteinrichtungen usw.) sind vorhanden.
- Dörfliche Strukturen sind in Judendorf noch gut erhalten.

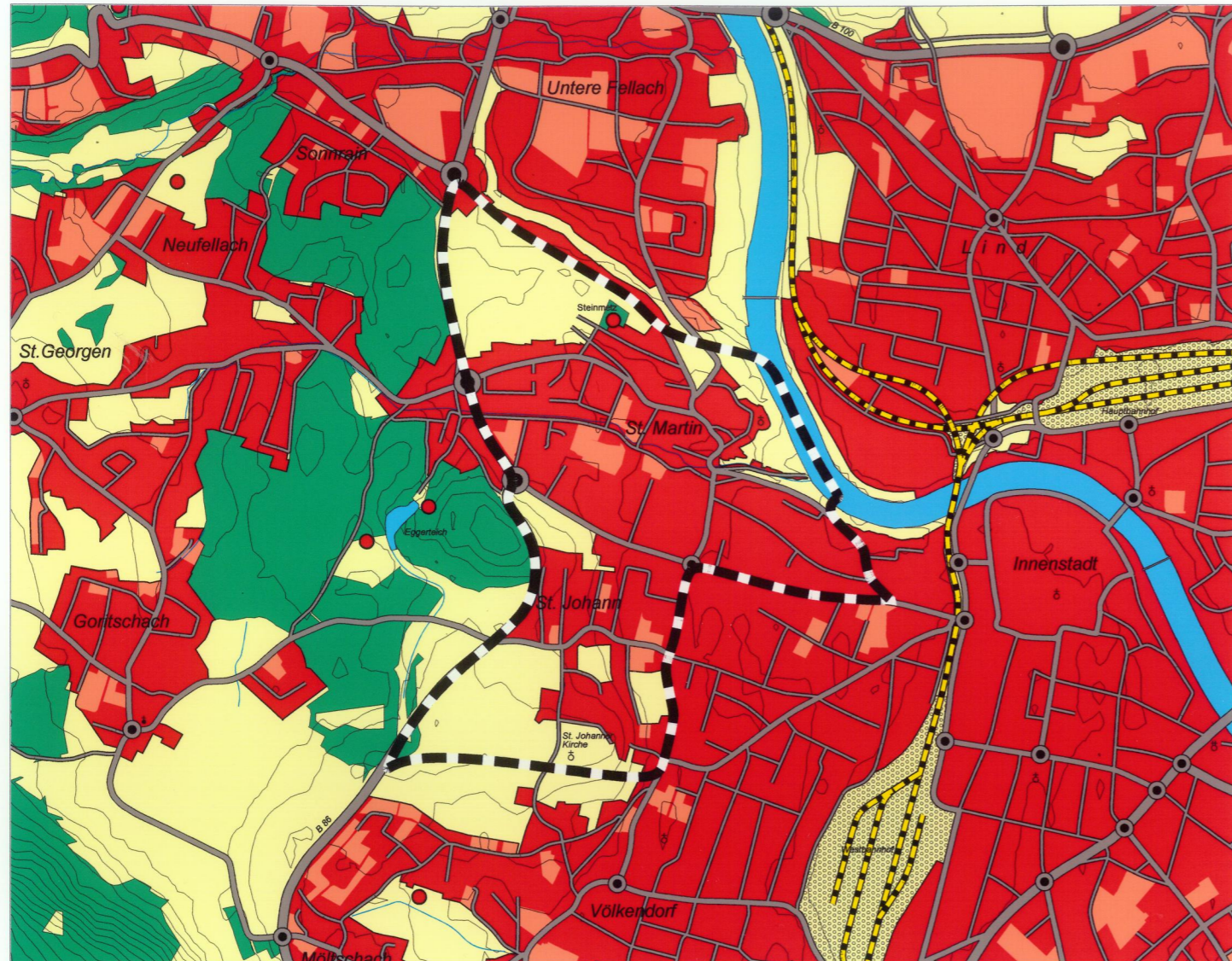
### Landschaftliches Umfeld:

- Ausgehend von der östlichen Grenze des Siedlungsgebietes (Westbahnhof) steigt das Gelände des gesamten Bereiches Richtung Westen leicht an.
- Der dicht besiedelte östliche Bereich steht im Gegensatz zum eher dünn besiedelten westlichen Teil. Hier findet man großzügige Grünflächen für Sport und Erholung, wie das Sportstadion Mölttschach.

### Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Baulandreserven sind im Bereich "Judendorfer Feld" und "Pichelackerweg" genügend vorhanden.
- Die vorhandenen Baulandreserven sind sparsam und effizient zu verwerten und die Erholungsflächen sind zu schützen.
- In Judendorf ist die bestehende nördliche und östliche Siedlungsgrenze zu erhalten, um ein Zusammenwachsen mit Warmbad zu vermeiden.

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

## Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 71.5 ha
- Siedlungsfläche un bebaut  
(Baulandreserven) ca. 6.5 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 71, 72.

## Siedlungscharakteristik:

- St.Johann: Die Kapelle steht frei auf einer Bergkuppe. Entlang des nördlichen Abschnittes der St.Johanner Höhenstraße reihen sich einige alte, dörflich geprägte Anwesen und eine neue Wohnsiedlung.
- St.Martin: Erst die rege Bautätigkeit, die vor etwa neun Jahrzehnten bescheiden einsetzte und sich in den letzten Jahren entwickelte, verwischt die ursprüngliche Dorfform zusehends. St.Martin ist heute dem Stadtgebiet von Villach sehr stark angegliedert. Trotz der Stadtnähe hat sich bis heute eine gute Infrastruktur erhalten.

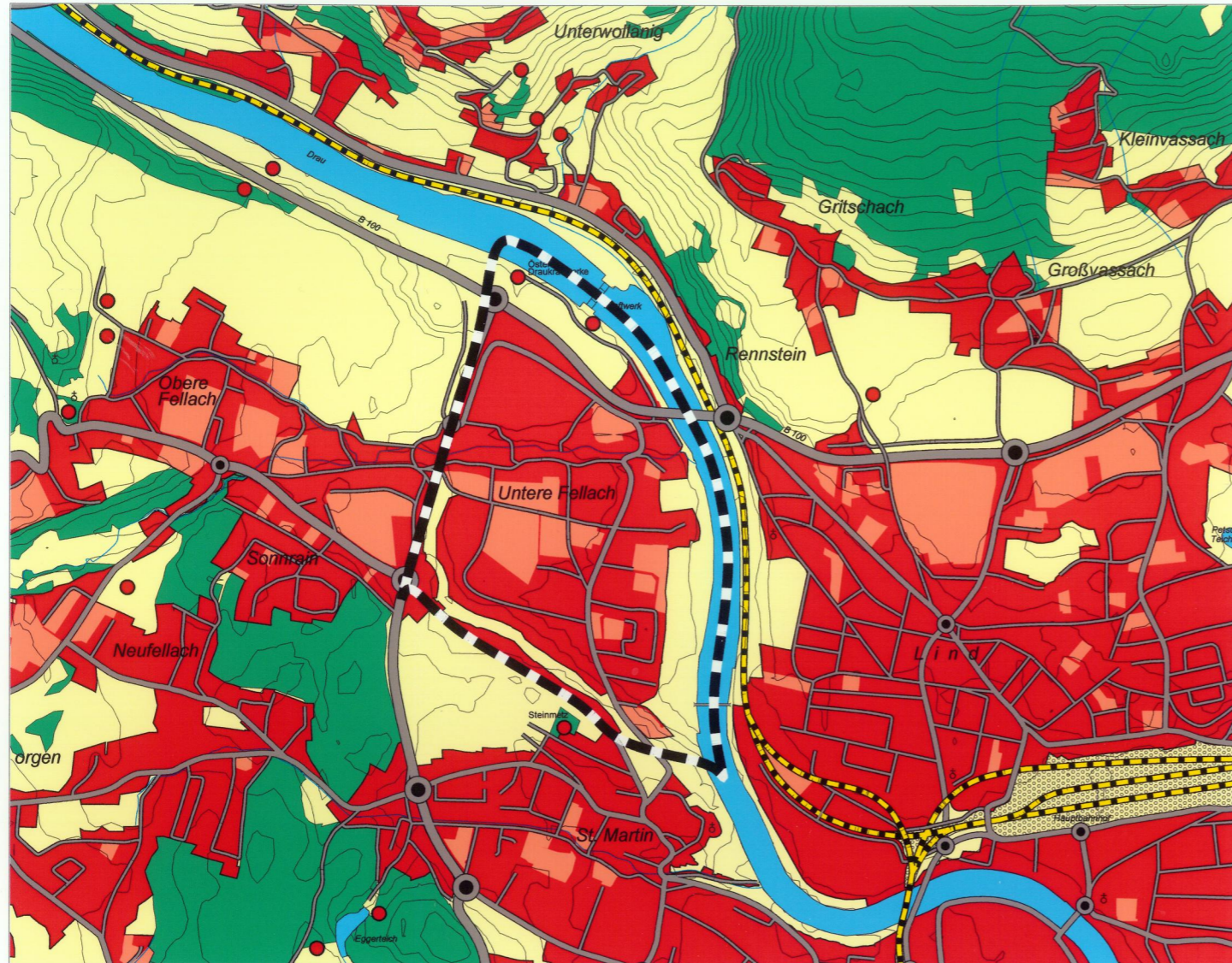
## Landschaftliches Umfeld:

- Die genannten Ortsteile befinden sich westlich des Stadtzentrums.
- Neue Wohnbauten (Genossenschaftsbauten), Schulen sowie Bauten für Veranstaltungen geben St.Martin und St.Johann den Charakter eines Vorstadortes.
- Direkt im Westen schließt ein Naherholungsgebiet an.

## Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Die Kirche St.Johann gewinnt ihre Wirkung vor allem durch die Freifläche rund um die Kirche, die auch weiterhin unbedingt freigehalten werden sollte.
- Ansonsten sind die Siedlungsgrenzen durch die bestehenden örtlichen Verhältnisse (Verkehrsflächen, Geländekanten, spezifische Widmungskategorien) weitgehendst vorbestimmt.
- Baulandreserven sind genügend vorhanden.

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

### Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 53 ha
- Siedlungsfläche un bebaut  
(Baulandreserven) ca. 13 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 71.

### Siedlungscharakteristik:

- Aufgrund der attraktiven Lage, der guten Verkehrsanbindung und der Infrastrukturausstattung kann die Untere Fellach als höchstwertiges Siedlungsgebiet bezeichnet werden.
- Ein großer Teil der Unteren Fellach ist bereits bebaut. Im Norden, im Kreuzungsbereich zweier Bundesstraßen, hat sich ein Geschäftszentrum etabliert.
- Das historisch aus Gewerken entstandene Dorfgebiet entlang des Fellachbaches bildet die natürliche Grenze zum Wohngebiet im Süden.
- In den letzten 15 Jahren entstand im südlichen Bereich der Unteren Fellach ein dichtbebautes Wohngebiet mit mehrgeschoßigen Bauten, Reihenhaussiedlungen und Infrastruktureinrichtungen.

### Landschaftliches Umfeld:

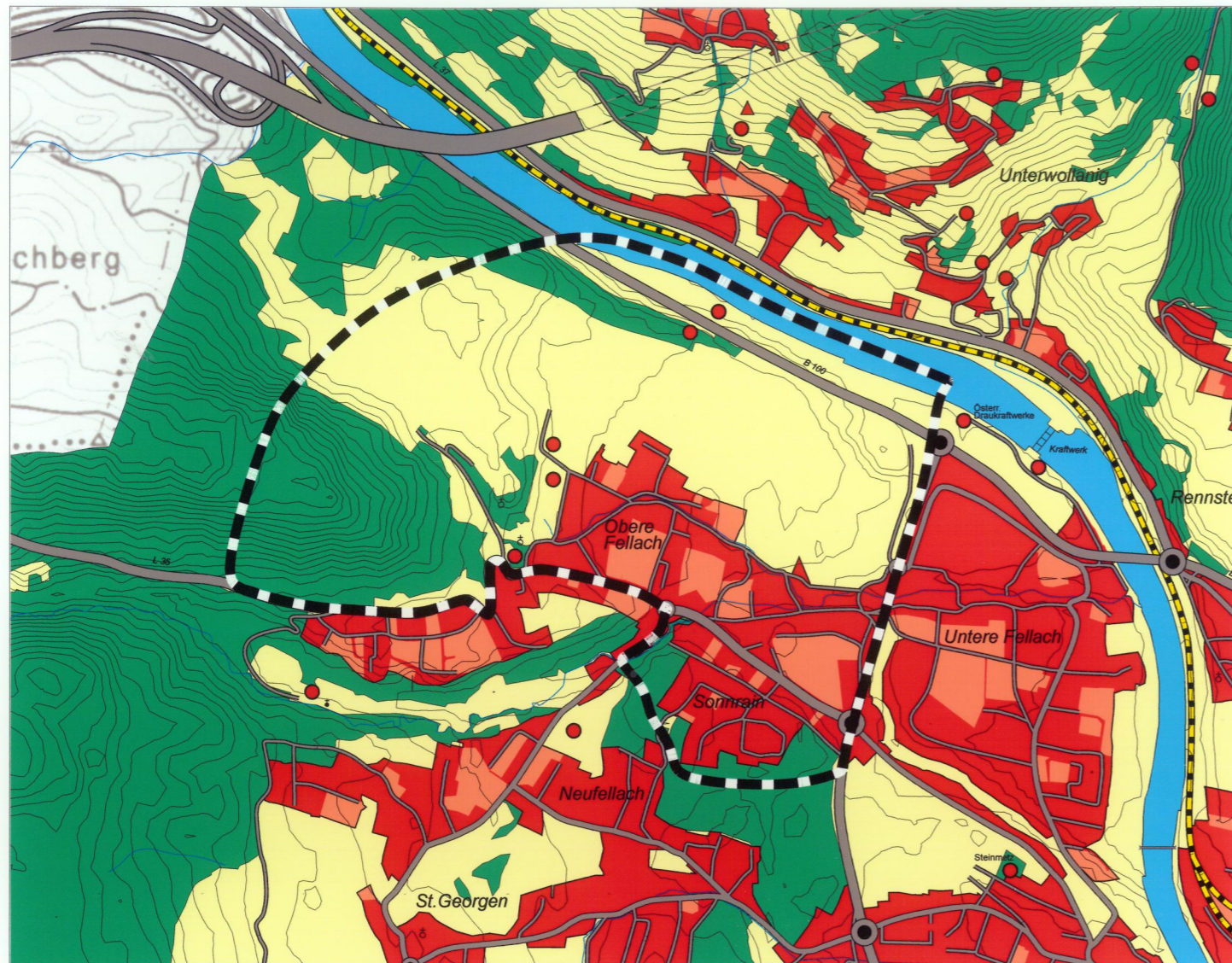
- Das Siedlungsgebiet der Unteren Fellach ist eine durchwegs ebene Fläche, die lediglich vom Fellachbachgraben unterbrochen wird.
- Durch die Drau im Osten und Norden, die B86-Villacher Straße im Westen und durch die natürliche Geländekante im Süden ergibt sich eine deutlich wahrnehmbare, räumliche Trennung zu den umliegenden Ortschaften.
- Die ehemals vorhandene landwirtschaftliche Nutzung wird mehr und mehr durch Bauland- und Freizeitnutzungen verdrängt.

### Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Die Untere Fellach weist eine im Vergleich mit anderen Stadtteilen sehr junge Bevölkerungsstruktur auf.
- Es ist notwendig, die noch vorhandenen Baulandreserven effizient und sparsam zu verwerten und notwendige Erholungsflächen zu schützen.
- Der Grünbereich zwischen dem Bauland und der Drau soll langfristig Erholungs- und Freizeitnutzungen vorbehalten bleiben.



## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

## Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 40 ha
- Siedlungsfläche un bebaut  
(Baulandreserven) ca. 11.5 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 71.

## Siedlungscharakteristik:

- Ausgehend von ehemals landwirtschaftlich geprägten Strukturen und in weiterer Folge gewerblichen Nutzungen im noch intakten Ort Obere Fellach haben sich ausgedehnte Einfamilienhausgebiete entlang der L35 - Bleibergerstraße entwickelt.
- Vorherrschend ist die Einfamilienwohnhausbebauung.
- In den letzten Jahren sind auch mehrgeschoßige Objekte entstanden.

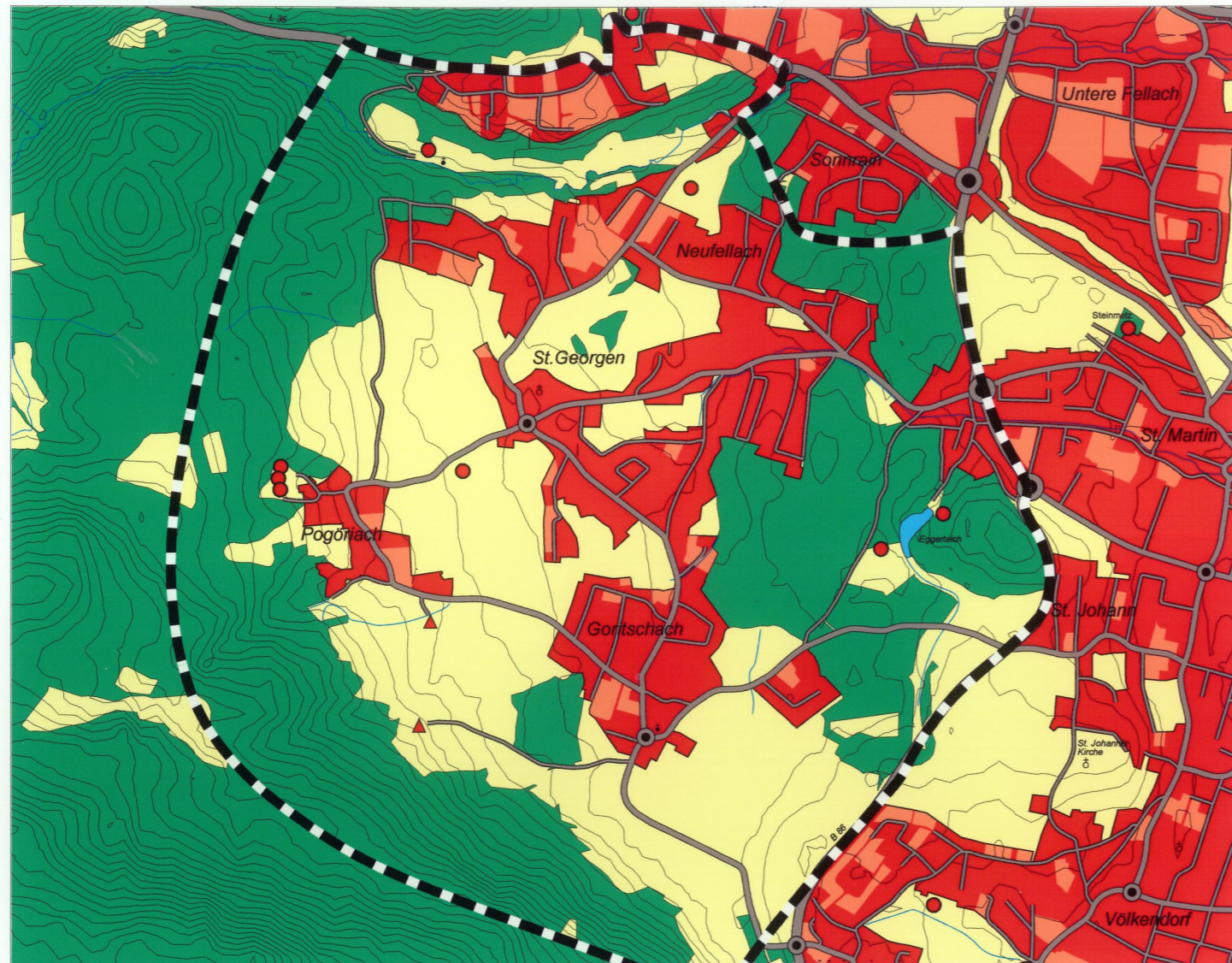
## Landschaftliches Umfeld:

- Im Nordosten befindet sich eine Kiesgrube, welche vom Flächenausmaß große Teile der Umgebung in Anspruch nimmt.
- Neben großer, zusammenhängender, landwirtschaftlich genutzter Freiflächen, ist das Areal der Kaserne insbesondere durch ihre Übungsflächen im nordwestlichen Teil dominant.

## Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Im Südwesten (Tschamaschla) bzw. im Nordosten der behandelten Siedlungsgebiete sind noch ausreichend Baulandreserven vorhanden.
- Das Zusammenwachsen der Ortschaften Sonnrain und Neufellach ist zu vermeiden. Die bestehenden Grünzonen in diesem Bereich sind zu erhalten.
- Die übrigen Siedlungsgrenzen sind zum Teil aufgrund der Geländeformation (Geländekanten) und der vorhandenen Verkehrsflächen bestimmt.
- Der Ortskern der Oberen Fellach ist als Ensemble zu erhalten.

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

### Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 108 ha
- Siedlungsfläche unbebaut  
(Baulandreserven) ca. 16 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 66, 71, 72.

### Siedlungscharakteristik:

- Die ältesten Siedlungskerne liegen in Pogöriach, St. Georgen und Goritschach. In diesen drei Bereichen findet man noch eine Struktur, die als Dorfgebiet bezeichnet werden kann.
- Im Laufe der Zeit, besonders aufgrund der dynamischen Entwicklung der letzten Jahrzehnte, wurden die dazwischenliegenden Bereiche sukzessive durch Einfamilienhäuser aufgefüllt.
- Desweiteren finden sich 6 kleinere, verteilt situierte Gewerbebetriebe. Besonders die Lage des Betriebsgeländes der ehemaligen Firma MPE-Legrand inmitten des Landschaftsschutzgebietes Eggerteich stellt eine besonders krasse Disjunktion dar.
- Agrarische Nutzung findet sich im Bereich zwischen Pogöriach und den Ortschaften St. Georgen und Goritschach und im südlichen Anschluss der Ortschaft Goritschach.

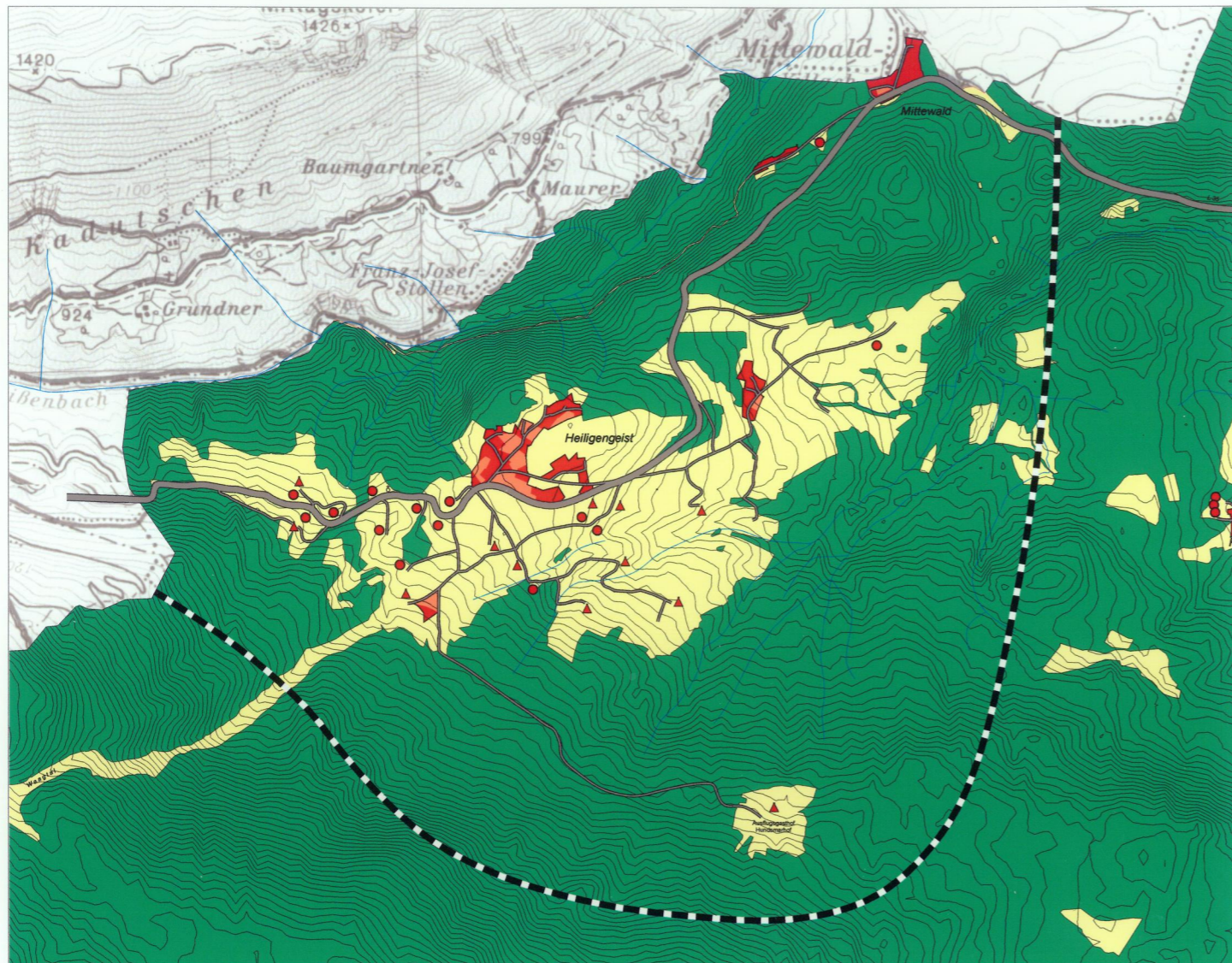
### Landschaftliches Umfeld:

- Das genannte Gebiet befindet sich am westlichen Rand des Villacher Beckens, wo als Ausläufer der Villacher Alpe eine ausgedehnte, leicht nach Osten abfallende Terrassenlandschaft das Siedlungsgebiet prägt.
- Dieses Plateau ist von den umliegenden Siedlungsbereichen durch die Höhenlage und die natürliche Trennung durch Waldflächen charakterisiert.

### Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Vor der Erweiterung der bestehenden Siedlungsgrenzen sind die vorhandenen Baulandreserven zu nutzen.
- Durch die Erstellung von Bebauungskonzepten für größere, unbebaute Baulandflächen und durch Förderung alternativer Bebauung (Reihenhaus, Mehrfamilienwohnhaus) sollte eine Verdichtung der bestehenden Siedlungen erfolgen.
- Das "Zusammenwachsen" der einzelnen Ortschaften ist zu vermeiden.
- Die vorhandenen Grün- und Erholungszonen sind langfristig und nachhaltig zu sichern.
- Das Areal der ehemaligen Firma MPE-Legrand sollte eine "sanfte" Nachnutzung erfahren (z.B.: Mischung von Wohnen und Gewerbe).

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

### Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 13 ha
- Siedlungsfläche unbebaut  
(Baulandreserven) ca. 5 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 62,63,65,66.

## Siedlungscharakteristik:

- Heiligengeist ist mit etwa 900m Seehöhe die höchstgelegene Ortschaft im Villacher Gemeindegebiet und liegt an der Nordseite des Dobratsch.
- Die Ortschaft Heiligengeist ist als Berg- und Knappendorf entstanden und als Dorfgebiet mit vorwiegend landwirtschaftlicher Nutzung und einem geringen touristischen Anteil definiert.
- Der Raum südlich der Landstraße in Heiligengeist ist durch die bestehenden einzelnen Gehöfte geprägt. Eine Ausbreitung der Siedlungsflächen in diesem Bereich wird durch das vorhandene Landschaftsschutzgebiet "Villacher-Alpe" eingeschränkt.
- Nördlich der Landstraße entwickelte sich rund um das Hotel Ebner eine Dorfstruktur.
- Nahversorgung ist nicht vorhanden.

## Landschaftliches Umfeld:

- Die Umgebung von Heiligengeist ist noch von landwirtschaftlichen Strukturen geprägt und ist als Naherholungsgebiet festgelegt.

## Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Ziel ist die Verdichtung des Ortskernes um den "Betrieb Ebner" bei möglichst großer Freihaltung des südseitig der Landstraße gelegenen Landschaftsraumes.
- Alle Hofstellen südlich der Landstraße scheinen im derzeit rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Stadt Villach als Bauland-Dorfgebiet auf, geringfügige Baulandreserven sind vorhanden.
- Baulanderweiterungen in dörflichen Bereichen dürfen nur behutsam vorgenommen werden.
- Als mittel-bis langfristiges Dorferweiterungsgebiet ist der Bereich nordöstlich des Ortsbereiches, nördlich der Landstraße anzusehen. Dadurch soll es zu einer Verdichtung des zentralen Ortsbereiches kommen.

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

### Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 31 ha
- Siedlungsfläche un bebaut  
(Baulandreserven) ca. 8.5 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 70, 71.

### Siedlungscharakteristik:

- Die Siedlungsgebiete entwickelten sich nördlich entlang der L37-Rennsteiner Straße teilweise als Straßendorf.
  - Ober- und Unterwollanig sind als kompakte Dörfer entstanden, verstreut liegende Bauernhäuser waren Ansatzpunkte für die eingetretene Zersiedelung.
  - Vom "Balkon ober Villach" hat man einen prachtvollen Überblick über das Drautal, Bleiberg und die Villacher Alpe, über das Villacher Becken, die Karawanken und die Julischen Alpen.
- Es wundert daher nicht, dass die Besiedelung in den letzten Jahrzehnten so große Fortschritte gemacht hat.

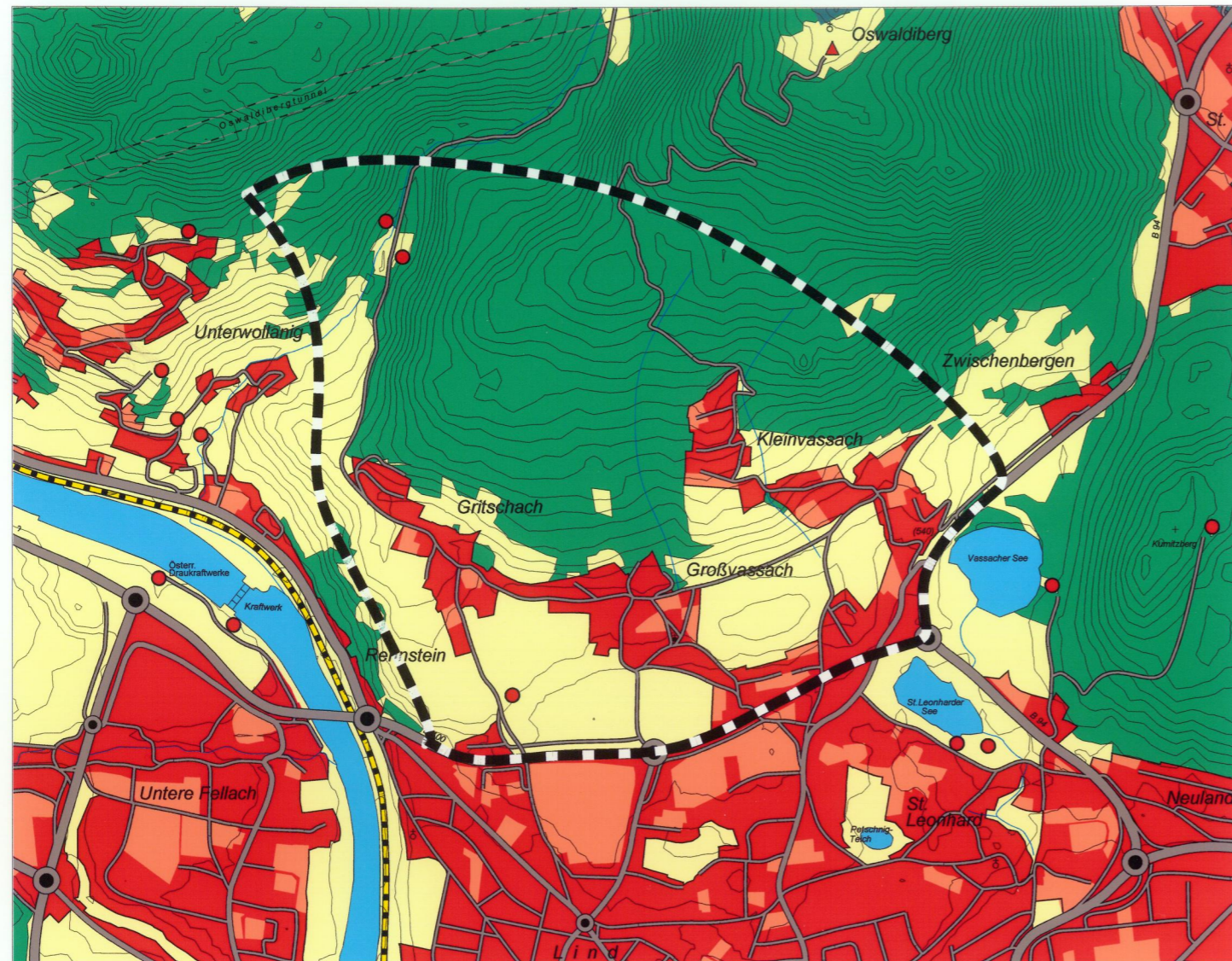
### Landschaftliches Umfeld:

- Von der klar definierten südlichen Siedlungsgrenze (Rennsteiner Straße, Eisenbahnlinie und Drau) breiten sich die Siedlungsgebiete Richtung Norden aus (Entsprechend den Möglichkeiten aufgrund des steil ansteigenden Geländes).
- Nördlich schließt ein Landschaftsschutzgebiet mit ausgedehnten Waldflächen an.

### Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Aufgrund der geologischen Beschaffenheit des Untergrundes der Siedlungsgebiete, ist eine Ausweitung der Siedlungsgrenzen nur im geringen Ausmaß möglich (Gefahr von Hangrutschungen).
- Baulandreserven sind jedoch in ausreichender Anzahl vorhanden.
- Das Ortsbild von Oberwollanig ist durch die Kirche geprägt. Die Freifläche unterhalb der Kirche und der Oberwollaniger Straße sollten daher unbedingt erhalten bleiben.

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

### Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 39.5 ha
- Siedlungsfläche un bebaut  
(Baulandreserven) ca. 7 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 71, 76.

### Siedlungscharakteristik:

- Ausgehend von landwirtschaftlichen Objekten herrscht jetzt die Form des Einfamilienhauses vor, wobei die gewachsenen, landwirtschaftlich geprägten Siedlungselemente und Dörfer noch recht gut erhalten sind.
- Seit Beginn unseres Jahrhunderts wird der Siedlungsbestand laufend durch Neubauten oder Umbauten der alten Objekte vergrößert.

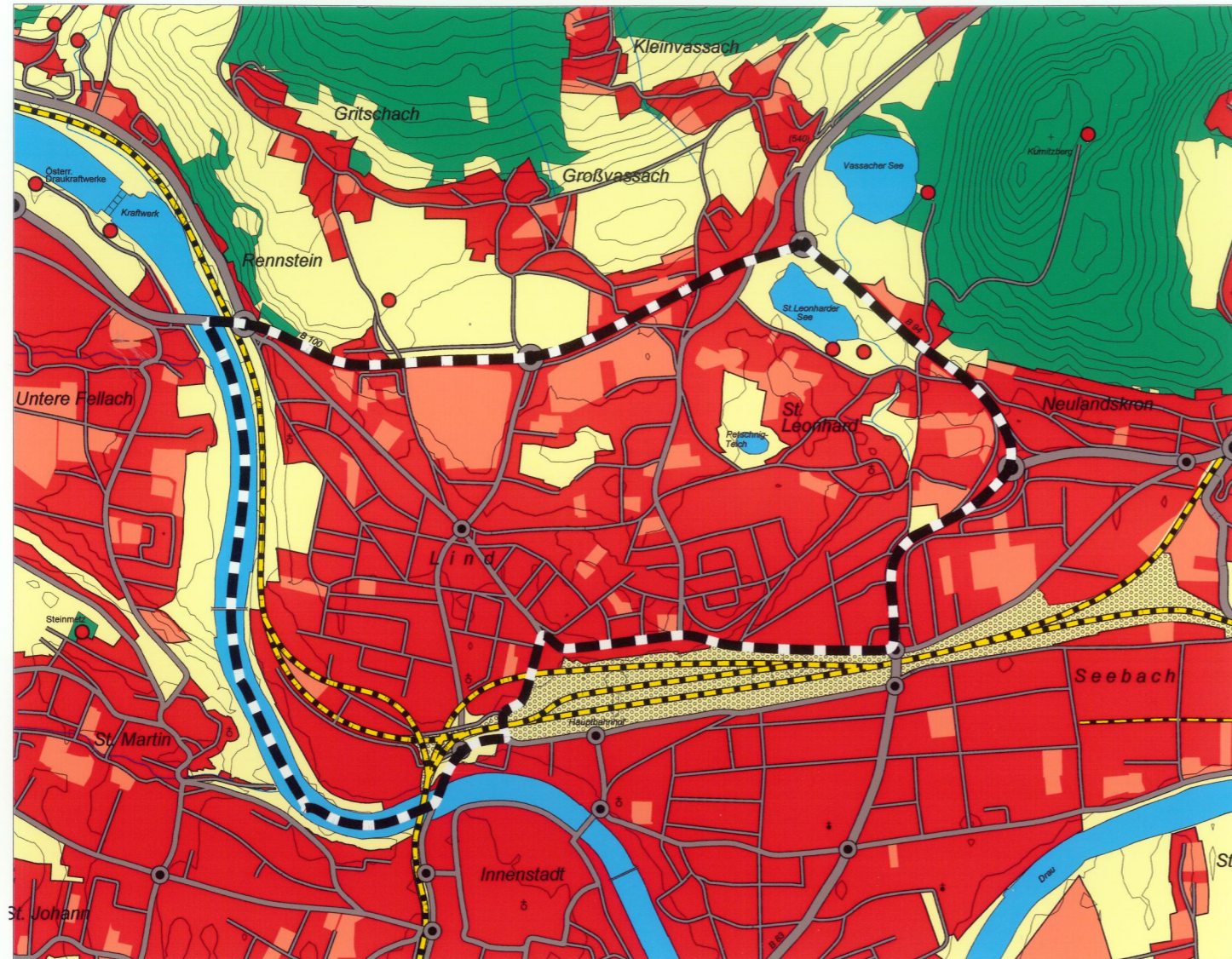
### Landschaftliches Umfeld:

- Die Siedlungsbereiche liegen nördlich der B100 - Drautalbundesstraße am Fuße des Oswaldiberges.
- Die dörflichen Strukturen sind von großzügigen landwirtschaftlichen Flächen umgeben, die derzeit noch spezifisch genutzt werden.
- Der Oswaldiberg zählt das ganze Jahr über als beliebtes und daher stark frequentiertes Naherholungsgebiet.

### Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Die nördlichen Siedlungsgrenzen sind aufgrund der Geländesituation und des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes eindeutig festgelegt.
- Baulandreserven sind vorhanden. Es besteht teilweise die Möglichkeit der Erweiterung der bestehenden Siedlungsgrenzen durch Siedlungsabrundungen.
- Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen sollten in dieser Form erhalten bleiben, um so den Dorfcharakter der Siedlungsbereiche zu unterstreichen.

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

## Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 178 ha
- Siedlungsfläche un bebaut  
(Baulandreserven) ca. 30.5 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 71, 72, 76.

## Siedlungscharakteristik:

- Das Siedlungsgebiet ist als Vorstadtsiedlung zu bezeichnen. Die Bebauung dominieren Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäuser.
- Lind und St. Leonhard haben sich in den letzten Jahrzehnten aufgrund der regen Bautätigkeit stark ausgedehnt.
- Im Stadtteil Lind fand die erste größere Stadtentwicklung mit dem Bau der Wohnsiedlungen im Bereich der "Heimat" statt.
- Infrastrukturmäßig ist Lind gut versorgt.

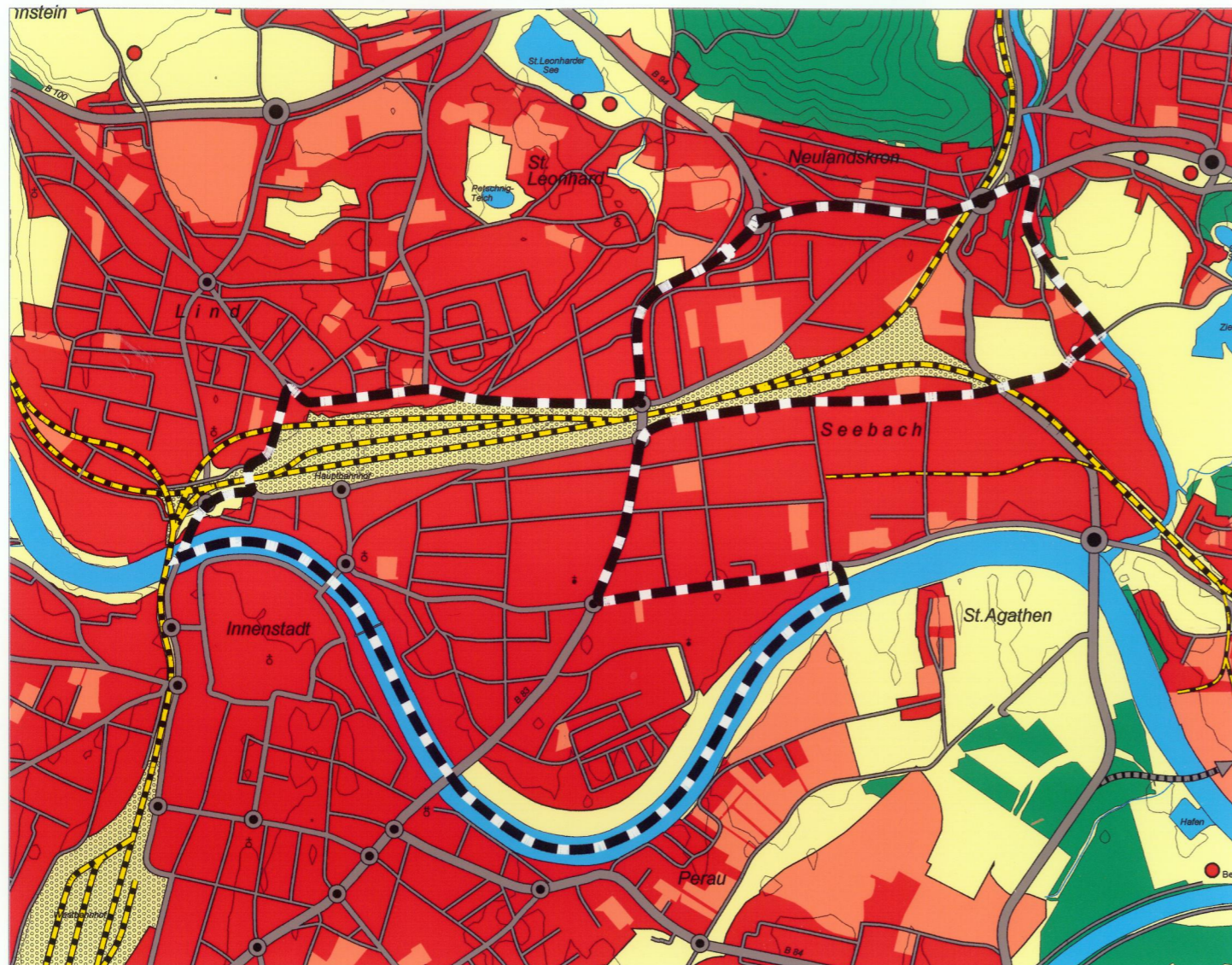
## Landschaftliches Umfeld:

- St. Leonhard und Lind liegen nördlich des Stadtzentrums, leicht erhöht gegenüber der Altstadt.
- Die Siedlungsgrenzen werden durch eine natürliche Geländekante im Westen, die B100, B94 und B83 im Norden bzw. Osten sowie das Bahnhofsgelände im Süden gebildet.
- Das Gelände steigt nach Norden hin leicht an.
- Der St. Leonharder See und der Petschnig Teich mit den umliegenden Erholungsgebieten bilden die Naherholungszonen.

## Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Siedlungserweiterungen sind aufgrund der oben genannten, klar definierten Siedlungsgrenzen nicht mehr möglich.
- Es sind jedoch genügend Baulandreserven (im Norden, südlich der B100) vorhanden, welche vorrangig durch eine eher dichte Bebauung aufgefüllt werden sollen.

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

## Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 135 ha
- Siedlungsfläche unbebaut  
(Baulandreserven) ca. 10.5 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 76, 77.

## Siedlungscharakteristik:

- **Innenstadt:** Dieses Gebiet ist weniger einheitlich als der Altstadtkern und hat in der Kriegszeit auch größere Verluste an Bausubstanz erlitten. Trotzdem haben sich auch hier einige schöne Objekte und Ensembles erhalten, die mit besonderem Augenmerk behandelt werden sollten.
- **Vorstadt:** In diesem Bereich herrscht die städtische Mischnutzung vor (Wohnen-Arbeiten), wobei das Wohnen im Vordergrund steht. Als überwiegende Siedlungsform kann das mehrgeschoßige Mehrfamilienhaus genannt werden. Im Bereich "Manhattan" ist eine sehr dichte und hohe Bebauung gegeben.

## Landschaftliches Umfeld:

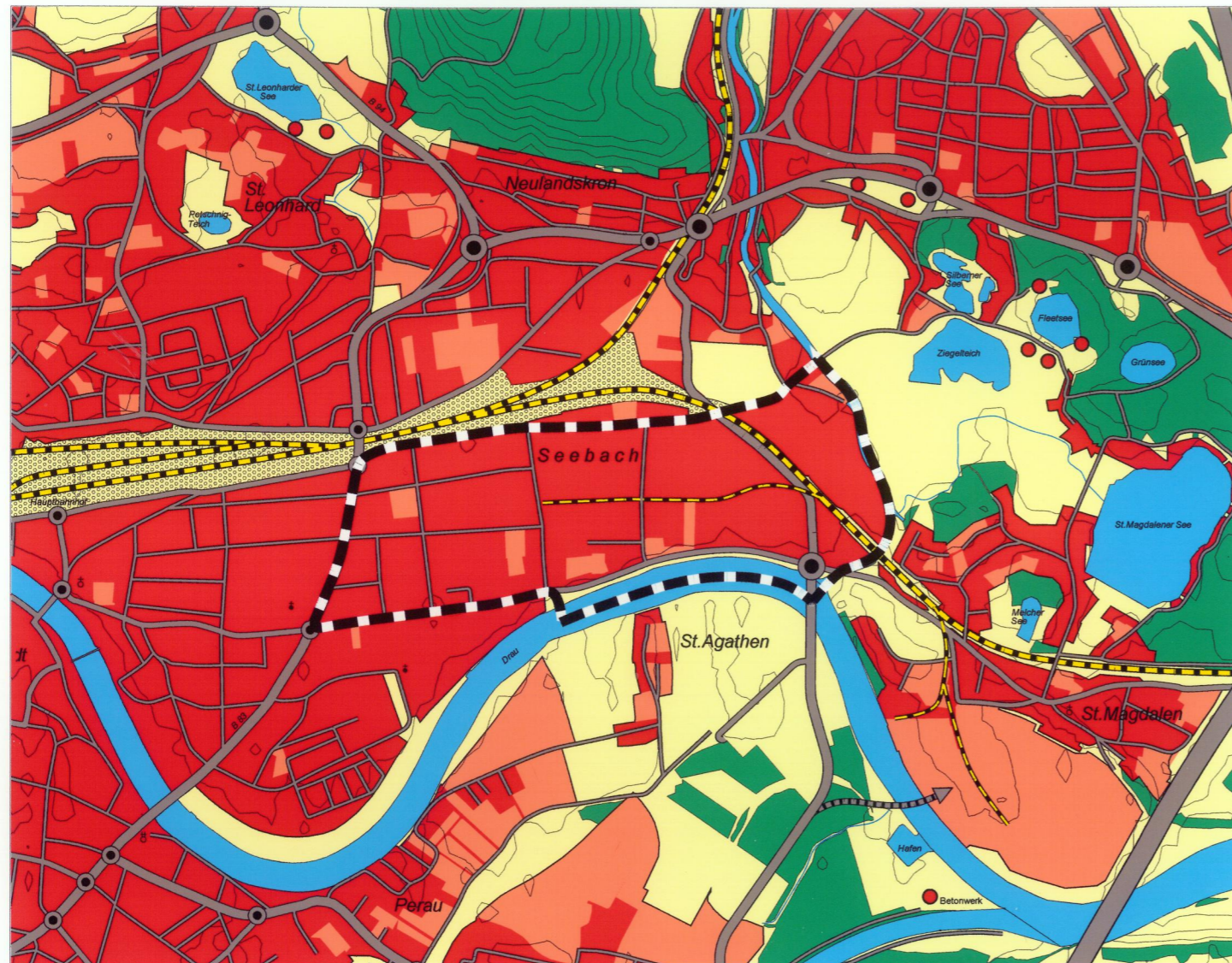
- Das Gebiet ist umschlossen von der Draupromenade, Ossiacher Zeile, Dreschnig Straße und Zeidler von Görz Straße.
- Der übrige, in der Graphik dargestellte Bereich wird als Vorstadt behandelt.
- Grün- und unbebaute Grundflächen sind nur im Bereich des LKH und der Brauerei vorhanden.
- Der "Wasenboden" wurde in den letzten Jahren als Freizeitanlage entwickelt und wird sehr stark angenommen.

## Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Baulandreserven sind nur mehr sehr eingeschränkt vorhanden. Großteils besteht nur mehr die Möglichkeit von Um- oder Zubauten. Diese sind unter Berücksichtigung des Bestandes mit besonderer Sorgfalt auszuführen.
- Lediglich im nordöstlichen Bereich sind noch größere zusammenhängende Baulandreserven vorhanden (gewerbliche Nutzung).
- Eine große Chance für die Stadtentwicklung stellen die Betriebsflächen der ehemaligen "OKM" dar.

**Siehe auch Altstadt- Erhaltungskonzept**

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

## Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 75.5 ha
- Siedlungsfläche un bebaut  
(Baulandreserven) ca. 3.5 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 76, 77.

## Siedlungscharakteristik:

- Der Stadtteil Seebach entwickelte sich aus einem Vorstadtgewerbebezirk.
- Im westlichen Bereich des Siedlungsgebietes ist die Siedlungsform als städtische Mischnutzung zu bezeichnen (Wohnen, Arbeiten).
- Die Grenze bildet die Friedensstraße.
- Östlich der Friedensstraße ist bis auf wenige Ausnahmen das gesamte Gebiet gewerblich genutzt.

## Landschaftliches Umfeld:

- Das gegenständliche Gebiet ist durch die Ossiacher Zeile im Westen, die Bahnlinie im Norden und Osten und die St. Magdalener Straße bzw. die Drau im Süden begrenzt.
- Naherholungsbereiche sind entlang der Drau und im östlich angrenzenden Grünbereich der ehemaligen Ziegelteiche vorhanden.

## Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Es sind nur mehr geringe Baulandreserven vorhanden, eine Verdichtung ist anzustreben.
- Die Vermischung von Wohngebäuden mit Gewerbebetrieben ist zu vermeiden, es soll mit der Friedensstraße eine eindeutige Grenze erhalten bleiben.



## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

### Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 139.5 ha
- Siedlungsfläche un bebaut  
(Baulandreserven) ca. 20 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 75,76,79,80.

### Siedlungscharakteristik:

- Landskron teilt sich aufgrund der Siedlungscharakteristik in zwei Bereiche (südlich und nördlich) wobei als Grenze die Steinbruchstraße anzusehen ist.
  - Der ältere Bereich südlich der Steinbruchstraße ist hauptsächlich mit Einfamilienhäusern sehr dicht besiedelt.
  - Der nördliche Bereich, welcher erst in den letzten Jahrzehnten entstanden ist, weist eine deutlich geringere Siedlungsdichte auf da noch sehr große Baulandreserven vorrätig sind.
- In diesem Bereich herrscht die mehrgeschoßige Wohnbebauung vor.
- Infrastruktureinrichtungen sind vorwiegend entlang der Ossiacher Straße vorhanden.

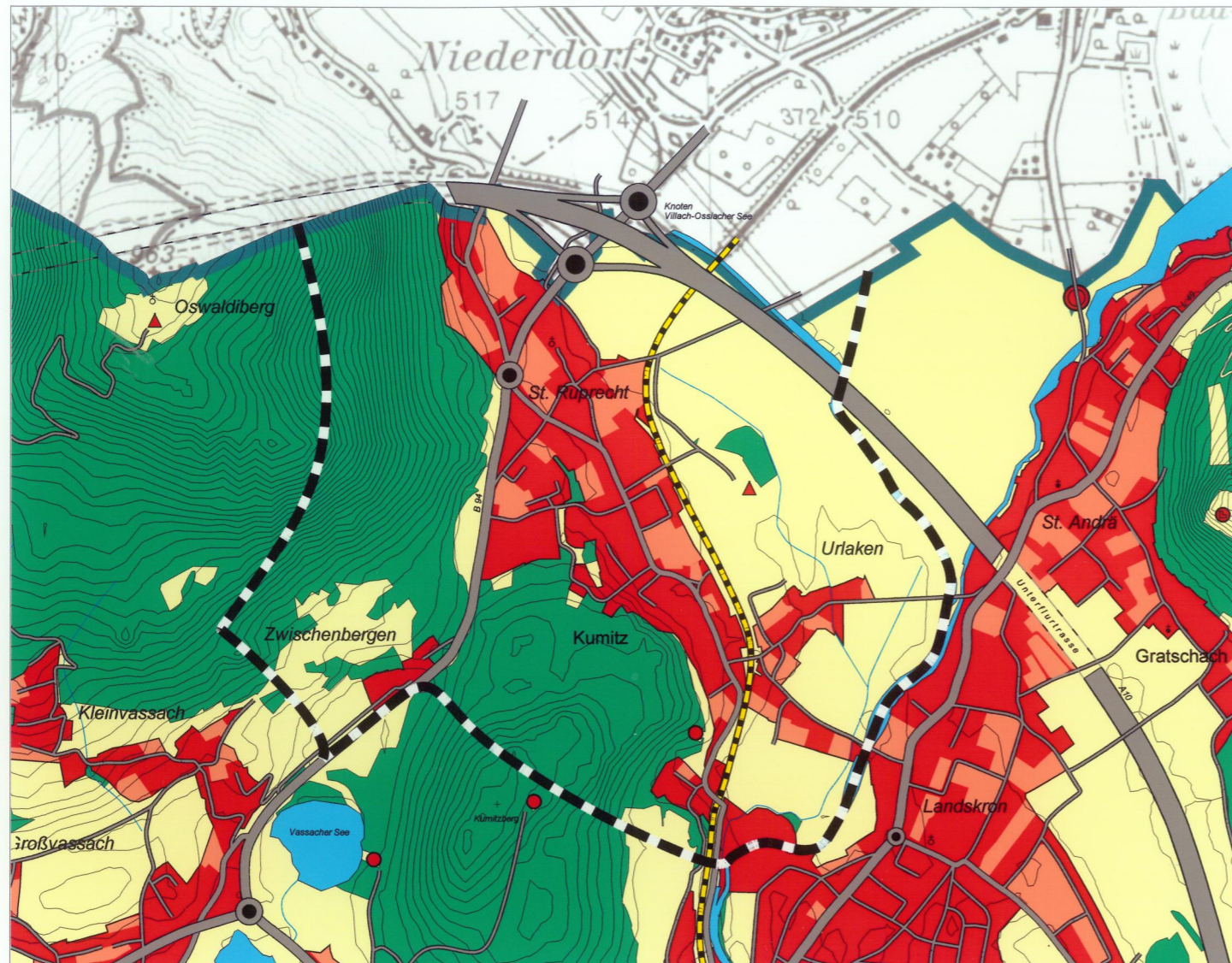
### Landschaftliches Umfeld:

- Landskron ist durch die A10-Tauernautobahn im Norden und Osten und durch die B83-Triester Straße im Süden geteilt, hauptsächlich wurden landwirtschaftliche Flächen für den Autobahnbau in Anspruch genommen.
- Es sind große, landwirtschaftlich genutzte Freiflächen vorhanden.

### Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Baulandreserven bzw. mögliche Baulanderweiterungen stehen hauptsächlich im nördlichen Teil von Landskron zur Verfügung.
- Aufgrund der Attraktivität des Siedlungsgebietes ist auf eine entsprechende Verdichtung Bedacht zu nehmen.
- Vorhandene Grünflächen für Sport und Erholung sind unbedingt zu erhalten.
- Weitere Entwicklungspotentiale sind in Richtung Norden gegeben (bei Alternativstandort für Schrebergärten).

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

## Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 55 ha
- Siedlungsfläche unbebaut  
(Baulandreserven) ca. 17 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 75, 76.

## Siedlungscharakteristik:

- Bestimmt wird das Dorfbild von den beiden benachbarten Kirchen (katholisch, evangelisch).
  - Landwirtschaftliche Objekte bilden gemeinsam mit einem Gasthof ein interessantes Ensemble.
- In den letzten Jahrzehnten entstanden rund um diesen Ortskern und entlang der Millstätter Straße einfache Wohnhäuser. Ebenso hat sich ein großer Betrieb (Pomona) angesiedelt, derzeit ist der Betrieb stillgelegt.

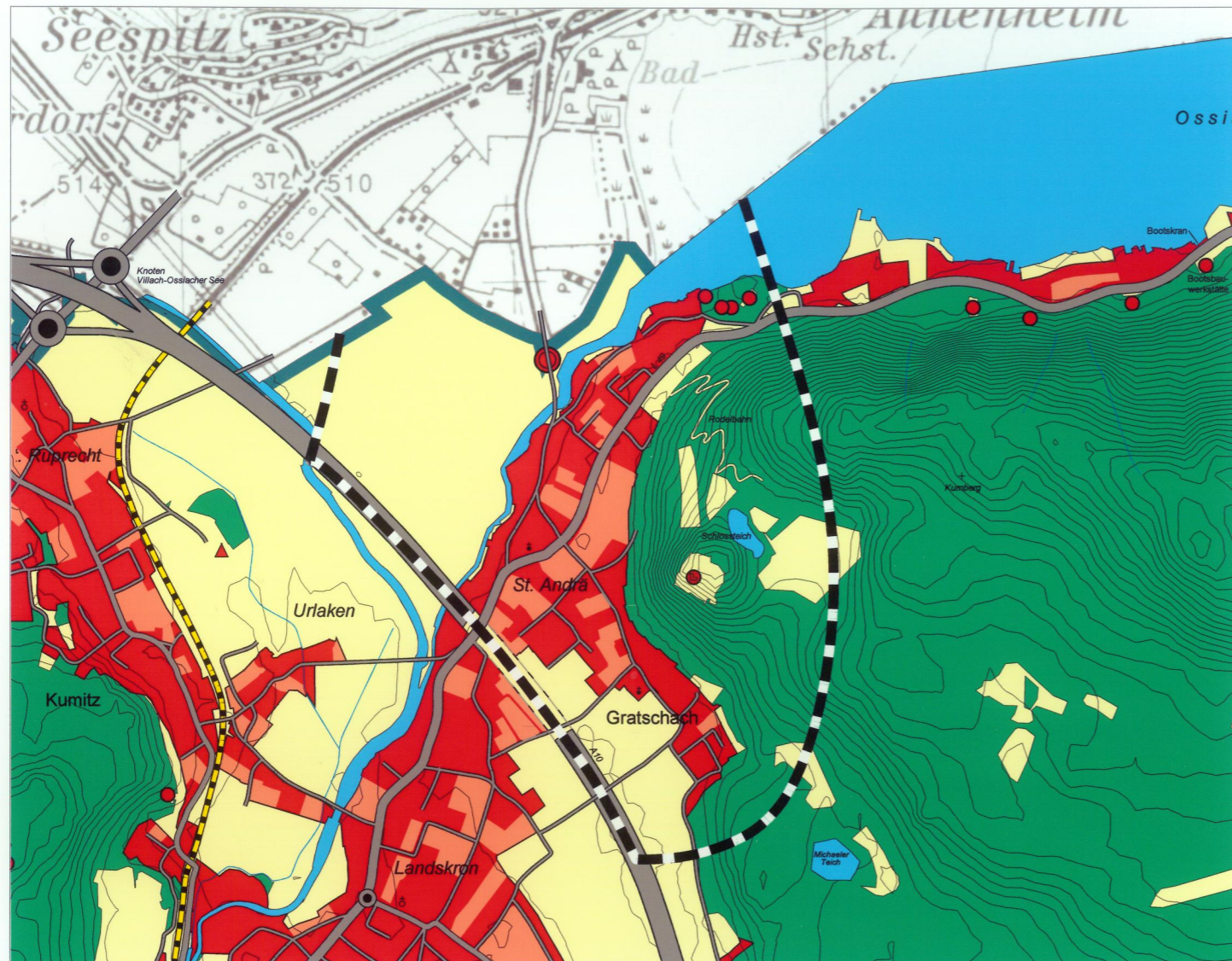
## Landschaftliches Umfeld:

- St. Ruprecht liegt am Rande einer landwirtschaftlichen Zone nördlich des Oswaldi- und Kumitzberg.
- Die südliche Siedlungsgrenze wird durch den Kumitzberg klar definiert.
- Im Norden bildet die Bahnlinie die eindeutige Trennung zwischen den Siedlungsflächen und den landwirtschaftlichen Flächen.
- Urlaken befindet sich inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen.

## Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Aufgrund der vorgegebenen Siedlungsgrenzen (Kumitzberg im Süden, B94 im Westen und der Bahnlinie im Norden bzw. Osten) sind Erweiterungen nur mehr begrenzt möglich.
- Es stehen jedoch noch genügend Baulandreserven innerhalb des Siedlungsgebietes zur Verfügung.
- In Urlaken besteht die Möglichkeit der Siedlungserweiterung in Form von Siedlungsabrundungen.

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

## Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 34.5 ha
- Siedlungsfläche unbebaut  
(Baulandreserven) ca. 11.5 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 79, 80.

## Siedlungscharakteristik:

- Ausgehend vom ländlich geprägtem Ortskern in Gratschach rund um die historische Kirche, hat sich St. Andrä in den letzten Jahren durch Einfamilienhausneubauten vergrößert.
- Das Ortsbild wird durch das herrschaftliche Gutsgebäude direkt unterhalb der Burgruine Landskron bestimmt.
- St. Andrä entwickelt sich östlich entlang des Seebaches an der leicht ansteigenden Ossiachersee-Südufer-Straße (L49).
- Entlang des Seebaches sind Badeplätze und Wochenendhäuser situiert, ein hoher Anteil an Zweitwohnsitzen ist vorhanden.
- Die touristische Nutzung ist hier untergeordnet.

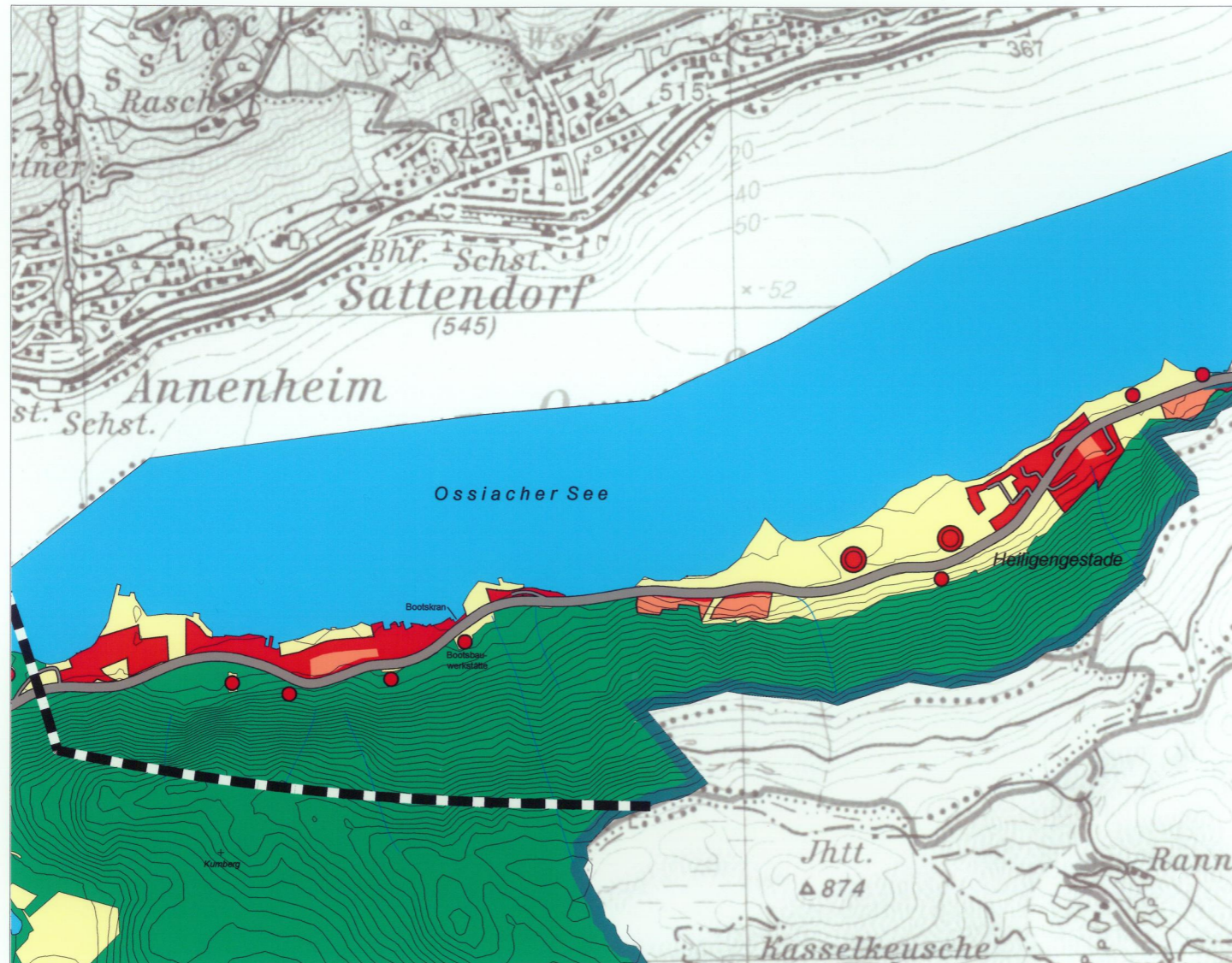
## Landschaftliches Umfeld:

- Bedingt durch die Ruine Landskron und der Lage zwischen dem Siedlungsgebiet Landskron und dem Ossiacher See ist die Naherholungsgunst sehr hoch, wodurch Nutzungskonflikte gegeben sind.
- Westlich des Seebaches herrscht landwirtschaftliche Nutzung vor.

## Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Die Siedlungsgrenzen von St. Andrä sind aufgrund der natürlichen Gegebenheiten weitgehend vorbestimmt und auch ausgenutzt. Baulandreserven sind im ausreichenden Ausmaß vorhanden. Weiters sind im südöstlichen Teil langfristige Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.
- Besonderes Augenmerk ist auf den Grünkeil zwischen Gratschach und St. Michael zu legen. Ein Zusammenwachsen der beiden Ortschaften ist zu verhindern.

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

## Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 17.5 ha
- Siedlungsfläche un bebaut  
(Baulandreserven) ca. 4.5 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 79, 83.

## Siedlungscharakteristik:

- Die vorhandene Bebauung dient hauptsächlich touristischen Zwecken bzw. als Freizeitwohnsitz (Grundstücke am See).
- Der dichter besiedelte Bereich befindet sich zwischen der Ossiachersee-Süduferstraße und dem Seeufer. Südlich der Seeuferstraße sind nur wenige Siedlungsansätze vorhanden.
- Das Siedlungsbild wird von bestehenden Campingplätzen und den notwendigen Infrastrukturbauten sowie einem überhohen Apartmenthaus geprägt.

## Landschaftliches Umfeld:

- Heiligen Gestade liegt südlich des Ossiacher Sees am Fuße der Ossiacher Tauern.
- Die Ossiachersee-Süduferstraße begleitet das Siedlungsgebiet in Ost-West Richtung.
- Direkt im Süden befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet im Bereich der Ossiacher Tauern.

## Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Baulandreserven sind südlich der Ossiachersee-Süduferstraße als Bauland-Kurgebiet vorhanden. Erweiterungen der bestehenden Siedlungsgrenzen sind insbesondere südlich der Landstraße zu vermeiden.
- Die Sichtbeziehungen zum See sind zu erhalten.
- Arrondierungen und Widmungserweiterungen für Infrastruktur- und Dargebotsverbesserungen bestehender Betriebe sind zulässig.

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

### Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 41 ha
- Siedlungsfläche un bebaut  
(Baulandreserven) ca. 9.5 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 80.

### Siedlungscharakteristik:

- St. Michael: St. Michael präsentiert sich als kompaktes Dorf, obwohl es sich in Richtung Norden und Süden entlang der Michaeler Straße und der Max-Lauritsch-Straße als Straßendorf entwickelt hat.
- Zauchen: In Zauchen findet man dörfliche Strukturen, reine Wohngebiete und Betriebsflächen.  
Aufgrund der guten Verkehrsanbindung (Bundesstraße 83) zeigt sich im westlichen Teil der Ortschaft eine rege Bautätigkeit. Hier sind in den letzten Jahren einige Gewerbebetriebe entstanden.
- Drautschen: In Drautschen wird der nördliche Teil als reines Wohngebiet genutzt. Im südlichen, durch einen Geländevorsprung getrennten Bereich liegt ein kleiner Siedlungskörper. Gegenüber befindet sich eine als gemischtes Baugebiet ausgewiesene Fläche, die zum Teil als Kieswerk genutzt wird.

### Landschaftliches Umfeld:

- Die genannten Ortschaften liegen unmittelbar im Einflussbereich des Autobahnknotens Villach-Zauchen.
- Im Norden werden die Siedlungsgebiete St. Michael und Zauchen von den Ossiacher Tauern begleitet, die gleichzeitig eine natürliche Siedlungsgrenze bilden.
- In St. Michael und Drautschen findet man noch große zusammenhängende Freiflächen, die größtenteils landwirtschaftlich genutzt werden.

### Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Baulandreserven sind in allen drei Ortschaften ausreichend vorhanden, es sind daher kurzfristig auch keine Siedlungserweiterungen notwendig.
- Langfristig sind jeweils im Westen der Siedlungsgebiete von St. Michael und Zauchen Siedlungserweiterungen in Form von Siedlungsabrundungen möglich.
- Der bestehende Grünraum zwischen den Siedlungsgebieten St. Michael und Zauchen ist unbedingt zu erhalten, um das Zusammenwachsen der beiden Ortschaften zu verhindern.
- Nach Beendigung der Kiesgewinnung im Kieswerk südlich des Siedlungsgebietes Drautschen ist eine Rekultivierung dieser Fläche anzustreben.

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

### Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 45.5 ha
- Siedlungsfläche un bebaut  
(Baulandreserven) ca. 34 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 76,77,80,81.

### Siedlungscharakteristik:

- Aufgrund der ehemaligen Zellstofffabrik und der Lage in der Nähe eines Seengebietes und der damit verbundenen Lagegunst vergrößerte sich der Siedlungsbereich stetig.
- Neben landwirtschaftlichen Objekten und Einfamilienhäuser entstanden auch Fabrikssiedlungen und mehrgeschoßige Wohnbauten.
- Im Süden von St. Magdalen (nördlich des Zellstoffwerkgeländes) ist eine relativ dichte Besiedlung vorherrschend.
- Der nördliche Bereich gilt aufgrund seiner "Seenlandschaft" als Erholungsgebiet und weist daher auch nur eine geringe Bebauungsdichte auf.
- Das ehemalige Betriebsareal der Zellstofffabrik ist Standort für Betriebsansiedelungen im High-Tech Bereich sowie der Fachhochschule.

### Landschaftliches Umfeld:

- St. Magdalen liegt westlich der A2-Südautobahn und südlich der B83-Triesterstraße, direkt an der Drau.
- Der südliche Teil mit Wohn- und Industriegebiet steht im Gegensatz zum nördlichen Bereich mit Wohn- und Erholungsgebiet. Die Grenze bildet die Eisenbahnstrecke.
- Das Gebiet rund um die ehemaligen Ziegelteiche ist Naturschutz- und Naherholungsgebiet.

### Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Rund um das ehemalige Werksgelände der Zellstofffabrik St. Magdalen entwickelt sich der Technologiepark Villach.
- Die Baumassenverteilung sowie die Verkehrsführung sind anhand eines Baukonzeptes basierend auf einem Wettbewerb festgeschrieben.
- Baulandreserven stehen noch im Bereich des Wohngebietes zur Verfügung.

## Übersicht:



Bildausschnitt nicht genordet und ohne Maßstab

### Bauflächenbilanz:

- Siedlungsfläche bebaut  
ca. 32.5 ha
- Siedlungsfläche un bebaut  
(Baulandreserven) ca. 6 ha
- Gebietsabgrenzung

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Maßnahmen siehe Entwicklungspläne Seite 81.

### Siedlungscharakteristik:

- Den bäuerlichen Dorfcharakter hat sich St. Ulrich bis heute bewahrt, obwohl sich die neue Besiedlung nach allen Richtungen ausgedehnt hat.
- Infrastrukturen sind kaum gegeben.

### Landschaftliches Umfeld:

- St. Ulrich liegt nördlich und östlich des Erholungsgebietes Silbersee bzw. der Drau.
- Die nördliche Grenze bilden der Autobahnknoten Villach bzw. die Eisenbahn.
- Es herrscht eine relativ dichte Besiedlung vor, daher sollten die wenigen vorhandenen Waldflächen unbedingt erhalten bleiben.

### Siedlungsentwicklung - Ziele und Maßnahmen:

- Baulandreserven sind noch in ausreichendem Ausmaß vorhanden.
- Weiters stehen Flächen als Erweiterungspotential in Richtung Autobahn zur Verfügung.
- Eine Erweiterung der bestehenden Siedlungsgrenzen ist aufgrund der geographischen Lage bzw. der vorhandenen Verkehrsflächen nicht möglich.
- Die Kirche ist von Bebauungen freizuhalten.