Lagler, Wurzer & Knappinger
Zivilteschniker GmbH
A-9524 Villach, Europastraße 8 | Telefon: +43 4242 23323 | E-Mail: office@l-w-k.at

Kundmachung
GZ: 031-1/KU-01/2026
19.11. - 17.12.2026

MARKTGEMEINDE SEEBODEN AM MILLSTÄTTER SEE

ABGRENZUNG DES ORTSKERNES

eingel. per mail
10.09.2026

Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See; Amtssigniert; www.seeboden.at

Marktgemeinde

Seeboden am Millstätter See

Gemeindekennzahl 20634

Abgrenzung des Ortskernes

gemäß § 31 K-ROG 2021

Verordnung

Erläuterungsbericht

Dipl.-Ing. Andreas Maitisch

Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
für Raumplanung und Raumordnung

Stand: 10.09.2026

Mitglied der Kammer der Ziviltechnikerinnen Steiermark und Kärnten
Verantwortung.Unabhängigkeit.Qualität

LWK ZIVILTECHNIKER

Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See

Zahl: _____

ENTWURF
EINER
VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See
vom _____, Zahl: _____, mit welcher der Ortskern der
Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See festgelegt wird.

Gemäß § 31 Abs. 1 des Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, LGBl. Nr. 59/2021, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2026, wird verordnet:

§ 1

Das in der Anlage dieser Verordnung zeichnerisch dargestellte innerörtliche Gebiet der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See wird als Ortskern festgelegt.

§ 2

Diese Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde in Kraft.

Der Bürgermeister

Thomas Schäfauer

Angeschlagen am:
Abgenommen am:

Anlage: Lageplan Ortskern

Ortskern

	Projektleitung: DI. A. Maitisch	Maßstab: 1:4.000
N	Planerstellung: L. Pucher, BSc	Datum: 10.09.2026
	Datenquelle: KAGIS u. eigene Erhebung	Zahl: 0634-095

Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts-planung und -pflege

LWK ZIVILTECHNIKER

A-9524 Villach, Europastraße 8
Telefon: +43 4242 23323
e-mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at

MARKTGEMEINDE SEEBODEN AM MILLSTÄTTERSEE

ORTSKERNABGRENZUNG



Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts-planung und -pflege
A-9524 Villach, Europastraße 8
Telefon: +43 4242 23323
e-mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at
ZIVILTECHNIKER

	Projektleitung: DI. A. Maitisch	Maßstab: 1:4.000
	Planerstellung: L. Pucher, BSc	Datum: 10.09.2026
	Datenquelle: KAGIS u. eigene Erhebung	Zahl: 0634-095

MARKTGEMEINDE
SEEBODEN AM MILLSTÄTTERSEE

ORTSKERNABGRENZUNG

Ortskern

LWK ZIVILTECHNIKER

Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts-planung und -pflege

A-9524 Villach, Europastraße 8
Telefon: +43 4242 23323
e-mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at

N	Projektleitung: DI. A. Maitisch	Maßstab: 1:4.000
	Planerstellung: L. Pucher, BSc	Datum: 10.09.2026
	Datenquelle: KAGIS u. eigene Erhebung	Zahl: 0634-095

MARKTGEMEINDE
SEEBODEN AM MILLSTÄTTERSEE

ORTSKERNABGRENZUNG

ERLÄUTERUNGSBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1 Aufgabenstellung 5

2 Der gesetzliche Rahmen 5

3 Methodik 8

3.1 Die wesentlichen Differenzierungs- und Unterscheidungsmerkmale 8
3.2 Lokalisierung des Ortsmittelpunktes 8
3.3 Aktuelle Nutzungsform 9
3.4 Städtebauliche und stadtgestalterische Situation 9
3.5 Äussere Begrenzung 10

4 Befund 11

4.1 Bestimmung des historisch gewachsenen Mittelpunktes 11
4.1.1 Geschichtliches 11
4.1.2 Historische Ansicht der Marktgemeinde 12
4.2 Nutzungsstruktur im Umfeld des Ortskernes 13
4.2.1 Die Geschäftsnutzung im Ortskern 14
4.2.2 Öffentliche Gebäude im Ortskern 14
4.2.3 Touristisch genutzte Gebäude im Ortskern 15
4.2.4 Der öffentliche Verkehr im Ortskern 15
4.3 Die städtebaulichen Gegebenheiten im Umfeld des Zentrums 16
4.4 Fussläufige Erreichbarkeit 17
4.5 Bestimmung der äusseren Grenze des Ortskernes 18

5 Gutachten 19

1 AUFGABENSTELLUNG

Ein Grundproblem in der Raumplanung ist der Umgang mit Einkaufszentren (EKZ). Die alten Regelungssysteme haben sich insofern als unbefriedigend erwiesen, als die Standortqualität von Orts- und Stadtkernen nicht in der Lage ist die infrastrukturellen (Kosten-)Vorteile eines EKZ-Standortes auf der „grünen Wiese“ auszugleichen. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bodenpreise und Errichtungskosten für Einkaufszentren in innerstädtischen Lagen einerseits und in peripheren Lagen andererseits führen diese wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dazu, dass in immer stärker werdendem Ausmaß attraktive Geschäftsbereiche aus den Orts- und Stadtkernen in periphere Lagen abwandern.

Um die beschriebenen Problembereiche hinsichtlich des geltenden EKZ-Regimes in Kärnten besser bewältigen zu können, sieht das neue Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) die ausnahmslose Errichtung von Einkaufszentren in innerstädtischen Lagen vor. Zur Stärkung der typischen und gewachsenen innerörtlichen Strukturen dürfen nun alle Gemeinden unter Berücksichtigung der Zentrenhierarchie innerhalb des Gemeindegebietes innerörtliche oder innerstädtische Gebiete als Orts- oder Stadtkerne festlegen. Einkaufszentren sind ausschließlich innerhalb dieser Areale zulässig. Die Möglichkeit der EKZ-Sonderwidmung in der Peripherie besteht nicht mehr. Auf diese Weise werden die überörtlichen Ziele, wie unter anderem Handelseinrichtungen in guter räumlicher Abstimmung zum Verbraucher zu situieren und Fehlentwicklungen der Verlagerungen von Handelsbetrieben an die Peripherie entgegenzuwirken, vorangetrieben.

Die Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See ist einmal durch die direkte Lage am Millstätter See charakterisiert, dessen gesamte Westbucht im Gemeindegebiet liegt. Der Millstätter See ist prägend für die Landschaft der Region und bedingt den Tourismus als wichtigsten Wirtschaftsfaktor der Marktgemeinde. Andererseits wird sie durch ihre geografische Nähe zur Bezirkshauptstadt Spittal und die direkte Anbindung an das Autobahnnetz mit einem Vollanschluss an die A10 Tauernautobahn gekennzeichnet. Diese beiden Parameter, die reizvolle Lage am See sowie die Verkehrssituation bedingen die Attraktivität von Seeboden als Wohngemeinde und führen dementsprechend zu einem steigenden Siedlungsdruck.

2 DER GESETZLICHE RAHMEN

Als Rechtsgrundlage für die Abgrenzung des Orts- und Stadtkerngebietes dienen Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) sowie die Orts- und Stadtkernverordnung (LGBl. 59/2021).

Gemäß Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 § 31 Abs 1 dürfen Gemeinden im Flächenwidmungsplan innerörtliche oder innerstädtische Gebiete als Orts- oder Stadtkerne festlegen. In einer Gemeinde darf nur ein innerörtliches oder innerstädtisches Gebiet als Orts- oder Stadtkern festgelegt werden.

Als Orts- oder Stadtkerne dürfen gemäß §31 Abs 2 nur solche innerörtlichen oder innerstädtischen Gebiete festgelegt werden, die unter Bedachtnahme auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten

1. eine überwiegend zusammenhängende Bebauung vornehmlich mit Wohngebäuden, Gebäuden für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Gebäuden für Gast- und Beherbergungsbetriebe, Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten sowie sonstigen Gebäuden, die der Deckung örtlicher und überörtlicher wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, und
2. gewachsene und typische innerörtliche oder innerstädtische Strukturen, insbesondere ein historisch gewachsenes Orts- oder Stadtbild, aufweisen.

In der Orts- und Stadtkernverordnung LGBl. 59/2021 wurden geregelt:

§ 1

(1) Die Festlegung von Orts- oder Stadtkernen hat in folgenden Schritten zu erfolgen:
- *a) Bestimmung des historisch gewachsenen Ortsmittelpunktes;*
- *b) Analyse der Nutzungsstruktur sowie der städtebaulichen Gegebenheiten im Umfeld des Ortsmittelpunktes;*
- *c) Bestimmung der äußeren Grenze des Orts- oder Stadtkernes;*
- *d) Festlegung der Umfassungslinie des Orts- oder Stadtkernes.*

(2) Der historisch gewachsene Ortsmittelpunkt ist das traditionelle Geschäftszentrum mit Marktplatzfunktion im historischen Zentrum des dicht bebauten Siedlungskernes.

(3) Die Nutzungsstruktur ist durch Kartierung der bestehenden Gebäudenutzungen – beschränkt auf die Nutzungen im Erdgeschoß – ausgehend vom Ortsmittelpunkt in sämtlichen anschließenden räumlichen Bereichen, die eine typische innerörtliche oder innerstädtische Nutzungsvielfalt und -dichte aufweisen, zu erheben. Dabei sind Wohngebäude, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Gast- und Beherbergungsbetriebe, Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten sowie sonstige Gebäude, die der Deckung örtlicher und überörtlicher wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, zu berücksichtigen.

(4) Die städtebaulichen und stadtgestalterischen Gegebenheiten sind – ausgehend vom Ortsmittelpunkt, dem Stadtgrundriss und der fußläufigen Erreichbarkeit – nach der Art und der Dichte der Bebauung sowie dem historisch gewachsenen Orts- oder Stadtbild zu beurteilen. Dabei sind vorrangig Bereiche mit zusammenhängender, mehrgeschossiger Bebauung und historischen Gebäuden, Plätzen und Ensembles sowie mit zentrentypischer Gestaltung und Nutzungsvielfalt zu berücksichtigen.

(5) Die äußere Grenze des Orts- oder Stadtkernes ergibt sich aus der deutlichen Abnahme der innerörtlichen oder innerstädtischen Nutzungsvielfalt und -dichte sowie dem Übergang zu einer aufgelockerten und für das historisch gewachsene Orts- oder Stadtbild nicht mehr charakteristischen Bebauung unter gleichzeitiger Bedachtnahme auf topographische Gegebenheiten sowie städtebauliche und natürliche Zäsuren, wie insbesondere deutliche Niveauunterschiede, breite Verkehrstrassen, Flüsse, Gewässer, Grünzonen und sonstige Gegebenheiten, die eine räumliche Trenn- oder Barrierewirkung entfalten.

(6) Die Umfassungslinie ist die äußere Begrenzung des Orts- oder Stadtkernes. Sie ist auf der Grundlage der Katastermappe parzellenscharf festzulegen. Die Umfassungslinie hat vorrangig vorhandenen Straßenzügen oder anderen räumlichen Zäsuren zu folgen. Dabei ist auf eine Vermeidung der Durchschneidung von bestehenden Gebäuden und Grundstücken Bedacht zu nehmen.

§ 2

(1) Diese Verordnung tritt an dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung der Kärntner Landesregierung vom 17. Juli 2003, Zl.: 3Ro-ALLG-294/10-2003, mit der Regelungen für die Festlegung von Orts- und Stadtkernen in Ober- und Mittelzentren erlassen werden (Orts- und Stadtkern-Verordnung – K-OSKV), LGBl. Nr. 44/2003, außer Kraft.

3 METHODIK

Der Gesetzgeber hat in den Erläuterungen zur Verordnung die Vorgangsweise und die zur Anwendung zu bringenden Kriterien zur Abgrenzung des Kerngebietes ausführlich beschrieben. Diese Erläuterung wird auszugsweise wiedergegeben.

3.1 DIE WESENTLICHEN DIFFERENZIERUNGS- UND UNTERSCHEIDUNGSMERKMALE

Die wesentlichen Differenzierungs- und Unterscheidungsmerkmale eines Orts- oder Stadtkernes bestehen in

1. den **Nutzungs- und Angebotsstrukturen**, d.h. es findet sich hier eine gleichzeitige räumliche Verdichtung von Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten (Handels-, Gastronomie-, Vergnügungs-, Dienstleistungs-, Verwaltungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, etc.);
2. den **städtebaulichen Strukturen**, d.h. es handelt sich hier siedlungsstrukturell um einen Raum um den ursprünglichen Ortsmittelpunkt (Markt- oder Hauptplatz), welcher sich gegenüber anderen räumlichen Bereichen einer Stadt oder Gemeinde durch eine verdichtete, in der Regel mehrgeschossige Bebauung auszeichnet;
3. der **Stadtgestalt bzw. dem Orts- oder Stadtbild** in Form von oftmals historischen Gebäuden, Plätzen und Bauensembles. Hierbei handelt es sich um subjektiv wahrgenommene qualitative Faktoren, welche in hohem Maß identitätsstiftend wirken;
4. den vernetzten **Verkehrsstrukturen**. Üblicherweise ist kein städtischer Raum so gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) – gemessen an dessen Taktzahlen sowie der Dichte von Haltestellen – erschlossen, wie der Orts- oder Stadtkern. Ebenso findet sich hier eine direkte Vernetzung der verschiedenen Verkehrsträger (PKW, Bahn, Bus, etc.).

Bei der Analyse der räumlichen Ausdehnung und Form eines Orts- oder Stadtkernbereiches wird in der Verordnung gefordert, dass immer von innen nach außen vorgegangen wird, d.h.

- es werden nicht jene äußeren räumlichen Bereiche ausgeschlossen, welche den Kriterien von Orts- und Stadtkernen nicht entsprechen (wie z. B. landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, Industriegebiete), sondern
- es werden jene inneren räumlichen Bereiche bestimmt, welche den Kriterien von Orts- und Stadtkernen entsprechen.

3.2 LOKALISIERUNG DES ORTSMITTELPUNKTES

Ausgangspunkt bildet die Lokalisierung des historisch gewachsenen Ortsmittelpunktes als traditionelles Geschäftszentrum (Marktplatzfunktion). Dabei handelt es sich um jenen Ort, welcher üblicherweise vom Hauptplatz oder Marktplatz dargestellt wird und im historischen Zentrum des dicht bebauten Siedlungskernes liegt.

3.3 AKTUELLE NUTZUNGSFORM

Ausgehend von diesem Ortsmittelpunkt wird in den angrenzenden Bereichen auf Grundlage einer Begehung und/oder Kartierung die aktuelle Nutzungsform der jeweiligen Gebäude erfasst. Jene räumlichen Bereiche, in denen sich

- Wohngebäude,
- Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gebäude für Gast- und Beherbergungsbetriebe,
- Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten sowie
- sonstige Gebäude, die der Deckung örtlicher und überörtlicher wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung dienen,

finden und welche gleichzeitig eine typisch innerörtliche Nutzungsvielfalt bzw. –mischung in einer typischen Nutzungsdichte bzw. –intensität aufweisen, sind als mögliche Bereiche innerhalb eines abgegrenzten Orts- oder Stadtkernes zu berücksichtigen. Reine Wohngebiete mit nur einem sporadischen Besatz an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen werden üblicherweise nicht mehr einem Orts- oder Stadtkern zugerechnet.

3.4 STÄDTEBAULICHE UND STADTGESTALTERISCHE SITUATION

Neben der Nutzungsstruktur ist ebenfalls – wiederum ausgehend vom Ortsmittelpunkt – die städtebauliche und stadtgestalterische Situation dahingehend zu berücksichtigen, ob neben einer verdichteten Bebauung auch ein historisch gewachsenes Orts- oder Stadtbild vorliegt. Hierbei sind zu berücksichtigen:

- Erste wichtige Hinweise bietet der **Stadtgrundriss**; dieser ist u. a. auch an den Stadtmauern der historischen Stadt ablesbar, wobei jener Bereich innerhalb dieser früheren Stadtbegrenzung häufig einen wesentlichen Teil des abgegrenzten Orts- oder Stadtkernes darstellt;

- die **Bebauungsdichte**, wobei eine möglichst kompakte bzw. zusammenhängende, mehrgeschossige Bebauung für einen Orts- oder Stadtkern charakteristisch ist, während eine aufgelockerte Bebauung (z. B. freistehende Einzelhäuser mit privaten Gärten) dem nicht entspricht;

- die Architektur und **Stadtbildqualität**, die sich in den oftmals historischen Gebäuden, Plätzen und Bauensembles widerspiegelt (historisch gewachsenes Orts- oder Stadtbild), wobei Gebäude mit moderner Architektur hier eine Weiterentwicklung und Ergänzung darstellen können. Nicht dem Orts- oder Stadtkern zuzurechnen sind jedenfalls Gebiete mit z.B. einer überwiegend gewerblichen Hallenbebauung, Wohnsiedlungsstraßen o.ä.

Damit qualifizieren sich v.a. räumliche Bereiche mit zentrentypischer Gestaltung und einem entsprechenden Nutzungsmix (z.B. Geschäftsstraßen, Ladenfronten, Fußgängerzonen, verkehrsberuhigte Bereiche, Platzgestaltungen) als Orts- oder Stadtkern, welche in sich eine fußläufige Erreichbarkeit und Erlebbarkeit besitzen.

3.5 ÄUSSERE BEGRENZUNG

Jeder Orts- oder Stadtkern benötigt eine eindeutig definierte äußere Begrenzung. Diese ergibt sich aus

- der Analyse der Nutzungsstruktur dahingehend, als die Nutzungsdichte, -vielfalt, etc. in den Randbereichen der Orts- oder Stadtkerne deutlich abnimmt und z.B. merkliche Brüche in der Nutzungsstruktur oder sog. „tote Zonen“ feststellbar sind,

- der Analyse der städtebaulichen Situation dahingehend, als die zusammenhängende, verdichtete Bebauung in eine aufgelockerte Bauweise übergeht und das für den Ortsmittelpunkt (bzw. hier unmittelbar angrenzende Räume) prägende Orts- oder Stadtbild nicht mehr charakteristisch ist. Insbesondere städtebauliche Zäsuren, wie z.B. Industriegebiete oder breitere Verkehrstrassen (Bahn, PKW), welche eine räumliche Trenn- oder Barrierewirkung entfalten, bilden die äußeren Grenzen des Orts- oder Stadtkernes; gerade das Straßennetz (hier v.a. Ringstraßen, Radialstraßen zum Zentrum) beruht häufig auf früheren historischen Stadtanlagen, da kaum ein anderes Strukturelement in der Orts- und Stadtentwicklung so konsistent ist wie das Straßennetz.

Diese äußere Begrenzung ergibt sich weiterhin auf Grund der topographischen Situation, wobei deutliche Niveauunterschiede (z.B. stark ansteigende Gefällstrecken) gegenüber dem Ortsmittelpunkt die äußere Grenze des Orts- oder Stadtkernes markieren.

Weitere Anhaltspunkte für die äußere Begrenzung ergeben sich auf Grund von natürlichen Zäsuren, wie z.B. Flüsse, Gewässer, Grünzonen (sofern es sich nicht um kleinere Parkanlagen handelt) und Böschungen, wobei diese natürlichen Zäsuren wiederum die äußere Grenze des Orts- oder Stadtkernes bilden.

4 BEFUND

4.1 BESTIMMUNG DES HISTORISCH GEWACHSENEN MITTELPUNKTES

Zur Ermittlung des historisch gewachsenen Mittelpunktes der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See ist es sinnvoll, sich die Entstehungsgeschichte der Siedlung zu vergegenwärtigen. Einen weiteren wichtigen Anhaltspunkt bilden historische Abbildungen, die ebenfalls zur Bestimmung des historischen Zentrums herangezogen werden.

4.1.1 Geschichtliches

- Mehrere **prähistorische Funde** im heutigen Gemeindegebiet weisen auf verschiedene frühe Ansiedlungen hin. Werkzeugfunde im Trefflinger Moos und in Gritschach werden auf die **jüngere Steinzeit** (3000 – 2000 v. Chr.) datiert.
- **Fundmaterial aus der Römerzeit** gibt Hinweis, dass sich im Gemeindegebiet Seeboden ein wichtiger militärischer Stützpunkt befunden haben soll. Die durch das Drautal führende Römerstraße Via Iulia Augusta könnte bei Lieserbrücke die Lieser gequert haben. Im Bereich Seeboden soll sich eine Straßenstation, mit der Abzweigung nach Salzburg (Iuvavum), befunden haben.
- **1850:** Die Ortschaften der Marktgemeinde Seeboden gehörten bis zur Konstituierung der politischen Gemeinden in Kärnten 1850 zu den Besitzungen der Familie Lodron. Es waren zunächst drei Gemeinden gebildet worden, und zwar: Seeboden - Treffling – Lieserhofen.
- **1870:** Seeboden und Treffling schlossen sich zusammen.
- **1973:** Lieserhofen hingegen war 1850 der Großgemeinde Spittal angeschlossen, verselbständigte sich aber 1886 und wurde wieder eine eigenständige Gemeinde. Im Jahre 1898 kamen bereits Teile von Lieserhofen - und zwar die Ortschaften Sankt Wolfgang und Seebrücke (Fratres) zur Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See hinzu. Im Jahr 1973 wurde Lieserhofen schließlich nach Seeboden eingemeindet.
- Bis ins späte 19. Jahrhundert war das Seeufer im Gegensatz zum landwirtschaftlich intensiv genutzten Hinterland wenig geschätzt. Erst als Folge des **Sommerfrischetourismus** entwickelte sich seitdem **entlang des Westufers** aus den Orten Gritschach, Kraut, Reich und Wierlsdorf **das heutige Seeboden** als dominierender **Hauptort der Marktgemeinde**. Ursprünglich waren die meisten Ortschaften Landwirtschaftsgemeinden mit einem geringen Anteil an Gewerbebetrieben, doch in den letzten Jahrzehnten hat sich die Tourismuswirtschaft zum wichtigsten Wirtschaftssektor der Marktgemeinde entwickelt. Dies führte auch zu einem kontinuierlichen Anstieg der Einwohnerzahl.
- **2000:** Aufgrund der gestiegenen regionalen Bedeutung wurde Seeboden zur Marktgemeinde erhoben und ist die zweitgrößte Gemeinde hinsichtlich der Bevölkerungszahl des Bezirkes Spittal an der Drau.
- **2011:** Der Gemeindename wurde um den Zusatz „am Millstätter See“ ergänzt.

Aus den Daten wird ersichtlich, dass die historischen Ortskerne der früheren Dörfer nicht mehr den aktuellen Hauptort der Gemeinde widerspiegeln. Vielmehr hat das Gebiet entlang des Westufers bzw. entlang der B98 Millstätter Straße die zentralörtlichen Funktionen der Marktgemeinde übernommen.

4.1.2 Historische Ansicht der Marktgemeinde

Aus den Jahren um 1950 stammt die folgende Ansicht der Marktgemeinde. Als Siedlungsbereich sind die Dörfer Wierlsdorf und Reich sowie die beginnenden Ansiedlungen entlang der späteren B98 Millstätter Straße zu erkennen.



Abbildung 1: Historische Ansicht der Marktgemeinde, um 1950 (Quelle: Marktgemeinde Seeboden)

Wenn man diese historische Abbildung auf den aktuellen Katasterplan überträgt, ergeben sich kleinteilige Siedlungsbereiche, die sich insbesondere ausgehend von den historischen Ortskernen der Dörfer Wierlsdorf, Reich sowie Techendorf entlang der Hauptverkehrsachse erstrecken und zusammenzuwachsen scheinen. Somit lässt sich das historische Zentrum der oben abgebildeten Aufnahme auf dem aktuellen Katasterplan wie folgt abgrenzen:



Abbildung 2: Historische Ortskerne, Franziszeischer Kataster (Quelle: Eigene Darstellung)

4.2 NUTZUNGSSTRUKTUR IM UMFELD DES ORTSKERNES

Das Zentrum der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See ist durch eine typisch innerörtliche Nutzungsvielfalt gekennzeichnet. Das im vorigen Kapitel definierte, entlang der B98 gewachsene Zentrum ist auch hinsichtlich der Nutzung als Mittelpunkt der Marktgemeinde anzugeben. Auch die unmittelbar an das historische Zentrum angrenzenden und einmündenden Straßen und Gassen weisen eine ähnliche Nutzungsstruktur auf.

Die folgende Abbildung zeigt die Bestandsaufnahme der Gebäudenutzungen rund um das gewachsene Zentrum. Dabei ist die Geschäftsnutzung mit den gelben Signaturen und die öffentliche Nutzung dunkelrot dargestellt. Reine Wohngebäude sind hellrot, Gewerbebetriebe sind grau und touristisch genutzte Gebäude hellblau dargestellt.

Dadurch wird ersichtlich, dass sich die Handelsnutzungen entlang der Hauptverkehrsachse B98 Millstätter Straße angesiedelt haben.



Abbildung 3: Die Gebäudenutzungen des Ortskernes (Quelle: Eigene Darstellung)

Um die Nutzungsstruktur eingehender zu analysieren, ist die in den folgenden Kapiteln durchgeführte getrennte Betrachtung der wichtigsten Nutzungen erforderlich.

4.2.1 Die Geschäftsnutzung im Ortskern

Auf der folgenden Abbildung sind alle Gebäude, die im Erdgeschoss Geschäftsnutzung aufweisen, dargestellt. Anhand dieser Darstellung lässt sich die räumliche Verdichtung von Handelsbetrieben eindeutig entlang der B98 Millstätter Straße erkennen.

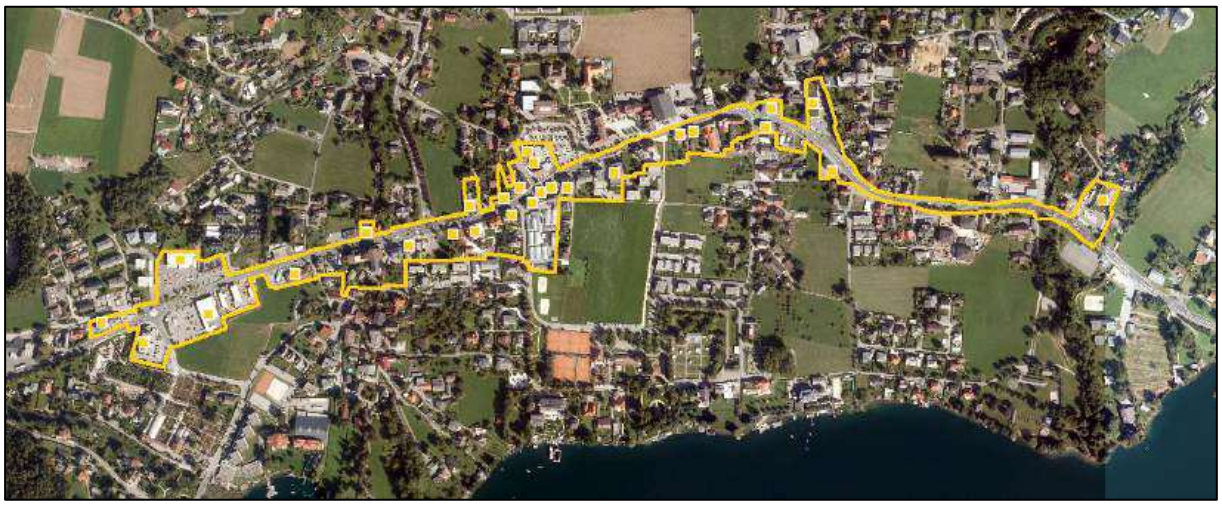


Abbildung 4: Die Geschäftsnutzug im Ortskern (Quelle: Eigene Darstellung)

4.2.2 Öffentliche Gebäude im Ortskern

Die folgende Abbildung zeigt jene Gebäude der Marktgemeinde, die öffentlichen Zwecken dienen. Hier zeigt sich, dass die meisten großmaßstäblichen öffentlichen Bauten (Schule, Gemeindeamt, Kulturhaus, Post etc.) ebenfalls entlang der B98 Millstätter Straße und rund um den neu geschaffenen Hauptplatz errichtet wurden.



Abbildung 5: Die öffentliche Nutzung im Ortskern (Quelle: Eigene Darstellung)

4.2.3 Touristisch genutzte Gebäude im Ortskern

Auf der folgenden Abbildung sind alle Gebäude, die eine touristische Nutzung aufweisen, dargestellt. Hierbei fällt auf, dass sich die touristisch genutzten Gebäude neben der Orientierung entlang der B98 Millstätter Straße auch im Bereich des Seeufers entwickelt haben.



Abbildung 6: Die touristische Nutzung im Ortskern (Quelle: Eigene Darstellung)

4.2.4 Der öffentliche Verkehr im Ortskern

Wie auf der folgenden Abbildung ersichtlich, ist die B98 Millstätter Straße mit Haltestellen der lokalen und regionalen Buslinien gut versorgt. Hinsichtlich der Verkehrsstrukturen kann dem Ortskern von Seeboden eine gute Versorgung mit verschiedenen Verkehrsträgern zugesprochen werden.

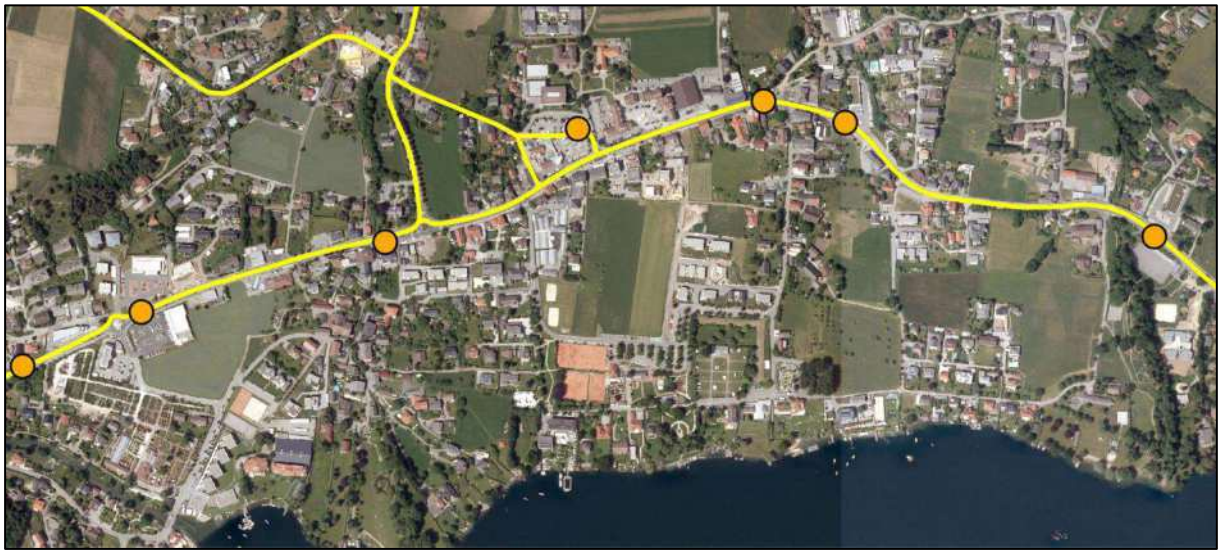


Abbildung 7: Die Verkehrssituation im Ortskern (Quelle: Eigene Darstellung)

4.3 DIE STÄDTEBAULICHEN GEGEBENHEITEN IM UMFELD DES ZENTRUMS

Ein wesentliches Maß für die Gestaltqualität eines Ortszentrums ist die Einheitlichkeit der Bebauung hinsichtlich Art, Höhe, Materialwahl, Ausführung etc. Die dichte städtische Bebauung entlang der Millstätter Straße der Ähnlichkeit der Bebauung als städtebaulich definiertes Ortszentrum angesprochen werden. Die Gebäude weisen meist eine Geschäftsnutzung im Erdgeschoß oder zur Gänze eine gewerbliche bzw. öffentliche Nutzung auf.

Die Abgrenzung des städtebaulich definierten Zentrums stimmt nicht mit der Abgrenzung der historischen Ortskerne überein, da sich in den letzten Jahrzehnten die dichte, städtische Struktur und somit die Versorgungsfunktion vorwiegend entlang der B98 entwickelt hat und die ursprünglichen historischen Ortskerne in weiterer Folge an Bedeutung verloren haben.

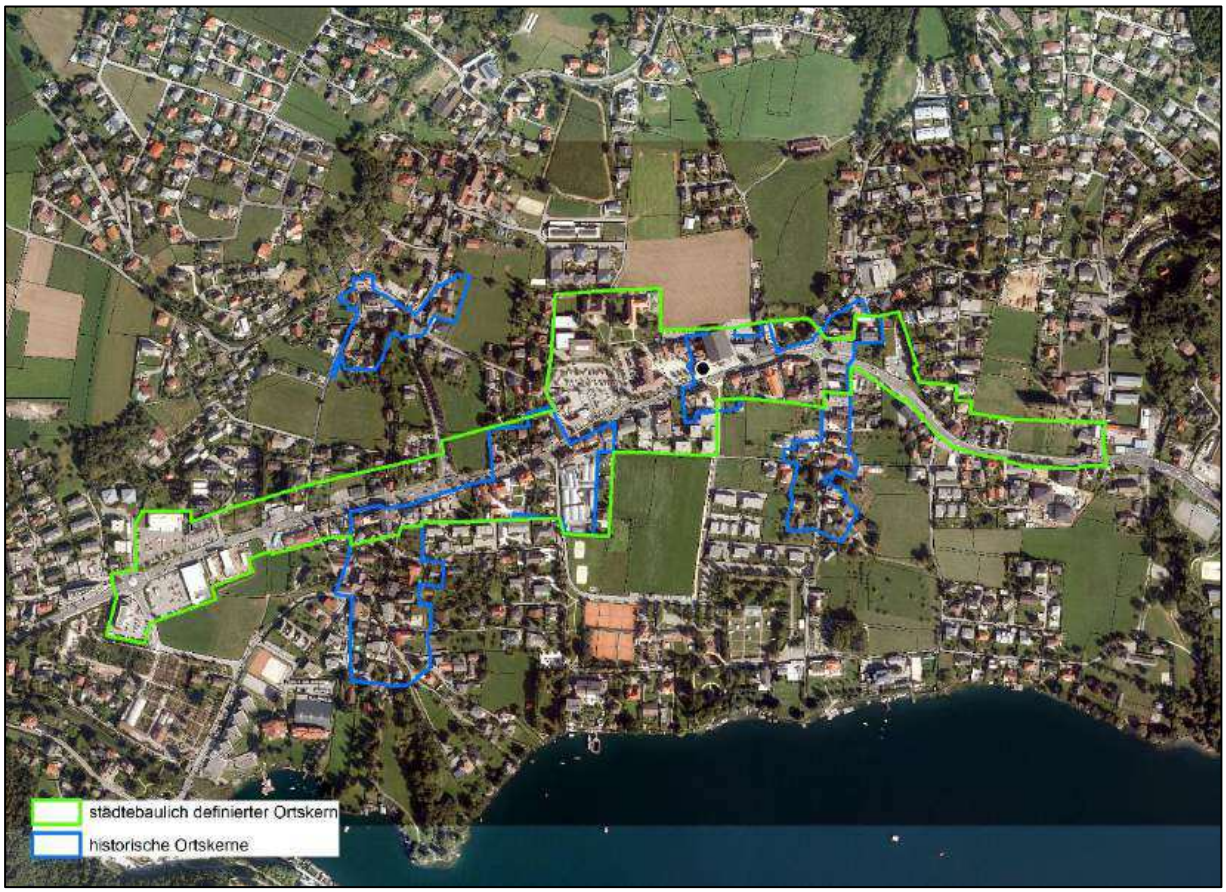


Abbildung 8: Der städtebaulich definierte Ortskern (Quelle: Eigene Darstellung)

4.4 FUSSLÄUFIGE ERREICHBARKEIT

Der Mittelpunkt des Ortskernes, wird auf die Position des Gemeindeamtes und den Hauptplatz festgelegt, eingebettet zwischen Pfarrkirche, Tourismusverband, Schule und Kindergarten. Die Festlegung auf Basis des Schwerpunktes des historischen Zentrums ist auf Grund der heterogenen Siedlungsstruktur nicht möglich.

Von diesem Punkt ausgehend wurden die 300 und 600 m Radien aufgetragen, die im Maximum der fußläufigen Distanz von Wierlsdorf bis Gritschach entlang der B98 Millstätter Straße entsprechen. Die Nord-Süd-Erstreckung reicht von der Lexhöhe im Norden bis über das Seeufer hinweg im Süden des Ortskernes. Der 600 m Radius umfasst neben den zentralörtlichen Bereichen mehrere Ein- bzw. Mehrfamilienwohnhaussiedlungen, welche an das Ortszentrum angrenzen. Südlich reicht der 600 m Radius bis zum Seeufer und schließt dementsprechend auch den Campingplatz, das Sportzentrum sowie größere Tourismusbetriebe am Seeufer mit ein.

Von den oben angeführten Endpunkten ist das Zentrum in ca. 8 Gehminuten erreichbar.

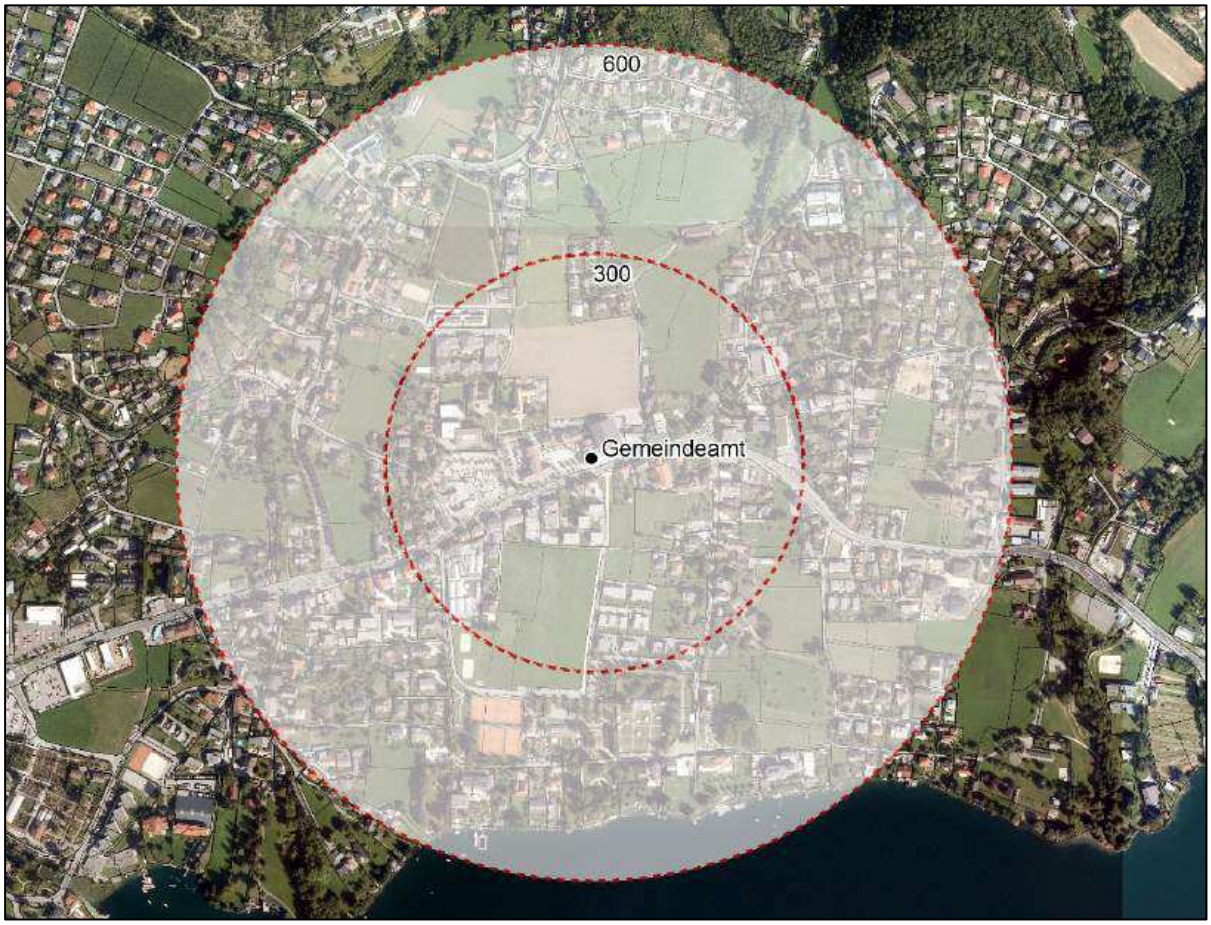


Abbildung 9: Fußläufige Erreichbarkeit (Quelle: Eigene Darstellung)

4.5 BESTIMMUNG DER ÄUSSEREN GRENZE DES ORTSKERNES

Entsprechend der Analyse wurde der Ortskern unter folgenden Kriterien festgelegt: Der innerste Bereich des Kerngebietes ist das historisch gewachsene Ortszentrum, welches sich rund um das Gemeindeamt und den Hauptplatz entwickelt hat. Erweitert wurde dieser Bereich Richtung Osten und Westen um die Millstätter Straße, entlang welcher städtische Strukturen und gewerbliche Nutzungen vorzufinden sind. Ausbuchtungen des eher länglichen Bereiches nach Norden und Süden sind auf Höhe des Hauptplatzes bzw. des Gemeindeamtes zu erkennen.

Die Geschäftsnutzung mit Gastronomie und Beherbergung ist im zentralen Bereich entlang der Hauptverkehrsachse B98 Millstätter Straße angesiedelt und wird um den Hauptplatz nach Norden hin durch öffentliche Nutzungen wie Schule, Kindergarten und Seniorenzentrum erweitert. Zwischen Gemeindeamt und Blumenpark wurde im Jahr 2020 eine Fußgängerverbindung („Promenade zum See“) eröffnet, die das Versorgungszentrum mit dem touristischen Schwerpunkt der Gemeinde verbindet. Die äußeren Grenzen des Ortskernes ergeben sich aus der deutlichen Abnahme der innerörtlichen Nutzungsvielfalt und -dichte.

Darüber hinaus wird die Abgrenzung aufgrund der naturräumlichen bzw. baulich bedingten Zäsuren im Ortsgefüge gelegt.

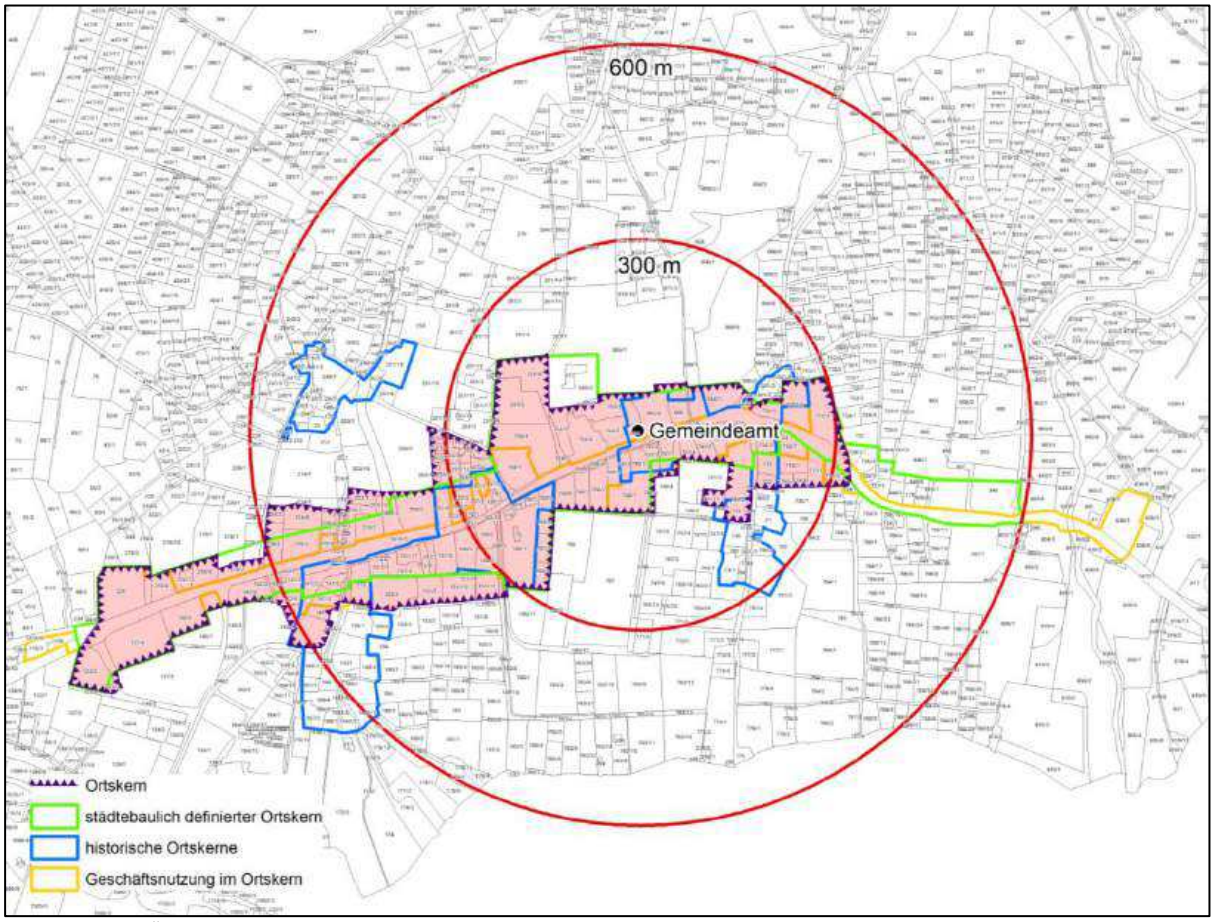


Abbildung 10: Äußere Grenze des Ortskernes (Quelle: Eigene Darstellung)

5 GUTACHTEN

Mit der steigenden Mobilität der Bevölkerung, der wachsenden arbeitsteiligen Produktion und dem Wandel des Handels vom Greißler zum großflächigen Selbstbedienungsladen waren historisch gewachsene innerstädtische Handelsplätze zunehmend hinsichtlich der Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit überfordert, sodass verkehrsorientierte, großflächige Handelsbetriebe an den Stadtrandzonen und Hauptverkehrsknoten entstanden.

Diese großflächigen Handelsbetriebe wirkten wie Magnete für die kleinflächigen Geschäfte, wodurch eine Sukzession von Innenstadtbetrieben an die Peripherie einsetzte und die Zentren zu veröden drohten. Dem wirkte der Gesetzeber durch die verschiedenen EKZ-Regelungen entgegen. Zuerst wurde eine Kontingentierung der Verkaufsflächen für Einkaufszentren der Kategorie I eingeführt. Dies bewirkte keine Trendumkehr, da die entstandenen Stadtrand-Einkaufszentren bereits Standortvorteile besaßen, dem Innenstadtstandorte nichts entgegenzusetzen hatten.

Bei der vorliegenden Abgrenzung des Ortskernes handelt es sich um eine Planerstellung, die begründbar mit einem vorwiegend öffentlichen Interesse erfolgt. Somit wird das Ziel umgesetzt, die Siedlungsentwicklung auf das Zentren zu lenken und den Ortskern zu stärken. Durch die Geschäftsnutzung wird das Kaufkraftpotenzial an das Zentrum gebunden und durch die fußläufige Erreichbarkeit wird die umliegende Geschäftsstruktur gestärkt.

Wesentliches Ziel der Ortskernfestlegung ist die Absicherung der vorhandenen Angebotsstruktur und Lebensmittelmärkte. Die Ansiedlung neuer Betriebe steht nicht im Vordergrund. Um einen Verdrängungswettbewerb zu vermeiden, wird im Rahmen der notwendigen Teilbebauungspläne ein hoher Stellenwert auf eine gerechte und geordnete Verteilung zulässigen Verkaufsflächen zu legen sein.

Beide Zielsetzungen sind auch im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See verankert.

Die Abgrenzung des Ortskerngebietes der Marktgemeinde Seeboden am Millstätter See erfolgt im öffentlichen Interesse zur Stärkung der innerörtlichen Versorgungsstruktur und steht im Einklang mit den raumordnerischen Zielsetzungen gemäß § 31 Abs 1 bis 2 des Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 11/2026.