



Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a
9100 Völkermarkt
T +43 (0) 42 32 / 37 37 5
M +43 (0) 650/922 47 37
office@raumplanung-jernej.at
www.raumplanung-jernej.at



ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 2026

DER MARKTGEMEINDE MARIA SAAL

MODUL STÄRKUNG VON ORTS- UND STADTKERNEN, ORTSKERNBELEBUNG

Kundmachungsexemplar

Inhalt

1	Ausgangslage	3
2	Rechtliche Grundlagen	5
2.1	Kärntner Raumordnungsgesetz 2021.....	5
2.2	Kärntner Orts- und Stadtkernverordnung 2022.....	6
2.3	Österreichisches Raumentwicklungskonzept 2030 (ÖREK 2030).....	6
3	Bestandsaufnahme Ortskern Maria Saal	7
3.1	Zukunftsleitbild Maria Saal 2030	7
3.2	Definition eines Ortskernes für den Hauptort Maria Saal	8
3.3	Erhebung von Funktionen und Begegnungszonen	8
3.4	Was fehlt im Zentrum?.....	12
3.5	Ziele und Maßnahmen zur Belebung des Ortskernes.....	13
4	Bestandsaufnahme St. Michael am Zollfeld	15
5	Bestandsaufnahme Karnburg und Dellach	16
6	Conclusio	17

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wird in dieser Arbeit das generische Maskulinum verwendet. Die verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

1 Ausgangslage

Was ist unter der Stärkung von Orts- und Stadtkernen zu verstehen?

Die Ortskernbelebung ist ein wesentliches Ziel der örtlichen Raumplanung und trägt maßgeblich zu einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung bei. Ziel ist es, bestehende Ortszentren als Wohn-, Arbeits-, Versorgungs- und Begegnungsorte zu sichern und weiterzuentwickeln. Ein attraktiver und funktionaler Ortskern stärkt die Identität der Gemeinde, verbessert die Lebensqualität der Bevölkerung und erhöht die Attraktivität des Standortes.

Im Fokus der Ortskernbelebung steht auch die Aufwertung des öffentlichen Raumes. Durch die Gestaltung von Plätzen, Straßenräumen und Grünflächen sowie die Schaffung von Aufenthalts- und Begegnungsbereichen wird die Aufenthaltsqualität verbessert. Gleichzeitig soll eine sichere Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet werden. Eine hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität sowie die Sicherstellung vielfältiger Funktionen des öffentlichen Raumes stellen wesentliche Planungsziele dar.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der Stärkung der bestehenden Siedlungsstruktur. Leerstehende oder untergenutzte Gebäude und Flächen im Ortskern sollen nach Möglichkeit revitalisiert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dadurch kann der Flächenverbrauch an den Ortsrändern reduziert und die vorhandene Infrastruktur effizient genutzt werden. Die Förderung von Wohnraum, Nahversorgung, Dienstleistungen, Gastronomie und kleingewerblichen Nutzungen trägt zu einer funktionalen Durchmischung und zur Belebung des Ortskerns bei.

Darüber hinaus leisten kulturelle Angebote, Vereine, Veranstaltungen und öffentliche Einrichtungen einen wichtigen Beitrag zur sozialen Belebung des Ortszentrums. Sie fördern das Gemeinschaftsleben und stärken die Identifikation der Bevölkerung mit ihrer Gemeinde.

Letztendlich geht es darum, die Entwicklung und Nutzung des Raumes im Sinne der Gemeinschaft zu planen und zu gestalten. Dies bedeutet, dass es wichtig ist die Menschen und deren Bedürfnisse in den Mittelpunkt der Ortskernbelebung zu stellen, um einen lebendigen und attraktiven Ort zu schaffen, wo sich die Bewohner wohlfühlen und gerne leben.

Daher stellt man sich immer wieder die Frage: was kann dazu beitragen, dass sich Menschen gerne in ihrem Ort aufhalten?

Ein lebendiges und funktionales Ortszentrum orientiert sich an den Bedürfnissen der Bevölkerung und erfüllt zentrale Versorgungs-, Aufenthalts- und Begegnungsfunktionen. Die Attraktivität eines Ortskernes wird dabei von mehreren Faktoren bestimmt.

1. Erreichbarkeit

Eine wesentliche Voraussetzung ist eine gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer. Dazu zählen eine leistungsfähige Verkehrsanbindung, attraktive Fuß- und Radwege, eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie ein bedarfsgerechtes Angebot an Stellplätzen.

2. Versorgungsmöglichkeiten

Ebenso von Bedeutung ist die Sicherstellung der Grundversorgung durch ein vielfältiges Angebot an Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen.

Eine funktionale Nutzungsmischung trägt dazu bei, die Versorgungsfunktion des Ortszentrums langfristig zu sichern und die Wege des täglichen Bedarfs kurz zu halten.

3. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten

Der öffentliche Raum soll darüber hinaus eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Grünflächen, Plätze, Sitzgelegenheiten, Spielbereiche sowie kulturelle und gesellschaftliche Einrichtungen schaffen attraktive Aufenthalts- und Erholungsräume und fördern die Nutzung des Ortskernes über die reine Versorgungsfunktion hinaus.

4. Soziale Interaktion

Als zentraler Treffpunkt der Gemeinde übernimmt das Ortszentrum wichtige soziale Funktionen. Öffentliche Plätze, Veranstaltungsflächen und Begegnungsräume stärken das Miteinander, fördern den Austausch zwischen den Generationen und tragen zur Identifikation der Bevölkerung mit dem Ort bei.

5. Sicherheit

Ein sicheres Umfeld mit guter Beleuchtung, sauberen Straßen und einer angenehmen Atmosphäre ist für die Menschen im Ortszentrum von großer Bedeutung.

Die Berücksichtigung dieser Anforderungen bildet eine wesentliche Grundlage für die nachhaltige Entwicklung und langfristige Stärkung des Ortskernes.

2 Rechtliche Grundlagen

2.1 Kärntner Raumordnungsgesetz 2021

§ 2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

- Die Grundversorgung der Bevölkerung mit häufig benötigten öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen in ausreichendem Umfang, in angemessener Qualität und in zumutbarer Entfernung ist sicherzustellen und weiterzuentwickeln.
- Die Siedlungsstruktur ist unter Bedachtnahme auf die historisch gewachsene zentralörtliche Gliederung des Landes derart zu entwickeln, dass eine bestmögliche Abstimmung der Standortplanung für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen, Dienstleistungs- und Erholungseinrichtungen unter weitestgehender Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen erreicht wird. Dabei sind eine möglichst sparsame Verwendung von Grund und Boden sowie eine Begrenzung und räumliche Verdichtung der Bebauung anzustreben und eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Siedlungsstrukturen sind durch Maßnahmen der Orts- und Regionalentwicklung zu unterstützen.
- Die räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft sind langfristig sowohl in zentralörtlichen wie in peripheren Bereichen unter Bedachtnahme auf die jeweils unterschiedlichen Gegebenheiten zu sichern und zu verbessern; dabei ist insbesondere auf die Standorterfordernisse für die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben der Industrie und des Gewerbes, von Dienstleistungsbetrieben und Betrieben und Anlagen der Energieversorgung, die künftige Verfügbarkeit von Roh- und Grundstoffen, die Arbeitsmarktsituation sowie auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen benachbarter Siedlungsräume und der naturräumlichen Umwelt Bedacht zu nehmen.

§ 9 Örtliches Entwicklungskonzept

Im örtlichen Entwicklungskonzept sind grundsätzliche Aussagen über die Siedlungsschwerpunkte und deren Funktion sowie die Stärkung von Orts- oder Stadtkernen zu treffen.

§ 31 Orts- und Stadtkerne

Im Flächenwidmungsplan dürfen zur Stärkung der typisch gewachsenen innerörtlichen Strukturen unter Berücksichtigung der Zentrenhierarchie innerhalb des Gemeindegebietes innerörtliche Gebiete als Orts- oder Stadtkerne festgelegt werden. Die Festlegung zielt vorrangig auf die Zulässigkeit von Einkaufszentren ab.

2.2 Kärntner Orts- und Stadtkernverordnung 2022

Die Kärntner Orts- und Stadtkernverordnung enthält nähere Bestimmungen zur Abgrenzung von Orts- und Stadtkernen. Im Rahmen der Abgrenzung sind der historisch gewachsene Ortsmittelpunkt zu bestimmen sowie die vorhandene Nutzungsstruktur und die städtebaulichen Gegebenheiten zu analysieren. Der Ortskern muss die in den Richtlinien zur Kärntner Orts- und Stadtkernverordnung festgelegten Kriterien und Merkmale erfüllen.

2.3 Österreichisches Raumentwicklungskonzept 2030 (ÖREK 2030)

Das Österreichische Raumentwicklungskonzept der Österreichischen Raumordnungskonferenz bietet einen Planungsleitfaden für Gemeinden, der auch das Thema Orts- und Stadtkerne enthält. Die Zunahme an Leerständen und der damit verbundene Verlust von Kaufkraft im stationären Handel stellt Gemeinden und Gebäudeeigentümer vor zentrale Herausforderungen. Daher ist eine gezielte Aktivierung von Leerständen und Baulandreserven ein zentrales Thema um Orts- und Stadtkerne zu beleben.

3 Bestandsaufnahme Ortskern Maria Saal

Die Marktgemeinde Maria Saal ist sehr ambitioniert was die Stärkung des Hauptortes betrifft. Im Rahmen der Erarbeitung des Zukunftsleitbildes 2030 wurden bereits zahlreiche Themen aufgegriffen und im Rahmen von Workshops wurden zahlreiche Ideen gefunden und definiert.

3.1 Zukunftsleitbild Maria Saal 2030

Von Juni bis September 2023 erfolgte die Erarbeitung des Zukunftsleitbildes Maria Saal 2030 in Zusammenarbeit mit der nonconform ideenwerkstatt GmbH, Vertretern der Marktgemeinde und einer großen Zahl von kompetenten und kreativen Gemeindebürgern und Mitarbeitern der Kärntner Landesregierung. In diesem Gremium fanden sich engagierte Vertreter aus den Bereichen Wirtschaft, Wissenschaft, Umwelt, Kultur, Sport, Gesundheit, Jugend, Gastronomie, Politik, Verwaltung, Bildung, Religion, Vereinswesen, Finanzwesen, öffentliche Sicherheit und Medien.

Mit sieben **Leitlinien** wurden Strategien und Projektideen für die nächsten Jahre ausarbeitet:

1. Wir gehen sorgsam mit der Natur und unserem Boden um.
2. Wir bauen auf unsere einzigartige Kulturgeschichte auf und setzen zeitgemäße Impulse für eine gute Zukunft.
3. Wir stärken die besonderen Qualitäten im Zentrum von Maria Saal und in unseren Ortsteilen.
4. Wir unterstützen ein gutes Zusammenleben und unterschiedliche Wohnmodelle.
5. Wir leben das Miteinander der Generationen und unsere Familienfreundlichkeit.
6. Wir fördern Vielfalt in der Bildungs- und Wirtschaftslandschaft.
7. Wir gestalten unsere Zukunft gemeinsam!

Ergänzend zu den sieben Leitlinien wurde ein Umsetzungsplan entworfen, in dem die konkreten Projekte der Leitlinien und deren Realisierungen zeitlich festgelegt wurden.

Im Rahmen der Erstellung dieses Modules und der Überarbeitung des örtlichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Maria Saal wurde ersichtlich, dass zahlreiche Projekte aus dem Zukunftsleitbild bereits vorbildlich in dem dafür vorgesehenen Zeitraum umgesetzt wurden.

Einige Maßnahmen decken sich mit den raumplanerischen Festlegungen im örtlichen Entwicklungskonzept und erfahren durch diese Festlegungen eine bessere und einfachere Umsetzbarkeit.

3.2 Definition eines Ortskernes für den Hauptort Maria Saal

Zur Analyse der bestehenden Funktionen und Nutzungen des Ortskernes von Maria Saal wurde das historische Ortszentrum rund um den Maria Saaler Dom als Ausgangspunkt herangezogen. Um die räumlichen Zusammenhänge und Einzugsbereiche darzustellen, wurden unterschiedliche Betrachtungsradien definiert.

Der **300m-Radius** bildet den unmittelbaren Ortskern mit seinen zentralen öffentlichen Einrichtungen und Nutzungen ab. Der **500m-Radius** umfasst zusätzlich das Freilichtmuseum sowie den Sportplatz des Hauptortes und zeigt damit den erweiterten Funktionsbereich des Ortszentrums. Innerhalb eines **1.000m-Radius** werden die gesamte Ortschaft Maria Saal einschließlich des Ortsteiles Wutschein erfasst. In diesem Bereich befinden sich außerdem der Bahnhof Maria Saal sowie die wesentlichen Handels- und Versorgungseinrichtungen der Gemeinde.

Die abgestufte Betrachtung der Einzugsbereiche ermöglicht eine Beurteilung der räumlichen Verteilung der zentralen Funktionen sowie der Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen und bildet eine Grundlage für die weitere Entwicklung des Ortskernes.

3.3 Erhebung von Funktionen und Begegnungszonen

1. Ortskern

Innerhalb eines Betrachtungsradius von 300 m um den historisch gewachsenen Ortsmittelpunkt konzentrieren sich die wesentlichen öffentlichen Einrichtungen des Hauptortes. In diesem Bereich befinden sich insbesondere Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen, Kultur- und Veranstaltungsstätten sowie Gesundheits- und medizinische Versorgungseinrichtungen. Durch diese Nutzungsvielfalt übernimmt der Ortskern zentrale Verwaltungs-, Bildungs-, Kultur- und Sozialfunktionen für die Gemeinde.

Den funktionalen und räumlichen Schwerpunkt bildet der Bereich rund um den Hauptplatz und den Maria Saaler Dom. Als zentraler öffentlicher Raum erfüllt er wesentliche Begegnungs-, Kultur- und

Aufenthaltsfunktionen. Gastronomische Nutzungen, öffentliche Einrichtungen sowie regelmäßig stattfindende Veranstaltungen tragen maßgeblich zur Belebung des Ortskernes bei.

Der 300-m-Radius bildet den funktionalen Ortskern und stellt aufgrund der Konzentration öffentlicher Einrichtungen und gemeinschaftlicher Nutzungen die zentrale **Begegnungszone des Hauptortes** dar. Insbesondere der Bereich rund um den Hauptplatz und den Maria Saaler Dom übernimmt eine wichtige Funktion als öffentlicher Kommunikations- und Aufenthaltsraum. Die Kombination aus kulturellen, sozialen und öffentlichen Nutzungen stärkt die Bedeutung dieses Bereiches als identitätsstiftenden Mittelpunkt der Gemeinde.

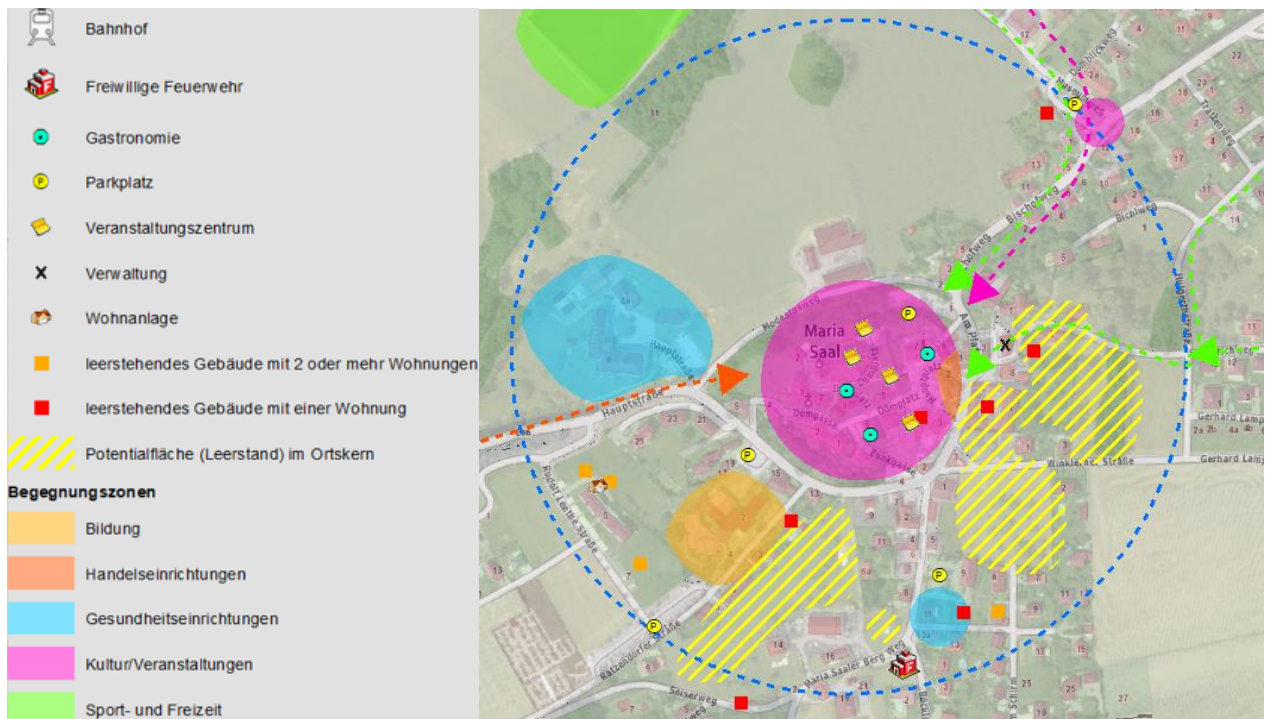


Abbildung 1: 300m Radius um den Ortskern

Defizite bestehen jedoch hinsichtlich der Nahversorgung sowie des Sport- und Freizeitangebotes. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs und größere Sport- und Freizeitanlagen liegen überwiegend außerhalb dieses Kernbereiches. Für eine gesamthafte Betrachtung der Versorgungs- und Freizeitfunktionen ist daher eine Erweiterung des Betrachtungsraumes auf einen größeren Einzugsbereich erforderlich.

2. Erweiterter Radius

Bei einer erweiterten Betrachtung des Ortskernes zeigt sich, dass innerhalb eines Radius von **500m** ergänzende Funktionen wie Kultur- und Veranstaltungsstätten sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen vorhanden sind. Diese erweitern das Nutzungsangebot des zentralen Ortsbereiches und tragen zur Belebung des Hauptortes bei.

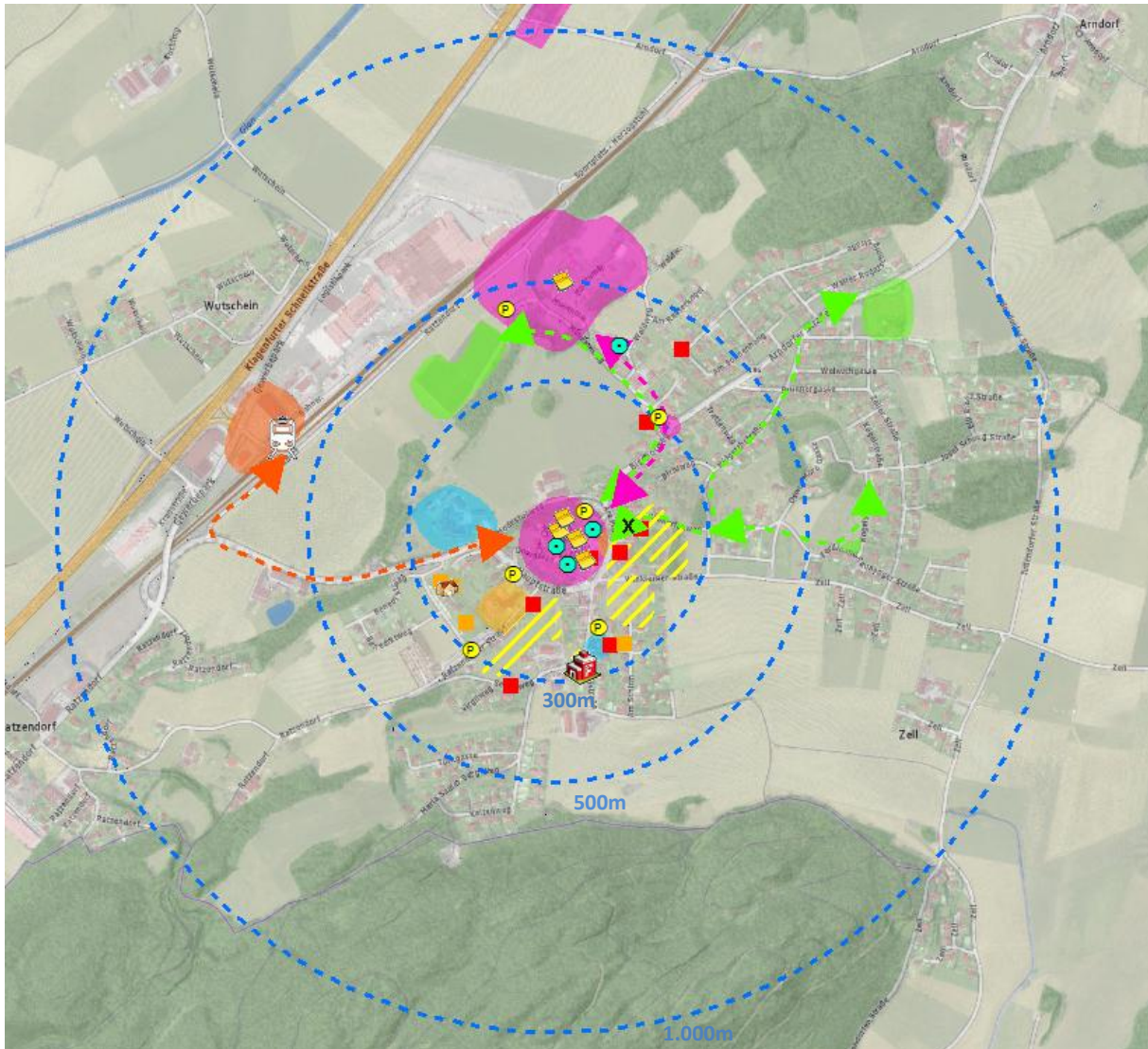


Abbildung 2: Erweiterter Radius um den Ortskern

Für die Sicherstellung der Nahversorgung und die Abdeckung des täglichen Bedarfes ist jedoch eine Betrachtung über einen größeren Einzugsbereich erforderlich. Wesentliche Versorgungseinrichtungen befinden sich innerhalb eines Radius von etwa **1.000m** vom historischen Ortsmittelpunkt. Auch der zentrale Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Verkehrs liegt in diesem erweiterten Funktionsbereich und übernimmt eine wichtige Rolle für die Erreichbarkeit des Ortszentrums.

Die räumliche Verteilung der einzelnen Funktionen zeigt, dass der Ortskern nicht als abgegrenzter Einzelbereich, sondern als vernetzter Funktionsraum mit unterschiedlichen Begegnungs-, Versorgungs- und Aufenthaltsbereichen zu betrachten ist. Eine wesentliche Zielsetzung der zukünftigen Ortsentwicklung besteht daher in der besseren räumlichen Verknüpfung dieser Bereiche. Durch attraktive Fuß- und Radwegverbindungen sowie eine qualitätsvolle Gestaltung der öffentlichen Räume können die einzelnen Begegnungszonen miteinander verbunden, die Erreichbarkeit verbessert und die zentrale Funktion des Ortskernes langfristig gestärkt werden.

Der Hauptort Maria Saal verfügt grundsätzlich über wesentliche Einrichtungen zur Erfüllung der Daseinsgrundfunktionen. Aufgrund der räumlichen Verteilung dieser Funktionen ist die fußläufige Erreichbarkeit zwischen den einzelnen Bereichen jedoch teilweise eingeschränkt. Entfernungen von mehr als 500 m werden gemäß den Zielsetzungen der österreichischen Raumordnung als größere Wegdistanzen betrachtet und können insbesondere im Alltag eine geringere Bereitschaft zur Nutzung zu Fuß aufweisen.

Eine zentrale Zielsetzung der zukünftigen Ortsentwicklung ist die bessere Vernetzung der bestehenden Begegnungs- und Funktionsbereiche durch attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen. Dadurch soll die Erreichbarkeit verbessert und gleichzeitig eine zusätzliche Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr vermieden werden.

3.4 Was fehlt im Zentrum?

Grundsätzlich ist das Zentrum des Hauptortes Maria Saal (300m Radius) gut ausgestattet. Es fehlt jedoch an Handelseinrichtungen zur Abdeckung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen sind zum Teil vorhanden. Plätze zum Verweilen und Flanieren befinden sich im gesamten Ortszentrum.

Stärken	Schwächen
✓ Kompaktes Zentrum mit zentralörtlichen Funktionen ✓ Postpartner am Hauptplatz ✓ Markanter Ortsmittelpunkt ✓ Veranstaltungsort in zentraler Lage ✓ Fußläufige Erreichbarkeit ✓ Bekleidungsfachgeschäft am Hauptplatz	✓ Keine Verfügbarkeit von Gütern des täglichen Bedarfs ✓ Begrenzte Anzahl an zentrumsnahen Parkplätze ✓ Engstellen ✓ Leerstände ✓ Begrenzte Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
Chancen	Risiken
✓ Umfassendes Verkehrskonzept (Parkplätze, Verkehrsleitsystem, ÖV-Angebot) ✓ Nachnutzung leerstehender Gebäude ✓ Revitalisierung der Bausubstanz im zentralen Ortsbereich ✓ Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum	✓ Erhöhung der Leerstandsquote ✓ Weitere Versiegelung

3.5 Ziele und Maßnahmen zur Belebung des Ortskernes

► ZIELE

Stärkung und Weiterentwicklung des Ortszentrums als funktionaler Mittelpunkt der Gemeinde

Das kompakte Zentrum mit seinen bestehenden zentralörtlichen Funktionen, öffentlichen Einrichtungen und Veranstaltungsangeboten soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden. Der Ortskern soll als attraktiver Begegnungs-, Versorgungs- und Aufenthaltsraum erhalten bleiben.

Sicherung und Aufwertung der Ortskernfunktionen

Leerstände und ungenutzte Gebäude im zentralen Ortsbereich sollen aktiviert und einer geeigneten Nachnutzung zugeführt werden. Dabei steht insbesondere die Revitalisierung bestehender Bausubstanz sowie die Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum im Vordergrund.

Verbesserung der Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität

Die Erreichbarkeit des Ortszentrums für alle Verkehrsteilnehmer soll verbessert und der öffentliche Raum qualitativ aufgewertet werden. Dabei ist insbesondere die Verkehrssituation, die Parkplatzsituation sowie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu berücksichtigen.

► Maßnahmen

- **Stärkung des Ortskernes als Begegnungs- und Funktionsraum:** Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden zentralörtlichen Einrichtungen, Veranstaltungsangebote und öffentliche Räume sowie Förderung einer attraktiven Nutzungsmischung.
- **Aktivierung bestehender Potenziale im Ortszentrum:** Unterstützung der Nachnutzung leerstehender Gebäude, Förderung der Revitalisierung bestehender Bausubstanz und Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum zur Belebung des Ortskernes.
 - Aktive Unterstützung der Gemeinde bei der Leerstandsaktivierung durch Gespräche mit Eigentümerinnen und Eigentümern sowie die Entwicklung geeigneter Nachnutzungsperspektiven.



► **ZIEL: Umsetzung und Weiterentwicklung des Zukunftsbildes 2030 als strategische Grundlage der Gemeindeentwicklung**

Das Zukunftsbild 2030 bildet eine wesentliche Grundlage für zukünftige Entwicklungsentscheidungen der Gemeinde. Aufbauend auf sieben Leitlinien sollen die langfristigen Zielsetzungen verfolgt und die daraus abgeleiteten Maßnahmen schrittweise umgesetzt werden.

- **Evaluierung und Weiterentwicklung des Zukunftsbildes:** Regelmäßige Überprüfung der Zielsetzungen und Anpassung der Maßnahmen an aktuelle Herausforderungen und Entwicklungserfordernisse.
- **Festlegung von Umsetzungsschwerpunkten:** Priorisierung der Maßnahmen hinsichtlich ihrer Bedeutung, Umsetzbarkeit und zeitlichen Reihenfolge.
- **Einbindung der Bevölkerung:** Aktive Beteiligung der Bevölkerung bei der Umsetzung ausgewählter Maßnahmen zur Förderung der Akzeptanz und gemeinsamen Weiterentwicklung der Gemeinde.

4 Bestandsaufnahme St. Michael am Zollfeld

Der im Örtlichen Entwicklungskonzept ausgewiesene Siedlungsschwerpunkt St. Michael am Zollfeld verfügt über eine kompakte Siedlungsstruktur mit einer Nutzungsdurchmischung der Wohnfunktion und der landwirtschaftlichen Funktion. Neben der Freiwilligen Feuerwehr und der Pfarrkirche mit angeschlossenem Friedhof und Pfarrhof, der für diverse Veranstaltungen genutzt wird, befindet sich auch ein Kinderspielplatz sowie eine Sport- und Freizeitanlage im Ortsbereich. Die ehemaligen Gastronomiebetriebe der Ortschaft sind dauerhaft geschlossen.

Die Ortschaft St. Michael am Zollfeld stellt eine attraktive Wohnumgebung dar, die mit weiteren Funktionen ergänzt wird. Ein klassisches Ortszentrum mit Dorfplatz o. ä. liegt nicht vor, wobei es durchaus Begegnungszonen gibt. Diese Begegnungszonen werden von unterschiedlichen Personengruppen aufgesucht.

Die Stärkung oder Herausbildung eines Ortskernes in St. Michael am Zollfeld stellt keine zentrale Zielsetzung dar. Vielmehr ist es der Erhalt, der Ausbau und die Attraktivierung der Begegnungszonen, was ein zentrales Ziel für die Ortschaft sein soll.

Maßnahmen

- Sicherung und Stärkung der bestehenden Strukturen: Erhaltung und qualitative Weiterentwicklung der vorhandenen Wohn-, Kultur- und Freizeitfunktionen sowie der bestehenden Begegnungsräume
- Qualitätsvolle Weiterentwicklung als Wohnstandort: Förderung einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden dörflichen Strukturen

5 Bestandsaufnahme Karnburg und Dellach

Karnburg in Zusammenschau mit der Ortschaft Dellach ist in der Grundstruktur mit St. Michael am Zollfeld zu vergleichen. Die historischen Grundstrukturen von Karnburg befinden sich beidseitig der Karolinger Straße und entlang der Gemeindestraße zur Pfarrkirche. Unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen, landwirtschaftlichen Strukturen entwickelte sich topographisch bedingt eine kompakte Ortschaft mit durchmischter Nutzung (kulturelle Einrichtungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe). Die Ortschaft wurde nach Dellach erweitert. Weder Karnburg noch Dellach weisen einen klassischen Ortskern auf. Auch die Zahl der Begegnungszonen ist auf den Bereich rund um die Pfarrkirche und um den Kinderspielplatz beschränkt. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind vorhanden, allerdings fehlt auch hier eine ausreichende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes.

Es ist auch hier nicht zielführend, einen klassischen Ortskernbelebungsprozess durchzuführen. Die vorhandenen Strukturen sollen gestärkt und erhalten werden, um die Attraktivität dieser vorwiegenden Wohngegend zu stärken.

Maßnahmen

- Sicherung und Stärkung der bestehenden Strukturen: Erhaltung und qualitative Weiterentwicklung der vorhandenen Wohn-, Kultur- und Freizeitfunktionen sowie der bestehenden Begegnungsräume.
- Qualitätsvolle Weiterentwicklung als Wohnstandort: Förderung einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden dörflichen Strukturen sowie der räumlichen Nähe und funktionalen Verflechtung mit dem Hauptort Maria Saal.

6 Conclusio

Der Fokus der Stärkung von Orts- und Stadtkernen sowie der Ortskernbelebung im Gemeindegebiet von Maria Saal soll vorrangig im bestehenden Ortskern Maria Saal rund um den Maria Saaler Dom liegen.

Das Zukunftsleitbild 2030 stellt einen umfassenden Leitfaden für die Zukunft von Maria Saal dar. Der Umsetzungszeitplan stellt einen guten Überblick über bereits erfolgte und noch umzusetzende Maßnahmen dar. Durch die durchgeführte Bürgerbeteiligung wurde auch die Bevölkerung von Maria Saal bei der Erarbeitung von Zielen und Maßnahmen eingebunden - auch bei der Umsetzung dieser Maßnahmen bringt eine Bürgerbeteiligung Erfolge mit sich.

Betreffend der erhobenen Leerstände im zentrumsnahen Bereich ist die aktive Kommunikation zwischen den Akteuren der Gemeinde und den Eigentümern erforderlich. Durch gemeinsame Erarbeitung von Möglichkeiten zur Nachnutzung von leerstehenden Objekten oder Freiflächen kann das Gemeinschaftsleben positiv beeinflusst werden, da neue Möglichkeiten der Begegnung geschaffen werden können.

Die zukünftige Entwicklung von Maria Saal soll somit auf einer qualitätsvollen Innenentwicklung, der Stärkung bestehender Strukturen und einer aktiven Zusammenarbeit aller Beteiligten aufbauen. Dadurch kann der Ortskern langfristig als lebendiger, attraktiver und identitätsstiftender Mittelpunkt als Begegnungszone der Gemeinde gesichert werden.

Eine weitere Möglichkeit wäre die Kooperation mit den Direktvermarktern der Gemeinde, die eine Deckung mit Gütern des täglichen Bedarfes z.B. an einem Wochenmarkt sicherstellt. Dieser könnte ergänzend zum bestehenden Selbstbedienungs-Container „Maria Saaler Köstlichkeiten“ am Humbert Fink Platz betrieben werden.

Conclusio St. Michael am Zollfeld, Karnburg und Dellach

Die Ortschaften St. Michael am Zollfeld sowie Karnburg und Dellach weisen kompakte, historisch gewachsene Siedlungsstrukturen mit einer Mischung aus Wohnnutzung, landwirtschaftlichen Funktionen sowie einzelnen öffentlichen, kulturellen und freizeitbezogenen Einrichtungen auf. Im Gegensatz zum Hauptort Maria Saal verfügen diese Ortschaften jedoch über keinen eindeutig ausgeprägten klassischen Ortskern mit zentraler Versorgungsfunktion.

Die bestehenden Einrichtungen und öffentlichen Räume, insbesondere im Umfeld der Pfarrkirchen, Spielplätze sowie Sport- und Freizeitanlagen, Kultureinrichtungen und Feuerwehr übernehmen wichtige Funktionen als lokale Begegnungsräume. Die zukünftige Entwicklung soll daher nicht die Herausbildung eines klassischen Ortskernes oder umfassende städtebauliche Eingriffe verfolgen, sondern auf die Sicherung, Stärkung und qualitative Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen und Begegnungszonen ausgerichtet werden.

Aufgrund der eingeschränkten Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs liegt der Schwerpunkt auf der Weiterentwicklung als attraktive Wohnstandorte sowie auf einer guten funktionalen Vernetzung mit dem Hauptort Maria Saal.

Wesentliche Entwicklungsziele sind:

- Erhaltung und qualitative Weiterentwicklung der bestehenden Wohn-, Kultur-, Sport- und Freizeitfunktionen,
- Aufwertung und Stärkung der vorhandenen Begegnungsräume,
- Förderung einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen sowie der räumlichen Nähe und funktionalen Verflechtung mit dem Hauptort Maria Saal.

Damit können St. Michael am Zollfeld, Karnburg und Dellach langfristig als attraktive Wohn- und Lebensräume innerhalb der Gemeinde gesichert und weiterentwickelt werden.