



Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Maria Saal, vom 31.03.2025, Zahl: 004-1/1/2025/GR genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 23.05.2025, Zahl: 15-RO-73-40789/2025-5, mit welcher der Flächenwidmungsplan mit den Widmungspunkten 02a/2023 und 02b/2023 geändert wird.

Gemäß § 13 in Verbindung mit §§ 34, 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021 LGBl. 17/2025, wird verordnet:

§ 1

Flächenwidmungsänderung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Maria Saal wird wie folgt geändert:

- 02a/2023** Umwidmung des Grundstückes Parz. Nr. 515/9 z.T., KG Kading (72124), von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland in Bauland - Wohngebiet im Ausmaß von 800m²
- 02b/2023** Umwidmung des Grundstückes Parz. Nr. 515/9 z.T., KG Kading (72124), von Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland in Grünland - Garten im Ausmaß von 300m²

Die planlichen Darstellungen in der Anlage bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronisch geführten Amtsblatt der Marktgemeinde Maria Saal in Kraft.

Der Bürgermeister

Franz Pfaller

Erläuterungen zur Verordnung:

Es wird die Umwidmung des Grundstückes Parz. Nr. 515/9 z.T., KG Kading (72124), von Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland in Bauland – Wohngebiet im Ausmaß von 800m² [02a/2023] und des Grundstückes Parz. Nr. 515/9 z.T., KG Kading (72124), von Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland in Grünland – Garten [02b/2023] verordnet.

Vorprüfung - Beurteilung Gemeinde:

„(...) Entsprechend der vorliegenden Widmungs- und Bebauungsstruktur erfolgt durch diese Widmungserweiterung eine Abrundung der bestehenden Siedlung. Sämtliche Erschließungsvoraussetzungen sind im Bestand vorhanden. Durch die Strukturierung der Widmungsfläche in 02a/2023 Bauland - Wohngebiet und 02b/2023 Grünland - Garten wird ein Übergang in den freien Landschaftsraum geschaffen und somit wird die lockere Bebauung dieses Siedlungsbereiches fortgesetzt. Durch die Gartenfläche entsteht eine räumliche und funktionale Abrundung des Siedlungsbereiches.

Nachdem es sich um ein Siedlungsentwicklungsgebiet handelt und den Vorgaben des ÖEK entspricht sowie an gewidmetes und teilweise bereits bebautes Bauland anschließt, kann der Umwidmung aus ortsplanerischer Sicht prinzipiell zugestimmt werden. Dies bedeutet, dass der beantragte Bereich eine siedlungsangrenzende Fläche darstellt, der unter Berücksichtigung der raumplanerischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde und der gegenwärtigen Widmungssituation sowie Nutzungsstruktur (u.a. Wegverlauf) zu einer geordneten Siedlungsentwicklung am südwestlichen Siedlungsrand der Ortschaft Kuchling beiträgt. Weiters wird festgehalten, dass die Umwidmung auch dem neuen Raumplanungsgesetz K-ROG 2021 entspricht.

Auch die Aufschließungsvoraussetzungen sind laut den Angaben der Gemeinde bereits vorhanden bzw. können ohne unwirtschaftliche Aufwendungen geschaffen werden.

Auflage: Es sind privatrechtliche Vereinbarungen mit der Marktgemeinde zur Sicherstellung einer widmungsgemäßen Verwendung des unbebauten Baugrundstückes innerhalb einer angemessenen Frist (Bebauungsverpflichtung mit Bankgarantie) und über den Ersatz von sämtlichen Aufschließungskosten abzuschließen.

Aus raumplanerischer Sicht können die Umwidmungen 02a/2023 und 02b/2023 befürwortet werden."

Ergebnis: positiv mit Auflagen

Vorprüfung - Stellungnahme Abteilung 15 – FRO des Amtes der Kärntner Landesregierung:

Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird festgehalten, dass die ggst. Fläche an gewidmetes und überwiegend bebautes Bauland anschließt und innerhalb der Siedlungsgrenzlinie situiert ist. Das Siedlungsleitbild ermöglicht in ggst. Bereich eine kleinräumige Arrondierung im Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur. Die ggst. Widmungsfläche führt zu einer Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des ÖEKs und entspricht somit den raumplanerischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde. Bei positiver Abklärung durch folgende Fachdienststellen wäre die ggst. Umwidmung raumordnungsfachlich vertretbar:

- Abt. 12 Wasserwirtschaft betreffend Oberflächenabflusskarte lt. KAGIS, soweit relevant

- BFI aufgrund angrenzender Waldbestand

- Empfehlung Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Nutzung gem. § 53 K-ROG 2021

Laut Gemeindeangabe sind die infrastrukturellen Voraussetzungen gegeben (Anm. in ausreichender Qualität und Quantität auch für die Löschwasserversorgung)."

Ergebnis: positiv mit Auflagen

Die Kundmachung der beabsichtigten Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgte in der Zeit von 20. Dezember 2023 bis einschließlich 17. Jänner 2024 und es wurden nachstehende Stellungnahmen abgegeben:

Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Kärnten Süd vom 25. Jänner 2024, Zahl: 11691679:

„Im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Maria Saal befinden sich keine verordneten Wildbäche oder Lawinen. Die Beurteilung der Gefährdung im Bereich von Bächen wird von der Abteilung 12 – Wasserwirtschaft des Amtes der Kärntner Landesregierung bzw. den zuständigen Unterabteilungen durchgeführt. Eine Beurteilung von vorhandener Steinschlaggefährdungen hat durch einen Geologen zu erfolgen. (...)"

Stellungnahme Abteilung 8 – Umwelt, Naturschutz und Klimaschutzkoordination, Unterabteilung SUP – Strategische Umweltprüfung vom 18. Jänner 2024, Zahl: 08-SUP-43979/2023-3:

„Das Kärntner Umweltplanungsgesetz (K-UPG), LGBl. Nr. 52/2004 idgF sieht gem. § 3 die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen der örtlichen Raumplanung gem. § 4 Abs. 1 u.a. nur dann vor, wenn sich der Umwidmungsantrag auf bestimmte Kriterien, wie z.B. „voraussichtlich sonstige erhebliche Umweltauswirkungen“, bezieht. (...)"

Ergebnis: Dem Antrag 02ab/2023 kann aus Sicht der ha. Umweltstelle zugestimmt werden.

Stellungnahme Abteilung 12 – Wasserwirtschaft, Unterabteilung Wasserwirtschaft KL vom 17. April 2024:

„Der unter gegenständlichen Widmungspunkt oa. umzuwidmenden Bereich, liegt im Nahbereich des Sgraderbachs, laut Gefahrenzonenplanausweisung (KAGIS) besteht jedoch grundsätzlich KEINE Gefährdung durch Hochwasser.

Aus der gegenständlichen Oberflächenabfluss-Hinweiskarte ist ersichtlich, dass für einen Teilbereich der geplanten Umwidmung eine mäßige Gefährdung durch Oberflächenabfluss zu erwarten ist, siehe Abbildung "2-2023_Gefährdungspotential, Hinweiskarte Oberflächenabfluss".

Die Gefährdung durch Oberflächenwässer kann aus fachlicher Sicht mit wirtschaftlich vertretbaren Aufwendungen eingedämmt werden.

Aus diesem Grund kann aus wasserbautechnischer Sicht der geplanten Umwidmung vorbehaltlich einer positiven Stellungnahme der Abt. 8 UAbt. Geologie, betreffend die Bewertung der Sickerfähigkeit des Untergrundes, grundsätzlich ZUGESTIMMT werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der zuständige Bausachverständige unter Berücksichtigung der OIB-Richtlinie im Zuge des Bauverfahrens oder bei einer möglichen Adaptierung des Bestandsobjekts erforderliche Auflagen zum Eigenschutz festzulegen hat.

Sollte eine Umwidmung erfolgen so ist aus wasserbautechnischer Sicht sicherzustellen das folgende Punkte gewährleistet werden:

Im Bauverfahren sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen eine Gefährdung durch Niederschlagswässer und als Vorsorge vor Überflutungen zu berücksichtigen. D.h. der vom Bauwerber beauftragte Planer muss in seiner Planung u.a. die Vorgaben der OIB-Richtlinie 3 (Stand April 2019) zum Eigenschutz berücksichtigen (Punkt 6.2 Schutz gegen Niederschlagswässer und Punkt 6.3 Vorsorge vor Überflutungen) und diese Vorgaben auch in der Baubeschreibung ansprechen bzw. thematisieren.

Für die Umsetzung solcher Maßnahmen wird auf den Leitfaden des Bundesministeriums für Land und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft "Eigenvorsorge bei Oberflächenwasserabfluss" verwiesen.

Des Weiteren wird auf die "Änderung der natürlichen Abflussverhältnisse" hingewiesen:

Gemäß § 39 Wasserrechtsgesetz 1959 i.d.g.F. darf der Eigentümer eines Grundstückes den natürlichen Abfluss der drauf sich ansammelnden oder darüber fließenden Gewässers zum Nachteil des oberen sowie unteren Grundstückes nicht willkürlich ändern. Dagegen ist auch der Eigentümer des unteren Grundstückes nicht befugt, den natürlichen Ablauf solcher Gewässer zum Nachteile des oberen Grundstückes zu hindern.

Sämtliche Oberflächen- bzw. Dachflächenwässer sind über definierte Flächen (Sickerschacht, Flächenversickerung, usw.) auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen.

Es wird jedoch, betreffend die Bewertung der Sickerfähigkeit des Untergrundes, auf die Stellungnahme der Abt. 8 UAbt Geologie verwiesen, sollte eine Versickerung auf Eigengrund nicht möglich sein, ist von einer Einleitung in einen Vorfluter oder Ausleitung in angrenzendes Gelände aus wasserwirtschaftlicher Sicht jedenfalls ABZUSEHEN, da jede zusätzliche Einleitung die Hochwasser- bzw. Oberflächenabflusssituation verschärfen könnte.

Sollte eine Versickerung auf Eigengrund nicht möglich sein, ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Baulandeignung NICHT gegeben."

Stellungnahme Abteilung 8 – Umwelt, Naturschutz und Klimaschutzkoordination, Unterabteilung GGM Geologie und Gewässermonitoring vom 21. Jänner 2025:

„(...) Standsicherheit:

Eine standsichere Bebauung ist bei den zu erwartenden Untergrundbedingungen möglich.

Standortsicherheit:

Die Widmungsfläche liegt nicht im gefahrensensiblen Bereich von Steinschlägen und Rutschungen. Von der westlichen Steilstufe und von Norden können Oberflächenwässer auf die Widmungsfläche fließen. Es kann zu Erosion mit Materialeintrag kommen. Es sollten daher keine Kellerschächte oder nur mit Hochzug (0,3 m) und Türen auf der Westseite errichtet werden.

Verbringung der Oberflächenwässer:

Der zu erwartende Untergrund kann eine eingeschränkte Sickerfähigkeit aufweisen. Beeinträchtigungen sind aufgrund der Lage allerdings nicht zu erwarten. Im Zuge des Bauverfahrens ist ein Sickerversuch durchzuführen.

Bodenfunktionsbewertung:

Die Widmungsfläche liegt gemäß Bodenfunktionsbewertung nicht in Zonen "Böden mit besonderer Bedeutung".

Zusammenfassung:

Der Umwidmung kann aus fachlicher Sicht zugestimmt werden. Folgende Auflagen bzw. Maßnahmen sind im Zuge der Bebauung umzusetzen:

- An der West- und Nordseite dürfen keine ebenerdigen Zugänge und Kellerschächte errichtet werden. An der Westseite ist ein Hochzug von zumindest 0,35 m umzusetzen.*
- Für die Dimensionierung der erforderlichen Sickeranlage ist ein Sickerversuch durchzuführen."*

Stellungnahme Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Bereich 8 - Bezirksforstinspektion vom 23.01.2024, Zahl: KL13-FLÄWI-1028/2023 (002/2024):

„(...) Ein Sicherheitsabstand von 35m zum im Westen angrenzenden Wald ist auf der zu widmenden Fläche nicht vorhanden. Daher wäre im Fall einer Bebauung für eine

bautechnische Sicherung des Objektes (Verstärkung des Dachstuhles) etc. vorzusorgen, weil das Forstgesetz 1975 idgF. keine Einschränkung der Waldbewirtschaftung zu Gunsten von Bauland vorsieht."