



Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Maria Saal, vom 25.11.2024, Zahl: 004-1/5/2024/GR, genehmigt mit Bescheid der der Kärntner Landesregierung vom 09.01.2025, Zahl: RO-73-60151/2024-15, mit welcher der Flächenwidmungsplan durch den Widmungspunkt 03/2023 geändert wird.

Gemäß § 13 in Verbindung mit §§ 34, 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021 LGBl. 55/2024, wird verordnet:

§ 1

Flächenwidmungsänderung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Maria Saal wird wie folgt geändert:

03/2023 Umwidmung der Grundstücke Parz. Nr. 1137/2 z.T. und 1099/4, beide KG Maria Saal (72140), von Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland in Bauland - Dorfgebiet im Ausmaß von 1.170m²

Die planliche Darstellung 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 der Grundstücke Parz. Nr. 1137/2 z.T. und 1099/4, beide KG Maria Saal (72140), von Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland - Dorfgebiet im Ausmaß von 1.170 m² verordnet.

Vorprüfung - Beurteilung Gemeinde:

„(...) Nachdem es sich um ein Siedlungsentwicklungsgebiet handelt und die Widmungsanregung den Vorgaben des ÖEK entspricht sowie an gewidmetes und bereits bebautes Bauland anschließt, kann den beiden Umwidmungen aus ortsplanerischer Sicht zugestimmt werden.

Dies bedeutet, dass die beantragten Bereiche siedlungsangrenzende Flächen darstellen, die unter Berücksichtigung der raumplanerischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde und der gegenwärtigen Widmungssituation sowie Nutzungsstruktur zu einer geordneten Siedlungsentwicklung und Abrundung der Ortschaft Zell beitragen.“

Ergebnis: positiv

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

„(...) Die ggst. Flächen stehen in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem angrenzenden Betrieb (Landwirtschaft und Eventservice/Getränkhandel) und sind zum Teil bereits bebaut bzw. werden als Lagerfläche und Rangierfläche genutzt. Die auf Parzelle 1099/4 ragende Lagerhalle wurde lt. Gemeinde baurechtlich genehmigt. Die Flächen binden unmittelbar an die bestehenden Siedlungs- und Nutzungsstrukturen an und sind lt. ÖEK innerhalb der Siedlungsgrenzlinie gelegen. Aus raumordnungsfachlicher Sicht handelt es sich im Wesentlichen um eine kleinräumige Arrondierung und Bestandsberichtigung, welche mit den raumplanerischen Entwicklungsabsichten der Gemeinde grundsätzlich vereinbar ist. (...)“

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. (...)“

2. Zum Umwidmungsantrag 3/2023:
*Eine Gesamtfläche von rund 1.200m² soll als Bauland - Dorfgebiet festgelegt werden, laut Ortsplaner handelt es sich dabei um eine Richtigstellung. Da jedoch dieser Bereich gewerblich genutzt wird, wird vor Abgabe einer abschließenden Stellungnahme ein Ortsaugenschein durchgeführt, dem Antrag kann daher derzeit **nicht zugestimmt werden.**“*

Abschließende Stellungnahme Abteilung 8 – Umwelt, Naturschutz und Klimaschutzkoordination, Unterabteilung SUP – Strategische Umweltprüfung vom 17. Oktober 2024, Zahl: 08-SUP-43979/2023-12:

„(...) Im Randbereich der Ortschaft Zell ist die „Richtigstellung“ von bestehenden Gebäuden beantragt. Laut ha vorliegender Unterlagen soll ein

landwirtschaftliches Gebäude und einige Nebengebäude als Bauland - Dorfgebiet gewidmet werden.

Im Rahmen des Ortsaugenscheines wurde festgestellt, dass der Bereich von einer Eventservice-Agentur genutzt wird. Da das Lagergebäude nunmehr gänzlich geschlossen wurde, sind Nutzungskonflikte zwar möglich, aber nicht zu erwarten.

*Aus Sicht der ha. Umweltstelle kann daher dem Antrag **zugestimmt werden.**"*

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

„(...) 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.

Auf Basis der durchgeführten Beurteilung kann aus wasserbautechnischer Sicht der gegenständlichen Umwidmung, vorbehaltlich der oa. Punkte, grundsätzlich ZUGESTIMMT werden.