



MARKTGEMEINDE MARIA SAAL

Am Platzl 7, 9063 Maria Saal

Tel. 04223/2214-14, FAX DW: 22

www.mariasaal.at, kurt.zaufel@ktn.gde.at

Zahl: 0313/3/2025/Fläwi/1

Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Maria Saal vom 17.12.2025, Zahl: 004-1/6/2025/GR, genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 26.02.2026, Zahl: 07-RO-73-9794/2026-5, über die Aufhebung von Aufschließungsgebieten

Gemäß § 41 in Verbindung mit §§ 25 und 38 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 - R-ROG 2021, LGBl. Nr. 47/2025, wird verordnet:

§1

1) Nachfolgend angeführte, als Bauland gewidmete und als Aufschließungsgebiet festgelegte Grundstücksteile im Bereich der Marktgemeinde Maria Saal werden wieder aufgehoben.

A01/2025 Grundstück Parz. Nr. 1203, KG Maria Saal (72140) im Gesamtausmaß von 9.600 m² (Teilbereich A117/2011)

2) Die planliche Darstellung in der Anlage bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung.

§2

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt nach Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.

Der Bürgermeister

Franz Pfaller

Erläuterungen zur Verordnung:

Das Grundstück Parz. Nr. 1203, KG Maria Saal (72140) im Gesamtausmaß von 9.600 m² liegt in der Ortschaft Maria Saal und ist als Bauland–Wohngebiet–Aufschließungsgebiet gewidmet.

Festlegungsgrund für den Teilbereich A117/2011 lt. Verordnung vom 21.10.2013, Zahl: 0313/5/2013/Fläwi:

„Die Festlegung des Aufschließungsgebietes Punkt A117/2011 erfolgt lt. § 4 K-GplG 1995, da für die widmungsgemäße Verwendung des gegenständlichen Baulandes, unter Berücksichtigung der Bauflächenbilanz, wegen ausreichend vorhandener Baulandreserven in siedlungspolitisch geeigneten Lagen kein allgemeiner unmittelbarer Bedarf besteht und vor allem deren widmungsgemäße Verwendung aufgrund ungenügender Erschließung, insbesondere aufgrund der fehlenden inneren Erschließung (Sicherstellung einer geordneten, den Intentionen der örtlichen Raumplanung entsprechenden Erschließung der Baulandreserven ist erforderlich – z.B. Verkehr, Wasser, Abwasser) öffentliche Rücksichten entgegenstehen.“

Die Kundmachung der beabsichtigten Aufhebung des Aufschließungsgebietes (Lageplan Aufhebung Aufschließungsgebiet A01/2025 vom 07.08.2025 im Ausmaß von 9.600 m²) erfolgte in der Zeit von 8. August 2025 bis einschließlich 5. September 2025 und es wurden nachstehende Stellungnahmen abgegeben:

Stellungnahme Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land, Bereich 8 - Bezirksforstinspektion vom 11.08.2025, Zahl: KL13-FLÄWI-1123/2025 (002/2025):

„(...) Ein Sicherheitsabstand von 35m (...) ist im Süden der zu widmenden Fläche nicht vorhanden. Im Falle einer Bebauung in diesem Bereich wäre daher für eine bautechnische Sicherung der Objekte (Verstärkung des Dachstuhles etc.) vorzusehen, weil das Forstgesetz 1975 idgF eine Einschränkung der Waldbewirtschaftung zu Gunsten von Bauland nicht vorsieht.“

Stellungnahme der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH vom 25.07.2025:

„Seitens der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH besteht zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes lt. Kundmachung Zahl: 031-3/2/2025 vom 18.07.2025 kein Einwand.“

Stellungnahme Wildbach- und Lawinenverbauung vom 26.08.2025, Zahl: 17821599:

„Im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Maria Saal befinden sich keine verordneten Wildbäche und Lawinen. Die Beurteilung der Gefährdung im

Bereich von Bächen wird von der Abteilung 12 - Wasserwirtschaft des Amtes der Kärntner Landesregierung, bzw. durch die zuständigen Unterabteilungen durchgeführt. (...)"

Stellungnahme Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 8 - Unterabteilung Strategische Umweltprüfung SUP vom 10.09.2025, Zahl: 08-SUP-43979/2023-31:

„(...) Es ist weder dem Verordnungstext noch den Planunterlagen zu entnehmen, wie die Oberflächenwasserentsorgung tatsächlich stattfinden soll. Wo ist das angesprochene Retentionsbecken dieser Wohnanlage, wo ist das „Retentionsbecken 2“ der Marktgemeinde Maria Saal, in das die anfallenden Wässer eingeleitet werden sollen? Durch die geplante massive Verbauung ist aus Sicht der ha. Umweltstelle keine Möglichkeit mehr gegeben, dieses Retentionsbecken zu errichten. (...)

Auf Grund der geologischen Gegebenheiten und der Größe der Aufschließungsfläche wird der gegenständliche Antrag auf Aufhebung des Aufschließungsgebietes an die ha. Unterabteilung Geologie und Gewässermonitoring mit der Bitte um Prüfung weitergeleitet.

Zusammenfassend wird daher weder der Antrag der Aufhebung des Aufschließungsgebietes noch dem vorliegenden Teilbebauungsplan zugestimmt. Die Anträge werden daher derzeit negativ bewertet."

Stellungnahme Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 8 - Unterabteilung Geologie und Gewässermonitoring vom 22.10.2025, Zahl: SUP-43979/2023-37:

„(...) Die Untergrunderkundungen haben gezeigt, dass eine Versickerung von Oberflächenwässern am Projektstandort nicht möglich ist. Daher wurde ein Konzept für die Sammlung, Retention und Ableitung der anfallenden Wässer ausgearbeitet.

Aus fachlicher Sicht handelt es sich dabei um kein geologisches Problem, da sämtliche Wässer abgeleitet werden. Inwieweit die Anlagen für die beaufschlagten Wässer geeignet und funktionsfähig sind, ist durch einen wasserbautechnischen ASV zu prüfen.

Eine Versickerung darf aufgrund der festgestellten Gegebenheiten nicht erfolgen. Aus fachlicher Sicht kann der Aufhebung des Aufschließungsgebietes vorbehaltlich einer positiven Stellungnahme eines wbt. ASV zugestimmt werden."

Stellungnahme Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 12 - Unterabteilung Schutzwasserwirtschaft vom 01.12.2025:

„(...) Vom Grundstück 1203, KG 72140 Maria Saal, sollen die Oberflächenwässer gedrosselt auf 10 l/s in das Retentionsbecken 2 des „Gerinne Maria Saal Ost“ bzw. „Moosbach“ eingeleitet werden. Gemäß Berechnungen der übermittelten Unterlagen soll das Retentionsbecken 2 die zusätzliche Menge von 10 l/s aufnehmen können, ohne Beeinträchtigung fremder Rechte oder öffentlicher Interessen.

Die wasserbautechnische Beurteilung der vorgelegten Unterlagen bezieht sich lediglich auf die grundsätzliche Eignung der vorgesehenen Problemlösungen. Diese scheinen im gegenständlichen Fall plausibel zu sein. Eine Kontrolle von Bemessungsansätzen, Berechnungen und Konstruktionsdetails hat nicht stattgefunden, da eine ordnungsgemäße Planung dem vom Widmungswerber beauftragten Büro obliegt.

*Aus wasserbautechnischer Sicht kann der Aufhebung des Aufschließungsgebietes grundsätzlich zugestimmt werden, es wird allerdings festgehalten, dass die zusätzliche Einleitung von 10 l/s in das Retentionsbecken 2 des „Gerinne Maria Saal Ost“ bzw. „Moosbach“ einen **wasserrechtlichen Bewilligungstatbestand** darstellt."*

Stellungnahme Ingenieurbüro Herbert Michl vom 25.10.2025:

„(...) Die Wasserversorgung (Trink- und Nutzwasser) ist somit ohne Beeinträchtigung gewährleistet.

(...) Die Löschwasserversorgung ist somit ohne Beeinträchtigung gewährleistet.

(...) Die Abwasserentsorgung ist somit ohne Beeinträchtigung gewährleistet."

Verkehrstechnische Erschließung:

Das Grundstück Parz. Nr. 1203, KG Maria Saal (72140), wird über die Wegparzelle Nr. 1257/20, KG Maria Saal (72140), öffentliches Gut der Marktgemeinde Maria Saal, erschlossen.

Im verkehrstechnischen Gutachten der Triagonal GmbH, Niederlassung Klagenfurt, St. Ruprechter Straße 90/ 1. Stock, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, vom November 2025, wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens zur Errichtung einer Wohnanlage auf den sogenannten Pfarrgründen, Grundstück Parz. Nr. 1203, KG Maria Saal (72140), geprüft.

„(...) Aufgrund der durchgeführten tendenziell auf der hohen, somit „sicheren“ Seite abgeschätzten zukünftig zu erwartenden Verkehre ist aufgrund der durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen kein relevanter Einfluss auf die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrsablaufes in den umgebenden Straßenzügen zu erwarten. Sowohl die umgebenden Knotenpunkte wie auch die umgebenden Straßenzüge weisen aufgrund der durchgeführten Sensitivitätsanalyse eine hohe Leistungsfähigkeitsreserve auf, um das durch das Bauvorhaben induzierte Verkehrsaufkommen aufzunehmen.(...)“