



Zahl: 0313/4/2024/Fläwi/1

Verordnung

des Gemeinderates der Marktgemeinde Maria Saal, vom 17.03.2026, Zahl: 004-1/1/2026/GR genehmigt mit Bescheid der der Kärntner Landesregierung vom 23.04.2026, Zahl: 07-RO-73-38385/2026-5, mit welcher der Flächenwidmungsplan mit dem Widmungspunkt 02/2024 geändert wird.

Gemäß § 13 in Verbindung mit §§ 34, 38 und 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, LGBl. 11/2026, wird verordnet:

§ 1

Flächenwidmungsänderung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Maria Saal wird wie folgt geändert:

02/2024 Umwidmung des Grundstückes Parz. Nr. 515/4 z.T., KG Kading (72124), von Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland in Bauland - Wohngebiet im Gesamtausmaß von 800 m²

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 des Grundstückes Parz. Nr. 515/4 z.T., KG Kading (72124), von Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland in Bauland - Wohngebiet im Gesamtausmaß von 800 m² 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.

Nachdem es sich um ein Siedlungsentwicklungsgebiet handelt und den Vorgaben des ÖEK entspricht sowie an gewidmetes und bereits bebautes Bauland anschließt, kann der Umwidmung aus ortsplangerischer 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 Kärntner Raumplanungsgesetz K-ROG 2021 entspricht.

Die Aufschließungsvoraussetzungen sind laut den Angaben der Gemeinde bereits vorhanden.

Auflagen:

Aufgrund der vorliegenden mäßigen Oberflächenwasserproblematik ist eine Stellungnahme der Abteilung 12 Wasserwirtschaft erforderlich.

Weiters sind privatrechtliche Vereinbarungen mit der Marktgemeinde Maria Saal 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 kann die Umwidmung 02/2024 befürwortet werden.

Ergebnis: positiv mit Auflagen

Vorprüfung – Stellungnahme Abteilung 15 – Standort, Raumordnung und Energie Raumordnung vom 10.10.2024, Zahl: WDB-0418-17929/2024-7:

„(...) 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 sowie den Zielen und Grundsätzen des K-ROG.

Bei positiver Abklärung durch die Abt. 12 Wasserwirtschaft betreffend Oberflächenabflusskarte lt. KAGIS wäre die ggst. Umwidmung raumordnungsfachlich vertretbar.

Empfohlen wird der 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 16.12.2024 bis 13.01.2025 und es wurden nachstehende Stellungnahmen abgegeben:

Stellungnahme Abteilung 8 – Umwelt, Naturschutz und Klimaschutzkoordination, SUP – Strategische Umweltprüfung vom 07.01.2025, Zahl: 08-SUP-43979/2023-19):

„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.

Bei den mit Kundmachung von 16.12.2024, Zahl 0313/4/2024/Fläwi, vorgelegten Umwidmungsanträgen sind auf Grund der jeweiligen örtlichen Lage der zur Umwidmung beantragten Grundstücke gegenseitige Beeinträchtigungen oder örtlich unzumutbare Umweltbelastungen im Sinne des § 16, Abs. 2 K-ROG 2021 nicht zu erwarten.

1. Zum Umwidmungsantrag 2/2024:

Diesem Antrag kann aus Sicht der ha. Umweltstelle zugestimmt werden."

Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Kärnten Süd vom 20.12.2024, Zahl: 15618079:

„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 eventuell vorhandener Steinschlaggefährdungen hat durch einen Geologen zu erfolgen.

Wenn auf Grund eines konkreten Verdachtes eine Gefährdung durch Naturgefahren besteht, die nicht den oben genannten Fachbereichen zugeordnet werden kann, wird eine Beurteilung durch einen Sachverständigen unserer Dienststelle in Form eines Einzelgutachtens durchgeführt. In diesem Fall wäre die Wildbach- und Lawinenverbauung von der Gemeinde gesondert zu verständigen."

Stellungnahme der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land Bereich 8 – Bezirksforstinspektion vom 23.12.2024, Zahl: KL13-FLÄWI-1082/2024 (002/2024):

„Hier soll eine Teilfläche des Grundstückes 515/4, KG Kading im Ausmaß von 800 m² von derzeit „Grünland-Landwirtschaft“ in „Bauland- Wohngebiet“ gewidmet werden. Die zu widmende Fläche befindet sich im Nordwesten der Ortschaft Kading. Sie wird im Nordosten und Südosten von Bauland, ansonsten von landwirtschaftlicher Nutzfläche begrenzt.

Ein Sicherheitsabstand von 35 m zum weiter im Südwesten angrenzende Wald, ist im Südwesten der zu widmenden Fläche nicht vorhanden. Daher wäre im Falle 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."

Stellungnahme der Abteilung 12 – Unterabteilung Wasserwirtschaft KL vom 04.09.2025:

„Im Zuge der Widmungsprüfung, in welcher die Beurteilung hinsichtlich der Bebauungseignung aus wasserbautechnischer Sicht erfolgt, konnte für die geplante Umwidmung folgendes festgestellt werden:

Der gegenständliche Bereich befindet sich etwa 75 m südwestlich des Gerinnes „Ausleitung Sagraferbach“ und etwa 70 m nördlich des Sagraferbaches. Eine Gefährdung durch Hochwasser liegt laut Gefahrenzonenplanausweisung (abgerufen aus KAGIS, September 2025) für den umzuwidmenden Bereich grundsätzlich nicht vor. Auf gegenständlichen Grundstücksflächen sind lt. KAGIS keine Sonderanlagen, Schutz- oder Schongebiete ausgewiesen.

Lt. der Oberflächenabfluss-Hinweiskarte (KAGIS) konnte für den Bereich der geplanten Umwidmung eine MÄSSIGE GEFÄHRUNG durch einen Oberflächenwasser-Abflusskorridor bei Regenereignissen festgestellt werden, siehe Abb. Oberflächenabflusskarte unter Dokumente. Da der Oberflächenabfluss-Abflusskorridor vorwiegend auf die Wassertiefen und weniger auf die Abflussgeschwindigkeit zurückzuführen ist und diese Gefährdung mit wirtschaftlich vertretbaren Aufwendungen eingedämmt werden kann, besteht gegen die geplante Umwidmung (2/2024, Maria Saal) aus wasserbautechnischer Sicht, VORBEHALTLICH einer positiven Stellungnahme der Abt. 8 UAbt. Geologie, grundsätzlich KEIN EINWAND.

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 Mai 2023) 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.

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 Ausleitung in angrenzendes Gelände aus wasserwirtschaftlicher Sicht jedenfalls abzusehen, da jede zusätzliche Ausleitung die Oberflächenabflusssituation verschärfen könnte.

Hinweis an die GEMEINDE als zuständige Baubehörde:

Aus wasserbautechnischer Sicht wird dringend empfohlen, im Rahmen des Bauverfahrens vom Bauwerber einen geeigneten Eigenschutz vor Oberflächenwasserabfluss zu fordern. Darüber hinaus wird dringend empfohlen, vom Widmungswerber ein KONZEPT ZUR VERBRINGUNG VON OBERFLÄCHENWÄSSERN, die im Zuge des Eigenschutzes möglicherweise auf die

Gemeindestraße umgeleitet werden, einzufordern. Ziel ist es, nachteilige Auswirkungen auf ÖFFENTLICHE INTERESSEN zu vermeiden und die Sicherheit und Nachhaltigkeit der Infrastruktur zu gewährleisten."

Stellungnahme Abteilung 8 – Umwelt, Naturschutz und Klimaschutzkoordination
Geologie und Gewässermonitoring vom 04.11.2025, Zahl: SUP-43979/2023-38:

„Seitens der Marktgemeinde Maria Saal wurde aufgrund des Verweises in der wasserbautechnischen Stellungnahme um Beurteilung des Widmungsbegehrens ersucht. Nach Durchsicht der Unterlagen ergeht dazu nachfolgende Stellungnahme:

Befund:

Die Widmungsfläche befindet sich in der Ortschaft Kuchling und wird derzeit als landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist nahezu eben bis leicht Richtung Süden geneigt.

Der Untergrund wird laut geologischer Karte aus glazialen Ablagerungen aufgebaut. Umliegende Bohrungen beschreiben schluffige Kiese.

Laut WIS ist südlich, auf der gegenüberliegenden Bachseite, eine Nutzwasserversorgung situiert. Weitere Wasserversorgungsanlagen, Quellen oder Vernässungen sind nicht im Einflussbereich der WF situiert.

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

Beurteilung:

Standicherheit:

Eine standsichere Bebauung ist bei den zu erwartenden Untergrundbedingungen möglich.

Standortsicherheit:

Die Widmungsfläche liegt nicht im gefahrensensiblen Bereich von Steinschlägen und Rutschungen.

Verbringung der Oberflächenwässer:

Der zu erwartende Untergrund kann lokal eine eingeschränkte Sickerfähigkeit aufweisen. Beeinträchtigungen sind aufgrund der Lage allerdings nicht zu erwarten. Im Zuge des Bauverfahrens ist daher 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:

- *Für die Dimensionierung der erforderlichen Sickeranlage ist ein Sickerversuch durchzuführen."*