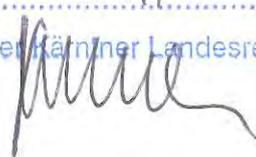


Genehmigt mit Bescheid vom 12. NOV. 2014

Zl. 3Ro- 73-1/33-214

Amt der Kärntner Landesregierung ✓



MARKTGEMEINDE MARIA SAAL

9063 MARIA SAAL, AM PLATZL 7

**INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG**

„Meilsberg – Ortserweiterung Maria Saal 2009“

Beschlussexemplar

Maria Saal, 17.04.2014

V E R O R D N U N G

des Gemeinderates der Marktgemeinde Maria Saal
vom 29.04.2010 Zahl: 004-1/2010/GR
und vom 17.04.2014 Zahl: 004-1/2014/GR (Ergänzungsbeschluss)

mit der die **integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung**

„Meilsberg – Ortserweiterung Maria Saal 2009“

für Teilbereiche der Grundstücke 839, 840, 846 der KG Maria Saal erlassen wird

Gemäß den Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995), LGBl.Nr. 23/1995, zuletzt geändert durch LGBl.Nr. 88/2005, wird verordnet

1. Abschnitt (Allgemeines)

§ 1

Geltungsbereich

1. Diese Verordnung gilt für die in der zeichnerischen Darstellung (Plan Teilbebauungsplan 02) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen (Teilbereichen der Grundstücke 839, 840, 846, KG Maria Saal).
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung Widmungsänderung (Plan 01 Umwidmungsplan), der zeichnerischen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 02 Teilbebauungsplan) und der Erläuterung zur Verordnung.
Der Anhang „Plan 03 Erschließungs-/Bebauungskonzept“ dient lediglich der Visualisierung der geplanten Ortserweiterung/des Gesamtprojektes.

2. Abschnitt (Flächenwidmung)

§ 2

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Maria Saal wird insofern abgeändert, als unter den nachfolgenden Punkten wie folgt festgelegt wird:

01/2009

die Umwidmung der Grundstücke 839 z.T. (Ausmaß 14.927 m²), 840 z.T. (Ausmaß 4.464 m²), 846 z.T. (Ausmaß 54 m²) der KG Maria Saal von Grünland Land- und Forstwirtschaft
in Bauland Wohngebiet
(Gesamtausmaß 19.445 m²)

02/2009

die Umwidmung der Grundstücke 839 z.T. (Ausmaß 85 m²) und 846 z.T. (Ausmaß 77 m²) der KG Maria Saal von Grünland Land- und Forstwirtschaft
in allgemeine Verkehrsfläche
(Gesamtausmaß 162 m²)

3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)

§ 3

Mindestgröße der Baugrundstücke

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 750 m² festgelegt.
2. Ein Baugrundstück ist ein im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Maria Saal als Bauland gewidmetes Grundstück.

§ 4

Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

1. Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird über die Geschossflächenzahl (GFZ, Verhältnis der Summe der Bruttogeschossfläche zur Baugrundstücksgröße) angegeben und wird entsprechend Plan 02 mit 0,5 festgelegt.
2. Garagen, Nebengebäude und dergleichen werden bei der baulichen Ausnutzung mitgerechnet. Jener Teil des Geschosses eines Gebäudes, welcher über die

Hälfte aus dem verglichenen Gelände hervorragt und normale Belichtung aufweist, wird in die Berechnung einbezogen, nicht aber Räume, die unter dem Gelände liegen.

3. Der ausgebaute Teil eines Dachgeschosses wird in die Berechnung miteinbezogen. Die Berechnung der Geschossfläche eines zum Teil ausgebauten Dachgeschosses erfolgt unter der Zugrundelegung der nutzbaren Flächen zuzüglich der Umfassungswände. Es sind daher z.B. seitlich verbleibende, wohl begehbare, jedoch nicht normal nutzbare Dachkammern von der Berechnung der Geschossfläche auszunehmen. Bei Dachgeschossausbau zählen nur jene Flächen des Raumes zur Brutto-Geschossfläche, über denen der ausgebaute Raum eine Höhe von mehr als 1,80 m aufweist.
4. Die Geschossflächen werden von Außenmauer zu Außenmauer nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände berechnet (Bruttogeschossfläche).
5. Das Ausmaß von Balkonen, Terrassen, Sonnenschutzdächern usw. wird in die Berechnung nicht miteinbezogen.
6. Bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung (Ausnutzungszahl) sind mit dem Baugrundstück zusammenhängende Grundstücke desselben Eigentümers nur dann zu berücksichtigen, wenn die katastral-mappingmäßig vorhandenen Grundstücksgrenzen zwischen dem Baugrundstück und den mit zu berücksichtigenden Anschlussgrundstücken überbaut werden und die Widmung mit der beabsichtigten Bauführung übereinstimmt. Grundstücke, welche durch eine Verkehrsfläche getrennt sind, gelten im Sinne dieser Verordnung als nicht zusammenhängend.

§ 5

Bebauungsweise

1. Als Bebauungsweise ist die offene Bebauung und eingeschränkt für Nebengebäude auch die halboffene Bebauung zulässig (siehe § 7 abs. 4)
2. Eine offene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude innerhalb der Baulinien lt. Plan 02 errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze).
3. Eine halboffene Bebauung ist gegeben, wenn Gebäude innerhalb der Baulinien lt. Plan 02 an einer Grundstücksgrenze errichtet werden.

§ 6
Geschossanzahl

1. Die Geschossanzahl wird lt. Plan 02 mit max. 2.0 festgelegt.
2. Als Geschosse gelten jene, die mit der Erdgeschossfußbodenoberkante über das verglichene Gelände zu liegen kommen.
3. Auf die Geschossanzahl sind alle Geschosse anzurechnen, die
 - a) bei einer Bebauung in der Ebene mehr als 80 cm über das angrenzende projektierte Gelände herausragen
 - b) bei einer Bebauung in Hanglagen an zumindest einer Seite und an zumindest einer Stelle mehr als 80 cm aus dem Gelände (angrenzendes projektiertes Gelände) herausragen.
 - c) Als Vollgeschoss mitgezählt werden ausgebaute Dachgeschosse, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante, größer als 80 cm ist.
4. Geschosshöhen von über 3,20 m werden als 2 Geschosse gerechnet.

§ 7
Baulinien

1. Baulinien, jene Grenzlinien innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, sind in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 festgelegt (Einschränkung siehe Abs. 3).
2. Im Zuge einer geringfügigen Änderung der Verkehrsflächen im Rahmen der tatsächlichen Teilung „wandern“ die Baulinien mit der zeichnerischen Darstellung sinngemäß mit.
3. Für Garagengebäude, überdachte Stellplätze und Nebengebäude mit geneigten Dächern und einer maximalen Länge von 10,00 m und einer maximalen Traufenhöhe von 3,00 m wird der Abstand zur Nachbargrundgrenze mit mindestens 1,50 m festgelegt.
4. Garagenobjekte, überdachte Stellplätze und Nebengebäude mit jeweils Flachdach (Neigung max. 5 Grad) und einer maximalen Länge von 10.00 m und einer Gesamthöhe von max. 3,00 m können innerhalb der Baulinien lt. Plan 02 an die Nachbargrundgrenze herangebaut werden, wenn die Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden.
5. Die Baulinien für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit mindestens 5,00 m von der Grundgrenze gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt.

6. Die Baulinien für Carports (nicht in Plan 02 dargestellt), welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, werden mit einem Mindestabstand von 1.00 m von der Grundgrenze festgelegt.
7. Außerhalb der Baulinien sind untergeordnete Baulichkeiten wie z.B. Trafos, Anlagen öffentlichen Interesses, Überdachungen für Müllsammelplätze udgl., und Böschungsbefestigungen zulässig.
8. Einfahrten bzw. Einfahrtstor sind so zu situieren bzw. zurückzusetzen, dass zumindest ein Abstellplatz in der Größe von mindestens 3,00 mal 6,00 Metern vor diesem Einfahrtstor angeordnet werden kann. Bei funkgesteuerten Toren kann dieses an der Straßengrundstücksgrenze errichtet werden.

§ 8

Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Das Ausmaß, der Verlauf und die Mindestbreite der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 grundsätzlich mit 6,00 m festgelegt. Eine Fahrbahnverbreiterung ist in Kurven-, Kehren- Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen zu berücksichtigen. Ebenso zu berücksichtigen sind erforderliche Böschungen.
2. Geringfügige Änderungen des Verlaufes (lt. Plan 02) und des Ausmaßes der Verkehrsflächen sind dann zulässig, wenn die Mindestbreite nicht unterschritten wird und eine Optimierung der generellen Erschließung damit verbunden ist.
3. Je Wohneinheit ist bis 75 m² Wohnfläche mindestens 1 Pkw-Abstellplatz, bei mehr als 75 m² Wohnfläche sind mindestens 2 Pkw-Abstellplätze auf Eigengrund mit einer Breite von jeweils mindestens 2,50 Metern vorzusehen. Die Länge der Abstellplätze hat bei Längsparkplätzen mindestens 6,50 Meter je Abstellplatz ansonsten mindestens 5,50 Meter zu betragen.

§ 9

Begrenzung und Anzahl der Baugrundstücke

1. Die Begrenzung der Baugrundstücke ist in der zeichnerischen Darstellung (Plan Teilbebauungsplan 02/09) festgelegt, wobei geringfügige Änderungen im Rahmen der Wegerrichtung und des Teilungsplanes dann möglich sein sollten, wenn der Charakter des gegenständlichen Teilbebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird.
2. Gegenüber Plan 02 ist eine Abweichung der Anzahl der Bauparzellen um maximal eine zulässige.

§ 10

Erdgeschossfußbodenoberkante

Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante wird als absolute Höhe bzw. als Bezugshöhe zur angrenzenden Erschließungsstraße im Rahmen des Bauverfahrens durch die Behörde nach folgenden Kriterien festgelegt:

- a) Höhe, Lage und Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße
- b) örtliche topographische Gegebenheiten und optimale Situierung des Bauvorhabens am Grundstück
- c) Standsicherheit
- d) Sicherstellung eines harmonischen und weitgehend einheitlichen Ortsbildes.

§ 11

Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Als Dachform sind entsprechend der Zonierung lt. Plan 02 zulässig:
 - a) Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 30 bis maximal 45 Grad bei einer bis 1 1/2 –geschossiger Bebauung (Kniestockhöhe max. 80 cm von Oberkante fertiger Fußboden bis Oberkante Fußpfete). Bei 2 Vollgeschossen reduziert sich die Neigung auf maximal 25 Grad.
 - b) Pultdächer mit einer Neigung von 5 bis maximal 15 Grad
 - c) Flachdächer sind ausschließlich als untergeordnete Dachform und für Nebengebäude zulässig.
2. Als Dachfarben werden ziegelrot, rotbraun, dunkelbraun und anthrazit festgelegt.
3. Die Gebäudefarbgebung ist im Zuge eines Färbelungsplanes der Baubehörde gesondert zur Genehmigung vorzulegen bzw. im Zuge der Bauverhandlung festzulegen. Das Beurteilungskriterium dabei ist ein harmonisches und ruhiges Ortsbild.
4. Einfriedungen in Form von Punkt- oder Streifenfundamenten sind bis zu einer Sichthöhe von 50 cm zulässig. Aufbauelemente dürfen eine maximale Gesamthöhe (inkl. sichtbares Fundament) von 1,50 m nicht überschreiten.

§ 12

Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Bepflanzung und Vorgaben für die Geländegestaltung

1. Mindestens 30 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünanlage auszuführen.
2. Die Grünbereiche mit Bepflanzungsgeboten sind unregelmäßig und zu 50 % der jeweiligen Flächen mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen bzw. der bestehende Baumbestand ist weitgehend zu erhalten.

3. Bei Anschüttungen bzw. Hanganschnitten auf den Grundstücken kann es zu einer Beeinflussung des zurzeit stabilen Hangleichgewichtes kommen. Daher sind vom Bauwerber die Berechnungen der Standsicherheit im Vorfeld der Errichtung von Böschungen bzw. Anschüttungen durch einen befugten Techniker beizubringen (im Rahmen des Bauverfahrens).

§ 13

Bebauungszonen

1. Die Bebauung hat in zeitlichen Abschnitten (1a, 1b) entsprechend Plan 02 zu erfolgen.
2. Wenn für die Baugrundstücke der Zone 1a zu 2/3 die Baubewilligung erteilt wurde und mit der Bebauung begonnen wurde, kann mit der Bebauung der Zone 1b begonnen werden.
3. Die Zonierung der Bebauung hat keinen Einfluss auf den zeitlichen Ablauf der Erschließung.

§ 14

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung ihrer Genehmigung im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes Kärnten in Kraft.

Maria Saal, am 16.05.2014

Der Bürgermeister



Anton Schmidt

Anton Schmidt

ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

A Gesetzliche Grundlagen K-GPLG 1995

- o Gemäß § 31a Abs. 1a lit. b) K-GplG 1995 hat der Gemeinderat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchzuführen. Mit einem Flächenausmaß von knapp unter 2 ha wird der Schwellenwert überschritten.

Abs. 2 normiert, dass im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmung der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen sind, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen.

B Verordnungsfestlegungen

ad 1. FLÄCHENWIDMUNG

- o Die Erweiterung der Siedlung Meilsberg Richtung Osten (Hanglage, Wirtschaftswald) entspricht den raumplanerischen Intentionen und den Zielsetzungen des neuen Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2009 der Marktgemeinde Maria Saal, welches in diesem Bereich eine organische und stufenweise Siedlungsentwicklung vorsieht. Aufgrund der positiven Lagebeziehungen wie die unmittelbaren Nähe zum Gemeindehauptort Maria Saal (Stärkung des Hauptsiedlungsraumes) und die Nähe zur Landeshauptstadt Klagenfurt (Nähe zum Arbeitsplatz) und aufgrund der hohen Wohn- und Umweltqualität (z.B. keine Umweltbelastungen durch den regionalen/überregionalen Verkehr) ist Meilsberg als Siedlungsergänzungsstandort zum Gemeindehauptort Maria Saal im ÖEK 2009 festgelegt.
- o Die Einfamilienhauswohnsiedlung Meilsberg, welche im südöstlichsten Gemeindegebiet von Maria Saal liegt, besteht derzeit aus 35 Bauparzellen. Davon sind 25 mit Wohngebäuden (Einfamilienwohnhäuser, 1 bis 2-geschossig, überwiegend Sattel- und Walmdächer, vereinzelt/zunehmend Pultdächer, Rot- und Grauabstufungen in der Dachlandschaft) und 1 mit einem Nebengebäude bebaut. 2 Bauparzellen werden als Garten zu einem Wohnhaus verwendet (eine Einheit) und 7 sind als Baulandreserve anzusehen. Die Baulandreserven verteilen sich auf die Siedlung, wobei eine Bebauung aufgrund der Eigentümerstrukturen und nicht vorhandener Bebauungsverpflichtungen nicht absehbar ist (Baulandreserven sind nicht verfügbar).
- o Die infrastrukturellen Voraussetzungen (z.B. Verkehr, Wasser, Abwasser, Energie) sind vor Ort (bestehende Siedlung) gegeben und mit wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen für die Siedlungserweiterung herstellbar.

- Die gegenständliche Siedlungserweiterung umfasst 18 Bauparzellen, wobei zur Sicherstellung einer organischen Entwicklung die Bebauung in zwei zeitlichen Abschnitten erfolgt. Zudem wird mit der Bebauungsverpflichtung eine Verfügbarkeit der Baugründe gewährleistet und damit einem der wesentlichsten Entwicklungsprobleme der Marktgemeinde Maria Saal entgegen gewirkt.
- 8 Bauparzellen (Bebauungszone Ia) grenzen direkt an die bestehende Siedlung. Es handelt sich dabei um den Abschluss einer doppelhüftigen Bebauung im Osten der Siedlung. Die Bebauungszone Ib (10 Bauparzellen) schließt im Nordosten organisch und an das Gelände angepasst an.
- Eine Bebauung der 18 Parzellen binnen 5 Jahren ist aufgrund der starken Nachfrage nach Einfamilienhausbebauungsmöglichkeiten im Nahbereich zum Gemeindehauptort Maria Saal und zur Stadt Klagenfurt absehbar. Vor allem ist ein Bedarf nach Baugrundstücken für Einfamilienwohnhäusern außerhalb der mit Verkehrslärm (Bahnlinie, S 37) belasteten Siedlungsgebiete der Gemeinde Maria Saal gegeben.
- Meilsberg liegt in einer Entfernung von ca. 1,2 km (Entfernung Ortsbeginn zu Ortsbeginn) südlich des Gemeindehauptortes Maria Saal und auch in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze von Klagenfurt und ist abgesehen von den gemeindespezifischen Gemeinbedarfeinrichtungen (z.B. Gemeindeamt, Kindergarten, Volksschule) stark nach Klagenfurt orientiert. So erfolgt auch die Verkehrsanbindung z.T. über Klagenfurt (Gottesbichl, Drasendorf-Nesendorf) und weniger über den Gemeindehauptort Maria Saal.
- Die sehr hohe Wohnqualität resultiert aufgrund der Lage im „Schatten“ der Hauptverkehrsträger und der unmittelbaren Nähe zum Gemeindehauptort Maria Saal und zur Stadtgemeinde Klagenfurt (kurze Wege).
- Entsprechend der bestehenden Baulandwidmung der Siedlung Meilsberg und entsprechend der bestehenden und geplanten Wohnfunktion erfolgt die Umwidmung in Bauland Wohngebiet. Damit sollten auch Nutzungskonflikte (keine funktionale Durchmischung) vermieden werden.
- Die Festlegung der Widmung allgemeine Verkehrsfläche im Süden des Verordnungsbereiches erfolgt als Widmungserweiterung entsprechen der Naturbestandsaufnahme für die bereits bestehende Erschließungsstraße.

Ad 2. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- Für nicht eigens angeführte Bebauungsbedingungen und Begriffsdefinitionen gilt die Bebauungsplanverordnung der Marktgemeinde Maria Saal.
- Spezifische Festlegungen entsprechen den örtlichen Gegebenheiten und den Zielsetzungen nach Errichtung einer ortsangepassten Siedlungserweiterung.

Ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

Ad § 5 Bebauungsweise

- Mit der Mindestgröße der Baugrundstücke von 750 m², die baulichen Ausnutzung von max. 0,5 und einer ausschließlich offenen Bebauung sollte eine sparsame Nutzung des Baulandes in Hanglage ermöglicht werden ohne das eine nicht zur bestehenden Siedlung passende Verdichtung möglich ist. Die gegenüber dem allgemeinen Teilbebauungsplan niedrigere Dichte und größere Mindestbaugrundstücke resultiert aus den Hanglagen und zur Vermeidung einer örtlich nicht angepassten Verdichtung.

Ad § 6 Geschossanzahl

- Mit der Limitierung der Geschossanzahl von 2,0 und der Dachgeschossregelung sollte, in Verbindung mit den Bestimmungen der Dachform und Dachneigung, eine weitgehend einheitliche und vor allem eine maximale Höhenentwicklung erreicht werden, die der bestehenden Siedlung angepasst sind. Mit dieser Regelung sind klassische 1,5 geschossige Gebäude gleich hoch wie Gebäude mit 2 Vollgeschossen.
- Dass Geschosshöhen ab 3,20 m für zwei Geschosse gezählt werden, sollte die Höhenentwicklung einschränken.

Ad § 7 Baulinien

- Dass bei entsprechender Standorteignung mit Garagenobjekten, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden direkt an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden kann, sollte eine optimale Nutzung des Baugrundstückes ermöglichen. Die Bestimmungen bezüglich der maximalen Länge und der maximalen Gesamthöhe sollen allfällige Beeinträchtigungen des Nachbargrundstückes minimieren.
- Als seitliche Grundstücksgrenze gelten jene Grundstücksgrenzen bzw. Teile von den Grundstücksgrenzen, die lt. Plan 2 innerhalb der äußeren Begrenzung der Baulinien zu liegen kommen.
- Dass die zeichnerisch dargestellten Baulinien entsprechend den tatsächlichen Teilungen bzw. entsprechend der Wegerrichtung „mitwandern“, sollte eine praktikable Umsetzung des Bebauungsplanes gewährleisten.
- Der Nachweis der Standsicherheit der Böschung bzw. Hanglagen ist zum vorbeugenden Eigenschutz und zum Schutz der Nachbarn erforderlich. Eine generelle Einschränkung der Baulinien ausschließlich nur für den flacheren Bereich bzw. für den Bereich direkt an der Baulinie zur Erschließungsstraße war zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes nicht erforderlich. Zudem sollten vielfältige, dem Gelände angepasste Detaillösungen nicht ausgeschlossen werden.

Ad § 8 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind dem Bedarf und den topographischen Gegebenheiten angepasst. Besondere topographischen Gegebenheiten und spezielle verkehrstechnischen Erfordernissen sind zu berücksichtigen.

Ad § 9 Begrenzung der Baugrundstücke

- Geringfügige Änderungen gegenüber der planlichen Darstellung sollten vor allem aufgrund der Geländegegebenheiten (Hanglagen) im Zuge der Wegerrichtung möglich sein.
- Die interne Gliederung der Baugrundstücke lt Plan 02 ist nicht verbindlich. Zur Sicherstellung einer ortsangepassten Siedlungserweiterung ist eine Regelung der maximalen Abweichung von Bauparzellen (gegenständlich 1) erforderlich.

Ad § 10 Erdgeschossfußbodenaberkante

- Diese Regelung sollte den unterschiedlich ausgeprägten Hanglagen Rechnung tragen und eine diesbezüglich angepasste und individuelle Steuerung der Höhenentwicklung mit dem Ziel eine harmonischen und weitgehend einheitliches Ortsbild zu erreichen.

Ad § 11 Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- Mit den Bestimmungen für die Dachform, die Dachneigung und die Dachfarbe sollte eine optische Beruhigung des Ortsbildes und eine Eingliederung in die bestehende Ortschaft erreicht werden. Dies gilt auch für die Regelung der Gebäudefarbgebung und für die maximale Höhe der Einfriedungen.

Ad § 12 Grünanlagen, Nachweis Standsicherheit

- Die Bestimmungen zu den Grünanlagen sollen eine Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild unterstützen.
- Der Nachweis der Standsicherheit wird aus Sicherheitsgründen und entsprechend der geologischen Stellungnahme festgelegt.

Ad § 13 Bebauungszonen

- Zur Sicherstellung einer organischen Bebauung/Entwicklung und vor allem zur Sicherstellung einer Anbindung an die bestehende Siedlung, hat die Bebauung in zeitlichen Abschnitten zu erfolgen. Mit der Festlegung, dass mit der Bebauung der Stufe 1b erst begonnen werden kann, wenn für zwei Drittel der Baugrundstücke der Stufe 1a mit der Bebauung begonnen wurde, sollte diese

Zielsetzung erreicht werden. Die 2/3 Regelung hat sich zudem in der Praxis bewährt.

Allgemeine Hinweise zur Bebauung:

1. Für die schadlose Verbringung der Oberflächenwässer ist die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes lt. Ingenieurbüro Luschin (Projekt P13-013 v. 26.09.2013) verbindlich. Dabei ist bei jeder Parzelle bei konkreten Bauvorhaben auf Basis des tatsächlichen Versiegelungsgrades die Wasserspende zu berechnen und entsprechend der ermittelten Wassermenge die Retentionszisterne sowie die Sicheranlage zu dimensionieren und mit Baubescheid vorzuschreiben.
2. Bei Anschüttungen bzw. Hanganschnitten auf den Grundstücken kann es zu einer Beeinflussung des zurzeit stabilen Hangleichgewichtes kommen. Daher sind vom Bauwerber die Berechnungen der Standsicherheit im Vorfeld (im Bauverfahren) der Errichtung von Böschungen bzw. Anschüttungen durch einen befugten Techniker beizubringen.
3. Die Anschnitte für die Verkehrsflächen dürfen im Lockerboden nicht steiler als 2:3 ausgeführt werden. Auf eine rasche Begrünung ist zu achten. Wenn dies nicht möglich ist, sind die Anschnitte mittels einer Böschungssicherung zu verbauen. Die statische Dimensionierung der Stützmaßnahmen hat durch einen befugten Techniker zu erfolgen.
4. Für Bebauungen innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 35,0 m zum Wald ist eine bautechnische Sicherung des Objektes (Verstärkung des Dachstuhles etc.) erforderlich.

C Kärntner Umweltplanungsgesetz - Umwelterheblichkeit

Für die gegenständlich geplante Erweiterung der Siedlung Meilsberg sind keine erheblichen Umweltauswirkungen ableitbar.

Zur Erläuterung der Verordnung ergänzende Ausführung:

- Es handelt sich um eine organische Siedlungserweiterung von gegenständlich 18 Bauparzellen Richtung Osten. Die Erweiterung entspricht den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Maria Saal und erfolgt in zwei Bebauungsstufen. Im Gegensatz zu ansonsten vielfach praktizierten „Salamitaktiken“ erfolgt die Erweiterung mit einem Gesamtprojekt, welches langjährig und in mehreren Bebauungsstufen umgesetzt werden sollte.
- Die gegebenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Wohnbebauungen anstelle von Wald) müssen aufgrund der räumlichen Abgeschlossenheit, der zeitlichen Zonierung der Bebauung (Sicherstellung einer organischen Entwicklung) und den vorgeschriebenen Bebauungsbedingungen als nicht erheblich beurteilt werden. Die Siedlungserweiterung wird im Norden, Osten und im Süden von Waldflächen umrahmt. Damit ist zudem eine beschränkte Einsehbarkeit gegeben.
- Im Zuge des Planungsprozesses ÖEK wurden mehrere Varianten für eine Ortserweiterung geprüft und aufgrund von wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Landschaftsgefüge zugunsten der gegenständlichen Siedlungserweiterung wieder verworfen.
- Für die Inanspruchnahme der Waldflächen sind Ersatzaufforstungsflächen im Nahbereich (Umfeldbereich Meilsberg) im Verhältnis 1:1 vorgesehen. Damit werden allfällig negative Auswirkungen auf die Waldausstattung in der Umgebung kompensiert.
- Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch die restriktiven Bebauungsbedingungen und die Rücksichtnahme auf die bestehende Siedlung minimiert. Damit wird auch eine Eingliederung der Siedlung in den Orts- und Landschaftsraum gewährleistet.
- Durch die ringförmige und zweiseitige Erschließung erfolgt mittelfristig eine Verteilung des Verkehrsaufkommens sowohl für die bestehende Siedlung als auch für die geplante Siedlungserweiterung. Eine geradlinigere Erschließung im nördlichen Bereich (inkl. Planung Dorfplatz) war Bestandteil der Erstplanung. Diese musste aber wegen Nichtverfügbarkeit von Grundflächen überarbeitet werden.
- Für das ländliche Straßennetz (z.B. Anbindung an den Gemeindehauptort) ist, wie vielfach in der Gemeinde bzw. in den Gemeinden, eine generelle Unterdimensionierung charakteristisch. Mit der gegenständlichen Siedlungserweiterung sind entsprechend dem Verkehrsgutachten (von Ing. Bolt) – im Rahmen der Einwendungen zum ÖEK Entwurf - keine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf den Zufahrtsstraßen ableitbar.

Dies gilt auch bezüglich von Umweltbelastungen verursacht durch den fließenden Verkehr.

- Erhebliche Verkehrsbelastungen und Immissionen sind von der gegenständlichen Siedlungserweiterung mit 18 Bauparzellen (18 Einfamilienhäuser) nicht ableitbar. Es handelt sich um eine alltäglich Form einer Siedlungserweiterung ohne jegliche ortsunverträgliche Verdichtungen (ausschließlich max. 2 geschossige und offene Bebauung zulässig). 18 Bauparzellen ergeben in der Praxis maximal 16 Einfamilienhäuser/Haushalte. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,7 (Maria Saal VZ 2001) ist damit mit 43 zusätzlichen Einwohnern zu rechnen.
- Vom Vorhaben sind § 8 und § 9 Flächen nach dem Kärntner Naturschutzgesetz, sonstige Biotope und Natura 2000-Gebiete nicht betroffen. Auch kann eine Beeinflussung eines Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

D) Behördliche Stellungnahmen und Auflagen zur Kundmachung vom 15.12.2009

Zur Kundmachung Zl. 0313-33/1/09 vom 15.12.2009 sind keine negativen Stellungnahmen von Behörden eingelangt. Stellungnahmen und Auflagen wurden wie folgt abgegeben:

Abt. 15 Umwelt (Umweltstelle), 15.01.2010, Zl. 15-BA-11106/14-2009

Grundaussage:

- Durch die Errichtung von zusätzlichen Wohnobjekten können keine erheblichen Umweltauswirkungen abgeleitet werden

Auflagen

- **Positive Stellungnahme Fachbereich Geologie erforderlich** (Anmerkung: ist mit Auflagen gegeben)

Abt. 15 Umwelt – Unterabteilung Geologie und Bodenschutz, 26.03.2010, Zl. 1106/14-2009

Grundaussage:

- Geringe Sickerfähigkeit des Untergrundes
- Keine Schadensereignisse bekannt, keine Hinweise auf Hanginstabilitäten
- Kein Einwand bei Einhaltung der Auflagen

Auflagen:

- **Erstellung eines Projektes zur schadlosen Verbringung der Oberflächenwässer** (Tagwasserkanal etc.). Dieses hat die gesamten Flächen der Bebauungszone I zu umfassen. Wenn für die zwei weiteren Bebauungszonen

II und III (Anmerkung siehe Plan Anhang) in der näheren Zukunft ausgeführt werden sollen, so sind auch diese Flächen in die Planung und Dimensionierung einzubeziehen.

- **Die Anschnitte für die Verkehrsflächen dürfen im Lockerboden nicht steiler als 2:3 ausgeführt werden.** Auf eine rasche Begrünung ist zu achten. Wenn dies nicht möglich ist, sind die Anschnitte mittels einer **Böschungssicherung zu verbauen.** Die statische Dimensionierung der Stützmaßnahmen hat durch einen **befugten Techniker** zu erfolgen.
- Bei Anschüttungen bzw. Hanganschnitten auf den Grundstücken kann es zu einer Beeinflussung des zurzeit stabilen Hanggleichgewichts kommen. Daher sind **vom Bauwerber die Berechnung der Standsicherheit im Vorfeld der Errichtung von Böschungen bzw. Anschüttungen durch einen befugten Techniker beizubringen.**

BH Klagenfurt – Bezirksforstinspektion, 28.12.2009, KL13 FLÄWI-307/2009

Grundaussage:

- Zustimmung zur Umwidmung nur dann, wenn für die verlorene Waldfläche eine Ersatzaufforstung in unmittelbarer Nähe und im gleichen Flächenausmaß erfolgt.

Auflagen:

- **Im Falle einer Inanspruchnahme als Bauland wäre um die Rodung anzusuchen**
- **Ersatzaufforstungsflächen in unmittelbarer Nähe und im gleichen Flächenausmaß**
- **Für Bebauungen innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 35.0 m zum Wald ist eine bautechnische Sicherung des Objektes (Verstärkung des Dachstuhles etc.) erforderlich**

D-1) Weitere behördliche Stellungnahmen

Stellungnahme fachlicher Naturschutz (AKL Abt. 20 – Landesplanung - UAbt. Naturschutz - ZI. 20-NSCH-220/208-2010) vom 07.05.2010

Im gsd. Fall sind von der geplanten Umwidmung keine seltenen, gefährdeten oder geschützten Arten bzw. Biotoptypen betroffen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Gefüges Haushaltes der Natur im betreffenden Lebensraum legt daher nicht vor. Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Siedlung bereits vorbelastet. Durch die geplante Widmung kommt es aber nicht zu einer Verstärkung dieser Vorbelastung.

Aus der Sicht es fachlichen Naturschutzes kann daher diesem Umwidmungsantrag zugestimmt werden.

Ergänzende Stellungnahme, Abt. 8 Unterabteilung GB – Geologie und Bodenschutz – vom 02.10.2013 (Zl. 08BA-1106/10-2013)

Zum vorgelegten **Entwässerungskonzept für die Aufschließung Meilsberg, erstellt vom Ingenieurbüro Luschin** (Projekt P13-013 v. 26.09.2013) wird festgehalten, dass das gegenständliche Konzept gewährleistet, dass im Verhältnis zum Ist-Zustand keine erhebliche Veränderung der Abflussverhältnisse eintreten wird. Ferner wird vermerkt, dass der geplanten Ortserweiterung aus fachlicher Sicht zugestimmt werden kann.

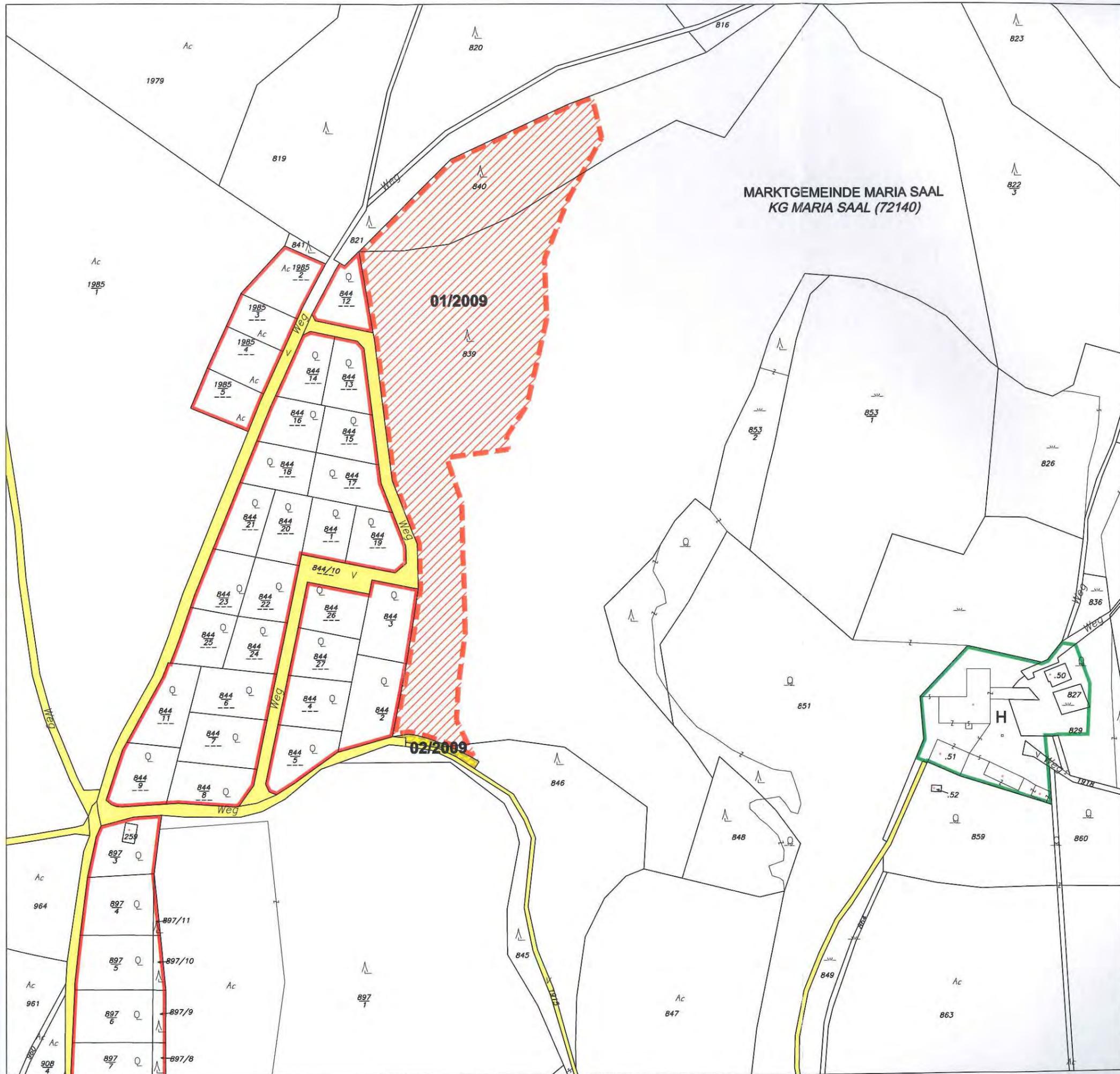
Es wird aber empfohlen, dass im Widmungsakt festzuhalten ist, dass für jede Parzelle bei konkreten Bauvorhaben auf Basis der tatsächlich anfallenden Dach- und Fahrbahnflächen die Wasserspende zu berechnen und entsprechend der ermittelten Wassermenge die Retentionszisterne sowie die Sickeranlage zu dimensionieren ist.

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

- ⊙ Plan 1 - Umwidmungsplan

- ⊙ Plan 2 - Teilbebauungsplan

- ⊙ Plan 3 - Erschließungs- und Bebauungskonzept (langfristige
Entwicklungsmöglichkeit)



MARKTGEMEINDE MARIA SAAL
KG MARIA SAAL (72140)

LEGENDE

ALLGEMEIN
 — Kataster

FLÄCHENWIDMUNG BESTAND

- Bauland Wohngebiet
- Grünland Hofstelle
- Allgemeine Verkehrsfläche

BEANTRAGTE UMWIDMUNGEN
alle Grundstücke KG Maria Saal 72140

01/2009 Von Grünland Land- und Forstwirtschaft
In Bauland Wohngebiet
 Gst. 839 z.T. (14.927 m²)
 Gst. 840 z.T. (4.464 m²)
 Gst. 846 z.T. (54 m²)
 im Gesamtausmaß von 19.445 m²

02/2009 Von Grünland Land- und Forstwirtschaft
In Allgemeine Verkehrsfläche
 Gst. 839 z.T. (85 m²)
 Gst. 846 z.T. (77 m²)
 im Gesamtausmaß von 162 m²

PROJEKT:
INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-
UND BEBAUUNGSPLANUNG
"MEILSBERG - ORTSERWEITERUNG MARIA SAAL 2009"

PLANBEZEICHNUNG: UMWIDMUNGSPLAN	PROJEKT: 3027	DATEI: *UmwidM	DATUM: 09.12.2013
	MASSTAB: M 1:2000	BLATT: Plan - 1	

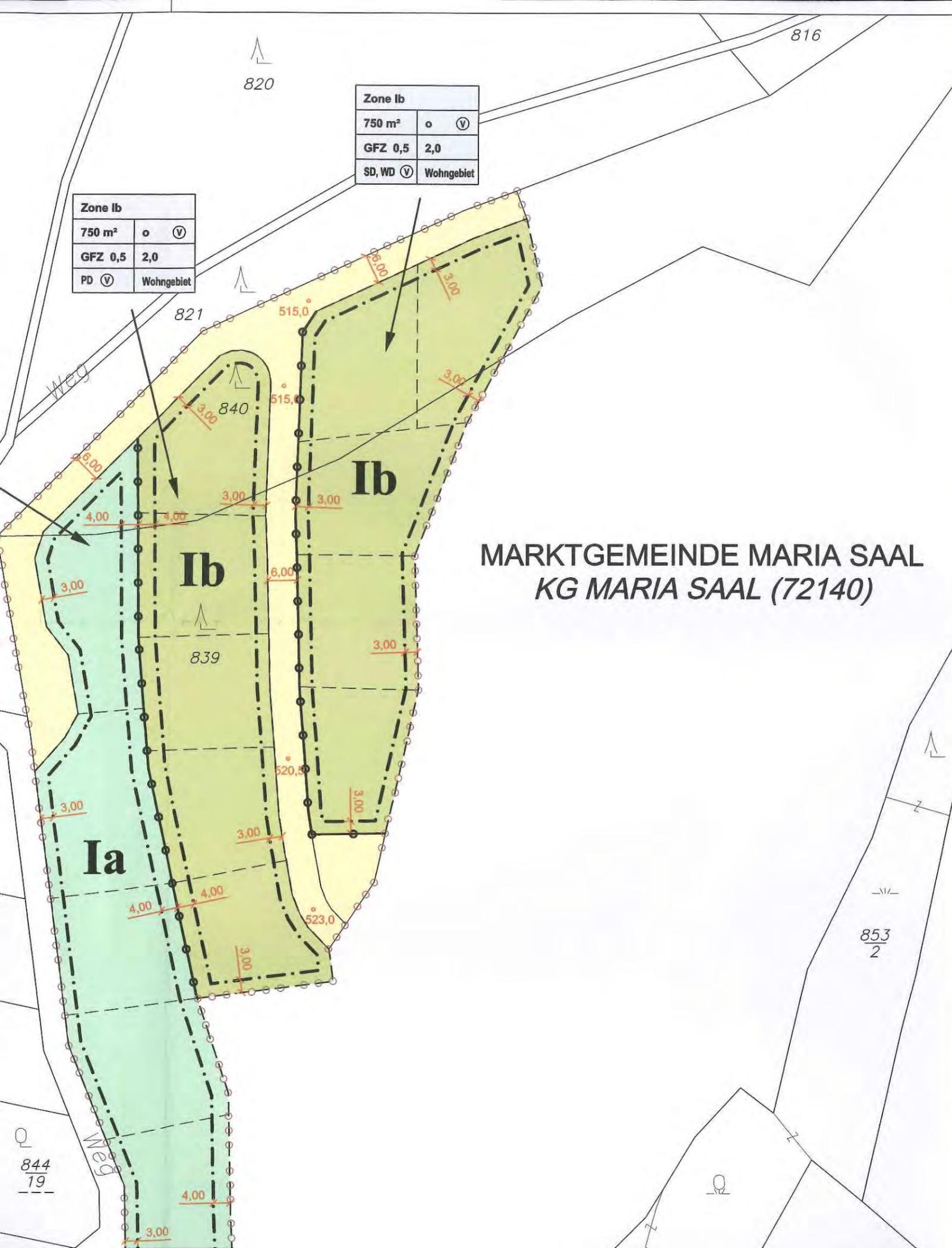
MARKTGEMEINDE MARIA SAAL
9063 MARIA SAAL, AM PLATZL 7

GR-Beschluss 29.04.2010 &
GR-Beschluss 17.04.2014

0 20 40 60 m

M 1 : 2 000

N



Zone Ib	
750 m ²	o (V)
GFZ 0,5	2,0
SD, WD (V)	Wohngebiet

Zone Ib	
750 m ²	o (V)
GFZ 0,5	2,0
PD (V)	Wohngebiet

**MARKTGEMEINDE MARIA SAAL
KG MARIA SAAL (72140)**

LEGENDE

ALLGEMEIN

— Kataster

BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

o o o Grenze des Planungs-/Verordnungsraumes (Widmung: Bauland Wohngebiet)

— — Begrenzung der Baugrundstücke - siehe (V)

— — mögliche Grundstücksteilung (nicht verbindlich)

⋮ Baulinie - äußere Begrenzung

⊙ Grenze unterschiedlicher Bebauungsbedingungen / Bebauungszonen

Ia Bebauungszone Ia

Ib Bebauungszone Ib

Verkehrsfläche

Nutzungsschablone:

Bebauungszone	
Mindestgröße der Baugrundstücke in m ²	Bebauungsweise
max. Geschosflächenzahl (GFZ)	max. Geschosanzahl
Dachform und Dachneigung	Art der Nutzung

Abkürzungen:

GFZ .. Geschosflächenzahl o offene Bebauung

PD Pultdach

SD Satteldach

WD Walmdach

(V) Hinweis auf den textl. Teilbebauungsplan



MARKTGEMEINDE MARIA SAAL
KG MARIA SAAL (72140)

LEGENDE

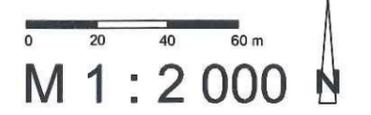
- GENERELL**
- Kataster
 - Gelände Bestand
- PLANUNG**
- Grenze des Planungsraumes (ca. 49.072 m²)
 - Parzellierungsvorschlag 862 m² Baugrundstücksgröße (ca. Angabe)
 - Gebäude Situierungsmöglichkeit (Pultdach, Walm-/ oder Satteldach)
- | | | |
|--|---|---|
| Bebauungszone Ia, 8 Parzellen (ca. 7.544 m ²) | } | Bebauungszone I, 18 Parzellen (ca. 16.586 m ²) |
| Bebauungszone Ib, 10 Parzellen (ca. 9.042 m ²) | | Bebauungszone II, 16 Parzellen (ca. 16.034 m ²) |
| Bebauungszone IIa, 8 Parzellen (ca. 8.502 m ²) | } | Bebauungszone III, 5 Parzellen (ca. 6.828 m ²) |
| Bebauungszone IIb, 8 Parzellen (ca. 7.532 m ²) | | |
- GESAMT (Zone I, II, III)** 39 Parzellen, ca. 39.448 m²
- Bepflanzungsgebot - Grünraum - nicht bebaubare Flächen (ca. 2.224 m²)
 - Verkehrsfläche - Vermessung / Fixierung nach Errichtung
 - 1 Aufschüttung - Graben
 - 2 Straßenaufweitung
 - 3 Erschließungs-/Bebauungsvariante - Detailprüfung erforderlich
- FLÄCHENWIDMUNG BESTAND**
- Bauland Wohngebiet
 - Baulandreserve
 - Grünland Hofstelle

MEILSBERG - ORTSERWEITERUNG MARIA SAAL 2009

Plan 03 - Anhang: Variante 6
ERSCHLIESSUNGS-/ BEBAUUNGSKONZEPT
Marktgemeinde Maria Saal, 9063 Am Platzl 7

PROJ.MANAG.:	Mag. C. Kavalirek	PROJ.NR.:	13/2008
PLANUNG:	Mag. C. Kavalirek	M:	1:2000
GEZ./LAYOUT:	Mag. A. Kubec, R. Egger	AUSF.:	
PLOT:	HP DesignJet 800 Plus	DATUM:	29.04.2010
KAT.GRUNDL.:	DKM 2007	FLÄCHE:	DIN A3
		DATEI:	

KAVALIREK Consulting ZT-GmbH
Raumordnung und Umweltplanung
Zürcherstrasse 11 (72073511) mit ständiger Befugnis Mag. Christen Kavalirek
9020 Klagenfurt Bahnhofstraße 38c/8
Tel.: 0463/31592 (Fax: 0463/31592) E-Mail: z.kavalirek@son.at



ANHANG

1. Stellungnahme: Abt. 15 Umwelt – Unterabteilung Geologie und Bodenschutz, 26.03.2010, Zl. 1106/14-2009

2. Stellungnahme: Abt. 8 Unterabteilung GB – Geologie und Bodenschutz – vom 02.10.2013 (Zl. 08BA-1106/10-2013)

3. Stellungnahme: BH Klagenfurt – Bezirksforstinspektion, 28.12.2009, KL13 FLÄWI-307/2009

AMT DER KÄRNTNER LANDESREGIERUNG

Abteilung 15 – Umwelt
Unterabteilung 15GB - Geologie und Bodenschutz



KÄRNTEN

Betreff:

Marktgemeinde Maria Saal;
KG: Maria Saal, Pz. 839-840-846;
Meilsberg – Ortserweiterung Maria Saal – integrierte
Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung;
Geologische Stellungnahme



Datum: 26.03.2010
Zahl: 1106/14-2009

(Bei Eingaben bitte Geschäftszahl anführen!)

Auskünfte: Harald Oswald, MSc.
Telefon: 050 536 – 31514
Fax: 050 536 – 41500
e-mail: @ktn.gv.at

W:\GB\Hoswelder\Akten\10\Flaechenwidmung\Maria Saal_Meilsberg
0202.doc

18358-DW

Bezug: 03 13-33/1/09

An die
Marktgemeinde Maria Saal,
Am Platzl 7

9063 Maria Saal

Mit Schreiben vom 02.02.2010 wird seitens der Marktgemeinde Maria Saal um eine fachliche Beurteilung des Umwidmungsantrages betreffend der Parzellen 839, 840 und 846, KG Maria Saal, ersucht. Die Umwidmung der Parzellen 839, 840 und 846 soll von „Grünland – Land- und Forstwirtschaft“ in „Bauland – Wohngebiet“ erfolgen. Seitens des Sachverständigen der Abteilung 20 wurde mit Hinweis auf die Geländebeziehungen eine geologische Beurteilung gefordert.

Aus diesem Grund wurde am 16.03.2010 auf den Grundstücken ein Ortsaugenschein durchgeführt.

Dazu wird ausgeführt:

Befund:

Die „Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung - Meilsberg - Ortserweiterung Maria Saal 2009“ vom 01.02.2009 wurde von der Kavalirek Consulting ZT-GmbH. erstellt.

Die gegenständliche Siedlungserweiterung umfasst in der Bebauungszone I - 18 Bauparzellen, wobei die Bebauung in zwei zeitlichen Abschnitten (Ia und Ib) erfolgen soll.

Laut Projektunterlagen (Plan 03 – Anhang V6) sind noch zwei weitere Bebauungszonen II und III mit 16 bzw. 5 Bauparzellen geplant. Wann bzw. ob diese Bebauungszonen ausgeführt werden, ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich.

Die gegenständlichen Widmungsflächen liegen auf einem Hang, der stark geneigt nach Westen einfällt. Im Zuge der Geländebegehung wurde das sehr inhomogene Mikrorelief des Hanges bemerkt.

9021 Klagenfurt am Wörthersee, Flatschacher Straße 70 • DVR 0062413
• Internet: www.ktn.gv.at

EINE TELEFONISCHE TERMINVEREINBARUNG ERSPART IHNEN BEI VORSPRACHEN WARTEZEITEN
Amtsstunden (Parteienverkehr): Montag - Donnerstag 7.30-16.00 Uhr, Freitag 7.30-13.00 Uhr
Bankverbindung: HYPO Alpe-Adria-Bank AG, BLZ: 52000, KtoNr 00001150014



Der Untergrund wird laut geologischer Karte und Geländebegehung aus glazialen Material aufgebaut. Die Moränen bzw. der Moränenstreifen überlagern den darunterliegenden Phyllit, bzw. Schiefer. Das Moränematerial ist als dichtgelagertes, feinkornreiches Sediment anzusprechen, welches eine hohe Wasserempfindlichkeit ausweist.

Die Sickerfähigkeit des Untergrundes kann auf Grund der geologischen Rahmenbedingungen als sehr gering eingeschätzt werden.

Im geologischen Informationssystem sind in der unmittelbaren Umgebung der gegenständlichen Parzellen keine Schadensereignisse bekannt bzw. keine Hinweise auf Hanginstabilitäten gegeben. Diese Aussage ist auch durch die Geländebegehung bestätigt worden.

Beurteilung:

In den Projektunterlagen finden sich keine Angaben zur schadlosen Verbringung der Oberflächenwässer (Dachwässer, Fahrbahnwässer).

Aufgrund der schlechten Sickerfähigkeit bzw. Wasserempfindlichkeit des Untergrundes ist es im gegenständlichen Bereich nicht möglich, die Oberflächenwässer schadlos auf Eigengrund zu versickern.

Bei konzentrierten Ableitungen der Oberflächenwässer der einzelnen Objekte und befestigter Fahrbahnen besteht am Hang die Gefahr von Erosionen bzw. bei Versickerungen das Risiko des Wiederaustrittes mit nachfolgenden Schadensbildern. Deshalb müssen die Oberflächenwässer gesammelt in eine geeignete Vorflut oder mittels einer anderen technischen Lösung schadlos abgeleitet werden. Dabei ist besonders auf die mögliche negative Beeinflussung der bestehenden Siedlung am Hangfuß Bedacht zu nehmen.

Im Vorfeld der Umwidmung ist es nötig, nach einer Möglichkeit der schadlosen Verbringung der Oberflächenwässer zu suchen (Tagwasserkanal, etc.). Dies ist für die gesamte Bebauungszone I mit den 18 Bauparzellen und den dafür benötigten Verkehrswegen, Zufahrten, etc. zu projektieren. Wenn auch die zwei weiteren Bebauungszonen II und III in der näheren Zukunft ausgeführt werden sollen, sind auch diese beiden Teilflächen in die Planung und Dimensionierung miteinzubeziehen.

Nach der oben angeführten Beschreibung der örtlichen Situation ist ersichtlich, dass es durch die geplanten Anschüttungen bzw. Hanganschnitte zu einer Beeinflussung des zurzeit stabilen Hanggleichgewichtes kommen kann.

Die Anschnitte dürfen im Lockerboden nicht steiler als 2:3 Böschung ausgeführt werden. Auf eine rasche Begrünung ist zu achten. Wenn dies nicht möglich ist, sind diese Anschnitte mittels einer Böschungssicherung zu verbauen. Die statische Dimensionierung der Stützmaßnahmen hat durch einen befugten Techniker zu erfolgen.

Laut Projektunterlagen hat jeder Bauwerber bei einem Anschnitt von Böschungen bzw. Hanglagen von über 18 Grad (ca. 30 %) Neigung den Nachweis der Standsicherheit der Böschung mit einem geologischen Gutachten zu erbringen.

In Vorfeld von Anschüttungen zur Geländebereinigung ist neben der Standsicherheit der stützenden Elemente (Mauern, Steinschichtungen etc.) auch auf eine mögliche Vernässung darunterliegender Grundstücke einzugehen. Der Nachweis der Standsicherheit und schadlosen Verbringung der Oberflächenwässer ist durch ein Gutachten zu erbringen.

Aus Sicht der Geologie werden folgende Auflagen vorgeschlagen:

1. Es ist vom Antragsteller ein Projekt zur schadlosen Verbringung der Oberflächenwässer zu erstellen. (Tagwasserkanal, etc.). Dieses hat die gesamte Fläche der Bebauungszone I zu umfassen (18 Bauparzellen mit den dafür benötigten Zufahrten).

Anm: Wenn die zwei weiteren Bebauungszonen (II und III) in der näheren Zukunft ausgeführt werden sollen, sind auch diese Flächen in die Planung und Dimensionierung miteinzubeziehen.

2. Die Anschnitte für die Verkehrsflächen dürfen im Lockerboden nicht steiler als 2:3 ausgeführt werden. Auf eine rasche Begrünung ist zu achten. Wenn dies nicht möglich ist, sind die Anschnitte mittels einer Böschungssicherung zu verbauen. Die statische Dimensionierung der Stützmaßnahmen hat durch einen befugten Techniker zu erfolgen.
3. Bei Anschüttungen bzw. Hanganschnitten auf den Grundstücken kann es zu einer Beeinflussung des zurzeit stabilen Hanggleichgewichtes kommen. Daher sind vom Bauwerber die Berechnung der Standsicherheit im Vorfeld der Errichtung von Böschungen bzw. Anschüttungen durch einen befugten Techniker beizubringen.

Die Punkte 1 und 2 sind durch den Antragsteller im Vorfeld der Umwidmung mittels Gutachtens von befugten Technikern beizubringen. Wir sind gerne bereit, diese Gutachten auf die fachliche Vollständigkeit, Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit zu prüfen.

Aus geologischer Sicht besteht bei Einhaltung der o.a. Auflagenvorschläge gegen die Umwidmung der Parzellen 839, 840 und 846 soll von „Grünland – Land- und Forstwirtschaft“ in „Bauland – Wohngebiet“ laut Schreiben der Marktgemeinde Maria Saal kein Einwand.

Mit freundlichen Grüßen
Der Sachverständige:

Harald Oswalder, MSc.

Gesamtakt retour CD

AMT DER KÄRNTNER LANDESREGIERUNG

Abschnitt 8
Kompetenzzentrum Umwelt, Wasser und Naturschutz
Unterabteilung GB – Geologie und Bodenschutz



KÄRNTEN

Betreff:

Marktgemeinde Maria Saal
Entwässerungskonzept für „Ortserweiterung Maria
Saal – Meilsberg“, Pz. 839/840, 846 KG Maria Saal
ergänzende Stellungnahme

An die
Marktgemeinde Maria Saal
Am Platzl 7
9063 Maria Saal



Datum: 2. Oktober 2013
Zahl: 08-BA-1106/10-2013
(Bei Eingaben bitte Geschäftszahl anführen!)

Auskünfte: Dr. Richard Bäk
Telefon: 050 536 – 18031
Fax: 050 536 – 18200
e-mail: abt8.geologie@ktn.gv.at

W:\GB\rb\baek\akten\13\Flächenwidmungen\Maria-Saal_02102013.doc

Mit Schreiben vom 27.9.2013 wurde das Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Luschin betreffend die „Ortserweiterung Maria Saal-Meilsberg“ mit der Bitte um Prüfung übermittelt. Das Entwässerungskonzept ist wegen dem schlecht sickerfähigen Untergrund (Moräne über Fels) im Bereich der „Terrassensiedlung“ notwendig. Das Konzept von Ing. Luschin wurde am 24. 9. 2013 im Büro des Unterzeichnenden besprochen.

Auf Basis der nach ÖNORM ermittelten Regenspende wird der Wasseranfall für die einzelnen Parzellen unter der Annahme einer Dachfläche von 200 m² bzw. 100 m² befestigter Fläche berechnet. Diese Wassermenge wird auf jeder Parzelle durch eine Retentionszisterne mit 4.800 l aufgefangen und gedrosselt über einen Ablauf mit etwa 0,05 l/s in einen Versickerungsgraben (flächenhafte Versickerung) abgegeben. Über den Versickerungsgraben kommt es zu einer teilweisen Versickerung auf Eigengrund. Um bei Starkregen ein Überlaufen des Systems zu vermeiden, werden die Restwässer über einen Überlauf in die Straßentwässerung eingeleitet.

Die Straßentwässerung wird über eine Rasenmulde mit nachgeschaltetem Sickerschacht versickert. Die Schächte 1 und 2 weisen zusätzlich einen Überlauf zu einem nachgeschalteten Sickerschacht auf. Erst bei einem Versagen dieses Systems kommt es zu einer Weiterleitung in das bestehende Entwässerungsnetz im Bereich von Meilsberg.

Dieses Konzept gewährleistet, dass im Verhältnis zum Ist-Zustand keine erhebliche Veränderung der Abflussverhältnisse eintreten wird.

Aus fachlicher Sicht kann der geplanten Ortserweiterung zugestimmt werden, allerdings wird empfohlen, im Widmungsakt festzuhalten, dass für jede Parzelle bei konkreten Bauvorhaben auf Basis der tatsächlich anfallenden Dach- und Fahrbahnflächen die Wasserspende zu berechnen und entsprechend der ermittelten Wassermenge die Retentionszisterne sowie die Sickeranlage zu dimensionieren ist.

Der Amtssachverständige:

(Dr. Richard Bäk)

Beilage: 1 Projekt

Kopie BgM

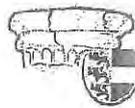
9021 Klagenfurt am Wörthersee, Flatschacher Straße 70 • DVR 0062413
• Internet: www.ktn.gv.at

EINE TELEFONISCHE TERMINVEREINBARUNG ERSPART IHNEN BEI VORSPRACHEN WARTZEITEN
Amtsstunden (Parteienverkehr): Montag - Donnerstag 7.30-16.00 Uhr, Freitag 7.30-13.00 Uhr
Beratungsdienst: MBO, Altes Adlon Park, AG, Pl. 7, 5000, Ktn-Nr. 000145004



BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT KLAGENFURT

Bereich 8 - Bezirksforstinspektion



KÄRNTEN



Betreff:

Marktgemeinde Maria Saal - Änderung des Flächenwidmungsplanes;

Bezug:

Do. Kundmachung Zl.: 03 13-33/1/09 vom 15.12.2009

Datum: 28.12.2009
Zahl: KL13-FLÄWI-307/2009 (003/2009)

(Bei Eingaben bitte Geschäftszahl anführen!)

Auskünfte: DI Bernhard Pokorny
Telefon: 050 536 - 64131
Fax: 050 536 - 64001
e-mail: post.bhkl@ktn.gv.at

An die
Marktgemeinde Maria Saal

Am Platzl 7
9063 Maria Saal



Bezugnehmend auf o.a. Betreff wird seitens der Bezirksforstinspektion Klagenfurt nachstehende Stellungnahme abgegeben:

„Meilsberg – Ortserweiterung Maria Saal 2009“:

Hier sollen insgesamt 19.445 m² der Waldparzellen Nr. 839, 840 und 846, je KG Maria Saal, von derzeit „Grünland – Land- u. Forstwirtschaft“ in „Bauland – Wohngebiet“ gewidmet werden. Ebenso sollen insgesamt 162 m² der Grundstücke Nr. 839 und 846, beide KG Maria Saal, von derzeit „Grünland – Land-u. Forstwirtschaft“ in „Allgemeine Verkehrsfläche“ gewidmet werden. Die zu widmenden Flächen, im Folgenden kurz Fläche genannt, befinden sich östlich der Ortschaft Meilsberg und hängen zusammen. Sie sind Wald im Sinne des Forstgesetzes. Der Großteil der Fläche (1,1 ha) ist eine Blöße. Im Norden und Süden der Fläche befindet sich ein ungleichaltriger Fichten- Kiefern-mischwald der I. bis IV. Altersklasse.

Ein Sicherheitsabstand von 35 m zum weiter im Nordwesten, Osten und Süden angrenzenden Wald ist im Süden sowie auf Teilflächen im Osten und Nordwesten der zu widmenden Fläche nicht vorhanden. Im Falle einer Bebauung in diesem Bereich wäre daher für eine bautechnische Sicherung des Objektes (Verstärkung des Dachstuhles etc.) vorzusorgen, da das Forstgesetz 1975 i.d.g.F. keine Einschränkung der Waldbewirtschaftung von Bauland vorsieht.

Aus forstfachlicher Sicht kann in diesem Fall für eine Umwidmung nur dann eine Zustimmung erteilt werden, wenn für die verlorene Waldfläche eine Ersatzaufforstung auf Nichtwaldfläche in unmittelbarer Nähe und im gleichen Flächenausmaß, nämlich auf den Grundstücken Nr. 853/1 und 826, je KG Maria Saal, erfolgt.

Vor Inanspruchnahme der umgewidmeten Flächen als Bauland wäre unbedingt um Rodung anzusuchen, da das Forstgesetz 1975 i.d.g.F. keine Einschränkung der Waldbewirtschaftung zu Gunsten von Bauland vorsieht.

Mit freundlichen Grüßen:
Für den geschäftsführenden Bezirkshauptmann:
Der Bezirksforstinspektor:

(Dipl.-Ing. Pokorny)

9010 Klagenfurt am Wörthersee, Völkermarkter Ring 19 • DVR 0007048 •
Internet: www.ktn.gv.at

EINE TELEFONISCHE TERMINVEREINBARUNG ERSPART IHNEN BEI VORSPRACHEN WARTENZEITEN
Amtsstunden (Parteienverkehr): Montag - Donnerstag 7.30-16.00 Uhr (8.00-12.00 Uhr); Freitag 7.30-13.00 Uhr (8.00-12.00 Uhr);
Bankverbindung: HYPO Alpe-Adria-Bank AG, BLZ: 52000, KtoNr. 00001150383