



Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a
9100 Völkermarkt
T +43 (0) 42 32 / 37 37 5
M +43 (0) 650 / 922 47 37
office@raumplanung-jernej.at
www.raumplanung-jernej.at



ERLÄUTERUNGSBERICHT



ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 2026

BERICHT UND UMWELTBERICHT LT. K-UPG

DER MARKTGEMEINDE MARIA SAAL

Kundmachungsexemplar

Inhalt

1	Erläuterungen - Bericht	5
1.1	Einleitung	5
1.2	Aufbau des Örtlichen Entwicklungskonzeptes	7
2	Grundlagen	8
2.1	Gesetzliche Grundlagen auf Landesebene	8
2.2	Regionale Planungen und Festlegungen	9
2.3	Weitere gesetzliche Grundlagen	11
3	Strukturanalyse	12
3.1	Lage und Eckdaten	12
3.2	Administrative Gliederung	14
3.3	Naturraum und Umwelt	16
3.4	Versorgungsinfrastruktur	30
3.5	Bevölkerung	41
4	Wirtschaft	49
4.1	Erwerbstätige	49
4.2	Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe	53
4.3	Tourismus	54
5	Baulandanalyse	55
5.1	Ermittlung Baulandbedarf für die nächsten 10 Jahre	55
5.2	Baulandüberhang und Baulandmobilisierung	57
5.3	Baulandbefristungen	59
5.4	Vertragsraumordnung	59
5.5	Baukultur und baukulturelle Entwicklung	60
6	Siedlungswesen	62
6.1	Grundlage der Siedlungsleitbilder	62
6.2	Funktionale Gliederung des Gemeindegebietes	64
6.3	Analyse der Siedlungsschwerpunkte - § 10 K-ROG 2021	66
	Analyse Siedlungsschwerpunkt - Arndorf	67
	Analyse Siedlungsschwerpunkt - Bergl, Judendorf	70
	Analyse Siedlungsschwerpunkt - Dellach	72
	Analyse Siedlungsschwerpunkt - Gröblach, Hart, Stuttern	74
	Analyse Siedlungsschwerpunkt - Höfern	77
	Analyse Siedlungsschwerpunkt - Kading	79
	Analyse Siedlungsschwerpunkt - Karnburg	82
	Analyse Siedlungsschwerpunkt - Kuchling	85
	Analyse Siedlungsschwerpunkt - Maria Saal	88
	Analyse Siedlungsschwerpunkt - Meilsberg	93
	Analyse Siedlungsschwerpunkt - Meiselberg, Rotheis, Techmannsdorf, Treffelsdorf	96

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Möderndorf	100
Analyse Siedlungsschwerpunkt - Poppichl	103
Analyse Siedlungsschwerpunkt - Pörtschach am Berg	106
Analyse Siedlungsschwerpunkt - Possau	109
Analyse Siedlungsschwerpunkt - Ratzendorf	112
Analyse Siedlungsschwerpunkt - Rosendorf, Töltschach	115
Analyse Siedlungsschwerpunkt - Sagrad	117
Analyse Siedlungsschwerpunkt - St. Michael am Zollfeld	120
Analyse Siedlungsschwerpunkt - Thurn, Winklern	123
Analyse Siedlungsschwerpunkt - Stegendorf, Lind	126
Analyse Siedlungsschwerpunkt - Walddorf	129
Analyse Siedlungsschwerpunkt - Willersdorf	132
Analyse Siedlungsschwerpunkt - Wrießnitz	135
Analyse Siedlungsschwerpunkt - Wutschein	138
Analyse Siedlungsschwerpunkt - Zell	141
Analyse Siedlungsschwerpunkt - Zollfeld	144
Übersicht Bewertung Siedlungsschwerpunkte	147
6.4 Gewerbeentwicklung	148
6.5 Sport- und Erholungsfunktionen	148
7 Maßnahmenkatalog	149
7.1 Naturraum und Umwelt	150
7.2 Technische Infrastruktur und Versorgungsinfrastruktur	153
7.3 Bevölkerung	156
7.4 Wirtschaft	158
7.5 Siedlungswesen	162
8 Zusammenfassung Bericht	166
9 Umweltbericht - Rechtliche Grundlagen	168
9.1 Kärntner Umweltplanungsgesetz	168
9.2 Kärntner Raumordnungsgesetz	168
9.3 Kärntner Naturschutzgesetz	168
9.4 Alpenkonvention	168
9.5 Weitere Richtlinien, Gesetze, Verordnungen	170
9.6 Überarbeitung Örtliches Entwicklungskonzept	171
10 Umweltzustand	173
10.1 Beurteilung der Umweltauswirkungen	173
Böden, Vegetation	174
Naturschutzgebiete	175
Naturgefahren	176
Quellschutzgebiete	177

Technische Infrastruktur	178
Land- und Forstwirtschaft, Wald	180
Tourismus, Erholung, Freizeit	181
Siedlungsraum und Ortsbild	182
Kulturgüter / archäologischen Fundgebiete	184
10.2 Relevante Planänderungen bzw. Festlegungen im Rahmen des neuen ÖEK	185
Allgemeine Planänderungen	185
Hauptort Maria Saal	186
Meilsberg	187
Arndorf	188
Possau	188
Zollfeld	189
Kading	190
Kuchling	190
Möderndorf	191
Sagrad	191
Pörschach am Berg	192
Karnburg	193
Dellach	194
Standorte für die Nutzung alternativer (=erneuerbarer) Energie	196
10.3 Planungsalternativen	197
10.4 Nullvariante	197
10.5 Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Umweltauswirkungen	198
10.6 Monitoring	198
11 Zusammenfassung – Umweltbericht	199
12 Verzeichnisse	200

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wird in dieser Arbeit das generische Maskulinum verwendet. Die verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

1 Erläuterungen - Bericht

1.1 Einleitung

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK), die oberste Ebene in der raumordnungsrechtlichen Planungshierarchie der Gemeinde, stellt prinzipiell die fachliche Grundlage für die planmäßige Gestaltung und Entwicklung des Gemeindegebietes dar. Demgemäß dient es als Entscheidungshilfe und als Grundlage für alle weiteren, konkreten Planungsmaßnahmen in der Gemeinde innerhalb der nächsten zehn Jahre, insbesondere für die Erlassung des Flächenwidmungsplanes, denn im ÖEK sind die wichtigsten Zielsetzungen für die weitere räumliche Entwicklung der Gemeinde definiert.

Das bestehende Örtliche Entwicklungskonzept stammt aus dem Jahr 2009 (Gemeinderatsbeschluss 16.07.2009). Folglich stellt das vorliegende ÖEK, dass im Jahr 2025/2026 erstellt wurde, eine umfassende Überarbeitung dar. Es basiert auf den Bestimmungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021) in der geltenden Fassung und berücksichtigt sowohl die zwischenzeitlich geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen als auch die wesentlich verbesserten und aktualisierten fachlichen Plangrundlagen.

Laut §9 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021, idgF hat der Gemeinderat das Örtliche Entwicklungskonzept innerhalb eines Jahres nach Ablauf von zwölf Jahren nach seiner Erstellung zu überprüfen und bei wesentlichen Änderungen der Planungsgrundlagen die Ziele der örtlichen Raumplanung zu ändern. Ferner sind entsprechend dem §9 des Kärntner Raumordnungsgesetzes K-ROG 2021 idgF ausgehend von einer Erhebung der wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Gegebenheiten der Gemeinde die Ziele der Örtlichen Raumplanung für einen Planungszeitraum von zehn Jahren festzulegen und die zu ihrer Erreichung erforderlichen Maßnahmen darzustellen. Desweiteren ist auch unter Berücksichtigung der neuen gesetzlichen Grundlage eine Überarbeitung erforderlich.

Inhaltliche Schwerpunkte bilden dabei die Baulandmobilisierung, die Reduktion von Baulandüberhängen, die Stärkung von Orts- und Stadtkernen sowie die Festlegung von Siedlungsschwerpunkten. Diese Schwerpunktsetzungen sind zugleich als Antwort auf die aktuellen raumplanerischen Herausforderungen im Zusammenhang mit einem sparsamen und nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden zu verstehen. Ziel ist ein nachvollziehbares und vorausschauendes Flächenmanagement unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten sowie der gefahrenbezogenen Grundlagen.

Die Marktgemeinde Maria Saal stellt aufgrund der attraktiven räumlichen Lage einen wichtigen Wohnstandort im Nahbereich zur Landeshauptstadt dar. Auf Grund der Bestandstrukturen ist die Wohnfunktion ein wichtiger Bestandteil der Gemeinde.

Der Tourismus hat nur eine untergeordnete Funktion. Im Vordergrund stehen die tagestouristischen Einrichtungen in der Gemeinde.

Die gewerblichen Nutzungen sind für die örtliche Wirtschaftsstruktur von wesentlicher Bedeutung. Die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind jedoch aufgrund der naturräumlichen Rahmenbedingungen und bestehenden Restriktionen deutlich eingeschränkt. Künftige Erweiterungen sind daher unter besonderer Berücksichtigung der wasserbezogenen Gefährdungen sowie sonstiger raumrelevanter Einschränkungen zu prüfen und mit den festgelegten Gefahrenzonen sowie den übrigen fachlichen Rahmenbedingungen abzustimmen.

Das Örtliche Entwicklungskonzept 2026 beinhaltet die Festlegung von Entwicklungszielen und Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Umweltqualität, zur Stärkung der sozialen Infrastruktur und zur Förderung einer nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung. Dabei sollen auch die Bedürfnisse und Interessen der Bevölkerung sowie der örtlichen Unternehmen berücksichtigt werden. Ziel ist es, eine

ausgewogene und zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde zu gewährleisten und gleichzeitig die natürlichen Ressourcen zu schonen.

Demnach sollen mit dem Entwicklungsleitbild die Voraussetzungen für eine geordnete, klimangepasste sowie bodensparsame Weiterentwicklung der Gemeinde geschaffen werden.

Es resultiert die bestehende Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes aufgrund der neuen gesetzlichen Festlegungen im Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, K-ROG 2021 sowie dem generellen Bedarf der Überprüfung der bestehenden Zielsetzungen im Bereich der Siedlungsentwicklung.

§9 Abs. 3 K-ROG 2021

„Im örtlichen Entwicklungskonzept sind ausgehend von einer Erhebung der wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Gegebenheiten in der Gemeinde die Ziele der örtlichen Raumordnung für einen Planungszeitraum von zehn Jahren und die zu ihrer Erreichung erforderlichen Maßnahmen festzulegen. Dabei sind grundsätzliche Aussagen zu treffen insbesondere über:“

- **Wirtschaft und Siedlungsentwicklung**

- die Stellung der Gemeinde in der Region und die Zuweisung von überörtlichen Funktionen
- die abschätzbare Bevölkerungsentwicklung und die angestrebte Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung
- den abschätzbaren Baulandbedarf unter Berücksichtigung der Bevölkerungs-, Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung
- die funktionale Gliederung des Gemeindegebietes unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion
- die Siedlungsschwerpunkte einschließlich deren Funktion;
- die Stärkung von Orts- oder Stadtkernen
- die Baulandmobilisierung
- die angestrebte Baustruktur und die bauliche Entwicklung der Gemeinde
- die Abrundung von Bauland
- Festlegung von Siedlungsschwerpunkten

- **Ökologie**

- die Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungseinrichtungen (Energie- und Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung u. ä.), einschließlich Integration und Einsatz von erneuerbarer Energie
- die Freihaltung von Gebieten, die zur Erhaltung der freien Landschaft, zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Erhaltung ausreichender bewirtschaftbarer Nutzflächen für die bäuerliche Landwirtschaft, zur Sicherung der künftigen Verfügbarkeit von Roh- und Grundstoffen von Bedeutung sind
- die für die Aufschließung des Gemeindegebietes erforderlichen öffentlichen Verkehrswege einschließlich der Radwege
- von Naturgefahren gefährdete Bereiche und Schadenspotentiale
- die Festlegung von Gebieten oder Grundflächen, die als Hochwasserabflussbereiche oder Hochwasserrückhalteräume freizuhalten sind

- **Kultur und Soziales**

- die erforderliche Ausstattung der Gemeinde mit Erholungs-, Sport- und sonstigen Freizeiteinrichtungen
- zahlreiche Kulturdenkmäler prägen die Ortschaften und Verbindungswege

Basierend auf diesen Themenschwerpunkten sollen im Zusammenhang mit der Überarbeitung des ÖEKs folgende Zielsetzungen erreicht werden:

- Positionierung der Gemeinde als attraktiver Wohnstandort und Anstreben einer positiven Bevölkerungsentwicklung und somit einer geordneten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der Klimaresilienz
- Sicherung und Weiterentwicklung der räumlichen, infrastrukturellen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für bestehende und künftige gewerbliche Nutzungen
- Ausbau des tagestouristischen Angebotes unter Nutzung der landschaftlichen Reize des Gemeindegebietes von Maria Saal
- Erhaltung und Verbesserung der Lebens- und Umweltqualität und Sicherstellung eines hohen Umweltschutzniveaus, Freihalten von schützenswerten Bereichen, klimaangepasste Raumplanung

1.2 Aufbau des Örtlichen Entwicklungskonzeptes

Verordnung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes

Anlage 1 – Ziele und Maßnahmen

Anlage 2 – Funktionale Gliederung

Anlage 3 – Entwicklungsplan

Erläuterungen

Erläuterungsbericht

Umweltbericht

Vertiefende Module

Modul Stärkung von Orts- und Stadtkernen - Ortskernbelebung

Modul Energieraumordnung und Klimaschutz

2 Grundlagen

2.1 Gesetzliche Grundlagen auf Landesebene

Kärntner Raumordnungsgesetz K-ROG 2021	Im Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG) vom 29. April 2021, idF LGBL. Nr. 11/2026 sind die generellen Ziele und Grundsätze der Kärntner Raumordnungspolitik definiert.
Kärntner Umweltplanungsgesetz 2004 K-UPG 2004	Das Kärntner Umweltplanungsgesetz 2004 (K-UPG 2004), LGBL. Nr. 52/2004 idF. LGBL. Nr. 76/2022) regelt die Umweltprüfungen von Plänen und Programmen, u.a. auch auf Ebene der örtlichen Raumplanung (§3).
Kärntner Naturschutzgesetz 2002 K-NSG 2002	Das Kärntner Naturschutzgesetz 2002 (K-NSG 2002), LGBL. Nr. 79/2022 idF. LGBL. Nr. 57/2025) definiert detaillierte Bestimmungen zum Schutz der einzelnen Bereiche – festgelegt in den Abschnitten 2 bis 8.
Kärntner Ortsbildpflegegesetz 1990	Laut dem Kärntner Ortsbildpflegegesetz 1990 (LGBL. Nr. 32/1990 idF. LGBL. Nr. 31/2015) haben die Gemeinden gemäß §1 für die Pflege des erhaltenswerten Ortsbildes zu sorgen.
Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017	Richtlinien vom 20.07.2017, LGBL. Nr. 68/2017 idF. LGBL. Nr. 71/2025
Kärntner Landes-Forstgesetz 1979 K-LFG 1979	Gesetz vom 18. Juni 1979, mit dem einzelne forstrechtliche Bestimmungen erlassen werden.

2.2 Regionale Planungen und Festlegungen

LAG Mittelkärnten

„LAG“ - Lokale Aktionsgruppe: Ein von der EU vorgeschriebenes Programm für die ländliche Entwicklung, um finanzielle Mittel aus dem Programm LEADER in der Region in Anspruch nehmen zu können. Es werden innovative Ideen und Projekte von Menschen, Gemeinden und anderen Institutionen unterstützt.

Die Region Mittelkärnten erstreckt sich über 34 Gemeinden von der Saualpe über die Gurktaler Alpen bis hin zu den Nockbergen in den politischen Bezirken St. Veit/Glan und Feldkirchen sowie einige Gemeinden aus dem politischen Bezirk Klagenfurt Land.



Abbildung 1: Karte LAG Mittelkärnten

In allen Regionsteilen gibt es einen attraktiven Wohn- und Lebensraum. Wer Erholung sucht, findet sie in vielfältigen Landschaften und Naturschutzgebieten. Gleichzeitig ermöglichen ausgezeichnete Verkehrswege eine große Mobilität. Die Region ist aber auch mit den umliegenden städtischen Zentren, anderen Regionen in Kärnten und Österreich sowie mit Europa vernetzt. Für große, mittlere und kleine Unternehmen verschiedenster Branchen ist diese Konstellation mit ein Grund, die Region Mittelkärnten als Firmensitz zu wählen. Unerlässliche Eckpfeiler für das Leben der nachfolgenden Generationen sind eine intakte Landwirtschaft und Natur, die den Natur- und Kulturraum einer Region prägen.¹

¹¹ Quelle: <https://www.rm-mittelkaernten.at/regionen/> letzter Zugriff 28.01.2026.

Regionalverein „Norische Region“

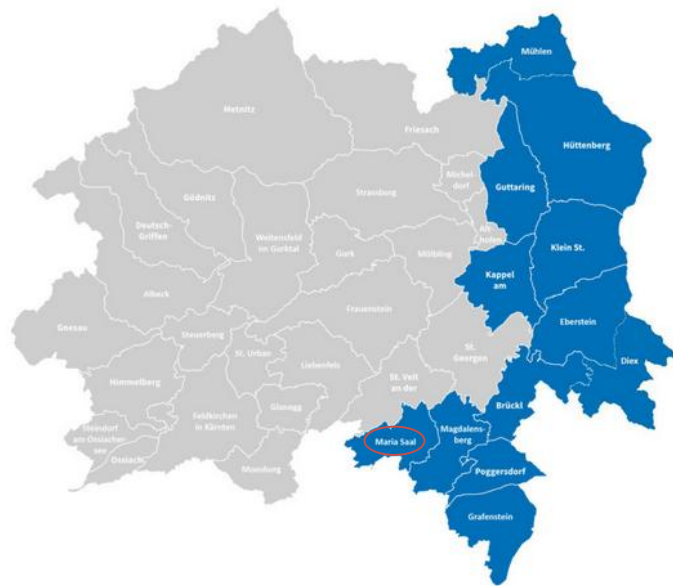


Abbildung 2: Karte Regionalverein "Norische Region"

Der Regionalverein umfasst das Gebiet im und um das Görtschitztal – den drittältesten geologischen Grabenbruch der Welt – und zählt sowohl flächenmäßig als auch in Bezug auf die Einwohnerzahl zu den kleineren Regionalvereinen der LEADER-Region Mittelkärnten.

Bereits in der LEADER-II-Programmperiode 1995 – 1999 arbeitete der Regionalverein „Norische Region“ als Lokale Arbeitsgruppe. Für die darauffolgende LEADER+ Programmperiode 2000 – 2006 wurde die LAG Mittelkärnten gemeinsam mit den Regionalvereinen „Hemmland“ und „Kärntner Holzstrasse – Region Nockberge“ erfolgreich eingereicht.

Historisch äußerst bedeutend für Wirtschaft und Kultur dieser Region waren das Vorkommen, die Gewinnung und die Verarbeitung von Eisenerz.

Das „Ferrum Noricum“ – das „Norische Eisen“ des oberen Görtschitztals – war aufgrund seiner Qualität bereits im Römischen Reich gefragt.

Die Schließung des Erzbergbaus im Jahr 1978 beeinflusste die wirtschaftliche und kulturelle Entwicklung in der Region maßgeblich.

In der heutigen Zeit sind noch immer Betriebe des Sektors Industrie bedeutende Arbeitgeber in der Region.

Die „Norische Region“ bietet einen Reichtum an kulturhistorischem Erbe, welcher der Region eine besondere Note verleiht und sowohl Urlaubern als auch der heimischen Bevölkerung ermöglicht die Geschichte kennenzulernen.²

² Quelle: <https://www.rm-mittelkaernten.at/regionen/> letzter Zugriff 28.01.2026.

2.3 Weitere gesetzliche Grundlagen

Alpenkonvention	Übereinkommen zum Schutz der Alpen: StF: BGBl. Nr. 477/1995
Fauna-Flora-Habitat Richtlinie	Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen
Vogelschutzrichtlinie	Richtlinie 2009/147/EG von 30.11.2009 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten
Immissionsschutzgesetz Luft	Bundesgesetz zum Schutz vor Immissionen durch Luftschadstoffe (Immissionsschutzgesetz – Luft, IG-L) BGBl. I Nr. 115/1997
Lärmrichtlinie	EU-Umgebungslärmrichtlinie (2003/10/EG) für die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm; Bundesumgebungslärmschutzgesetz BGBl. I Nr. 60/2005
Forstgesetz	Bundesgesetz vom 03.07.1975, BGBl. I Nr. 56/2016
Altlastenverordnung	Bundesgesetz, 07.06.1989, BGBl. I Nr. 103/2013
Wasserrechtsgesetz	Bundesgesetz, 1959, I. Ä. BGBl. I Nr. 54/2014

3 Strukturanalyse

3.1 Lage und Eckdaten

Lage und Eckdaten

Die Marktgemeinde Maria Saal liegt auf einer Anhöhe im Osten des Zolfeldes in einer Talebene der Glan im Kärntner Zentralraum, nördlich der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee.

Die Gemeinde grenzt im Norden an die Stadtgemeinde St. Veit an der Glan, im Süden und Westen an die Landeshauptstadt Klagenfurt und im Osten an die Marktgemeinde Magdalensberg.

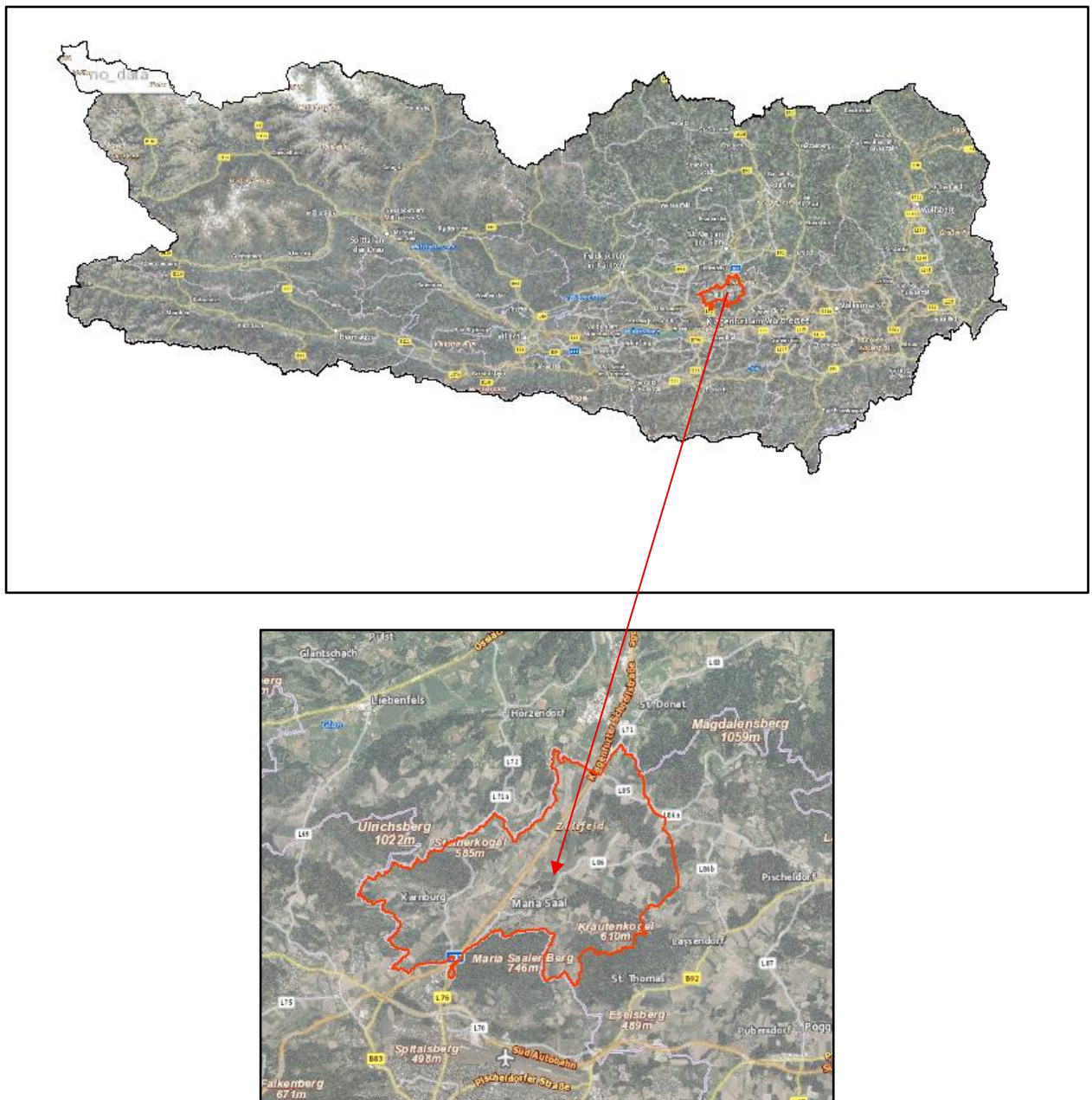


Abbildung 3: Lage im Raum (Quelle: Basemap).



Das Wappen der Marktgemeinde Maria Saal zeigt vor den Kärntner Landesfarben den goldenen Herzogstuhl.

Beschreibung: In einem zweimal von Gold, Rot und Silber geteilten Schilde erhebt sich auf einem Rasengrunde natürlich dargestellt und halbrechts gewendet der aus unbehauenen Steinblöcken und Platten zusammengefügte Kärntner „Herzogstuhl“³.

Die Gemeinde umfasst eine Fläche von 3480 Hektar.

Als Wald sind ca. 30% der Gemeindefläche ausgewiesen. Ca. 58% der Katasterfläche werden als landwirtschaftliche Fläche und 1,3% der Katasterfläche werden als Bau- und Verkehrsfläche genutzt. Der Rest sind sonstige Flächen. Ca. 73% der Gemeindefläche machen den Dauersiedlungsraum aus.

Die Verkehrserschließung in der Gemeinde ist durch das hochrangige Straßennetz (S37 Klagenfurter Schnellstraße, L71 Zollfeld Straße, L71a Karnburger Straße, L86 Ottmanacher Straße, L72 Hörzendorfer Straße, L85 Magdalensberg Straße) sowie ein Netz aus Ortschafts- und Verbindungswegen (Gemeindestraßen) sehr umfangreich ausgebaut. Verbindungen in die umliegenden Gemeinden sind gegeben. Auch ein Bahnhof der Südbahn befindet sich in Maria Saal.

Die Verflechtungen mit den umliegenden Gemeinden sind insbesondere im Hinblick auf das Arbeitsplatzangebot von großer Bedeutung, da die Gemeinde über ein begrenztes Arbeitsplatzangebot verfügt.

³ Wilhelm Dauer, Die Kärntner Gemeindewappen, Klagenfurt (Verlag des Kärntner Landesarchivs) 2006, 186f.

3.2 Administrative Gliederung

Die Marktgemeinde Maria Saal liegt im politischen Bezirk Klagenfurt Land und besteht aus den Katastralgemeinden Maria Saal (72140), Kading (72124), Karnburg (72125), Möderndorf (72144), Possau (72154) und St. Michael am Zollfeld (72169). Das Gemeindegebiet ist in 36 Ortschaften⁴ gegliedert:

- | | | |
|----------------|------------------------|-------------------|
| 1. Arndorf | 13. Meilsberg | 24. Stegendorf |
| 2. Bergl | 14. Meiselberg | 25. Stuttern |
| 3. Dellach | 15. Möderndorf | 26. Techmannsdorf |
| 4. Gröblach | 16. Poppichl | 27. Thurn |
| 5. Hart | 17. Pörtschach am Berg | 28. Töltschach |
| 6. Höfern | 18. Possau | 29. Treffelsdorf |
| 7. Judendorf | 19. Ratzendorf | 30. Walddorf |
| 8. Kading | 20. Rosendorf | 31. Willersdorf |
| 9. Karnburg | 21. Rotheis | 32. Winklern |
| 10. Kuchling | 22. Sagrad | 33. Wrießnitz |
| 11. Lind | 23. St. Michael am | 34. Wutschein |
| 12. Maria Saal | Zollfeld | 35. Zell |
| | | 36. Zollfeld |

⁴ Quelle: Statistik Austria - Bevölkerung nach Ortschaften, Registerzählung vom 30.10.2021.

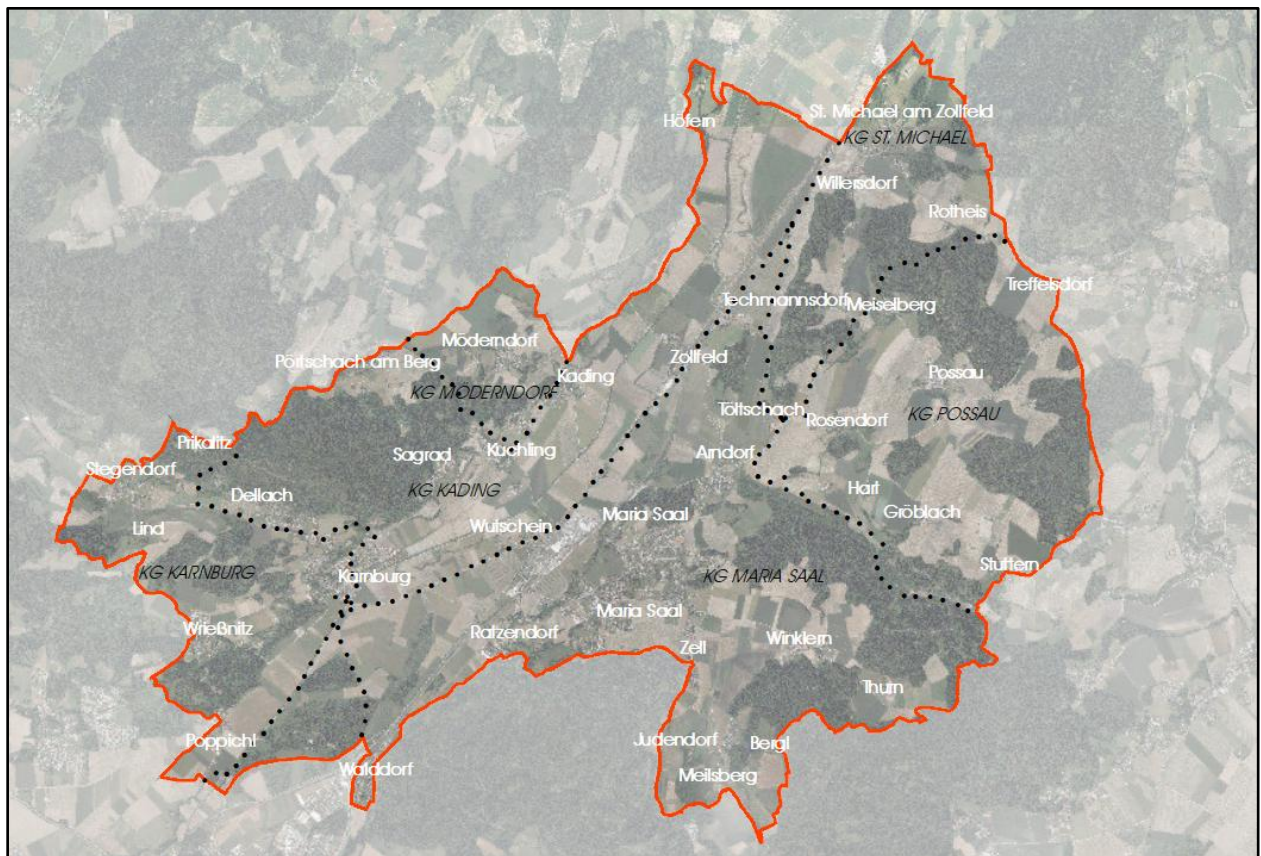


Abbildung 4: Administrative Gliederung

Der Hauptort Maria Saal stellt das Zentrum der Gemeinde dar. In Maria Saal sind alle zentralörtlichen Funktionen der Gemeinde angesiedelt. Die nächstgelegenen Zentren sind die Landeshauptstadt Klagenfurt und die Bezirkshauptstadt St. Veit. Zu Klagenfurt besteht ein wichtiger Bezug als Arbeits-, Schul- und Einkaufsstandort.

In den Ortschaften Maria Saal, Dellach, Karnburg, Kading und Kuchling dominieren die Wohnfunktion. In den restlichen Ortschaften und vor allem in den dezentral gelegenen Ortschaften dominiert die dörfliche Mischfunktion.

Die touristische Funktion liegt vor allem im Hauptort Maria Saal und in dessen Umfeld vor (Freilichtmuseum, Maria Saaler Dom, Herzogstuhl, Prunnerkreuz, Archäologische Ausgrabungsstätten). Der Tagestourismus dominiert.

Gewerbliche Funktionen sind vorrangig entlang der S37 im Hauptort angesiedelt.

3.3 Naturraum und Umwelt

Topographie

Das Landschaftsbild der Marktgemeinde Maria Saal wird von zwei wesentlichen Landschaftsformen geprägt: der Talboden des Zollfeldes und das Maria Saaler Hügelland im Osten sowie die Hänge des Ulrichsberges im Westen.

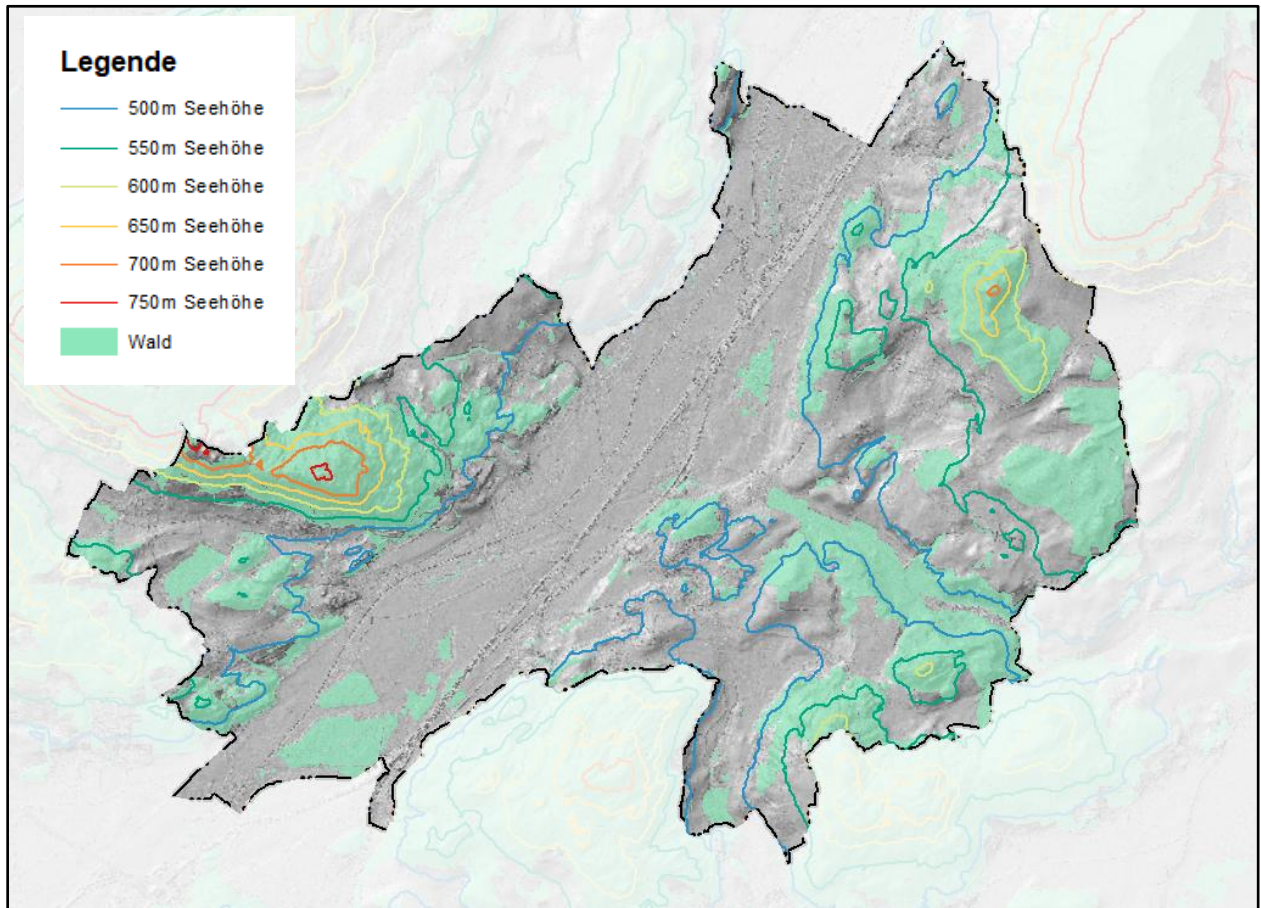


Abbildung 5: Topographie, Relief, Wald

Der Talboden des Zollfeldes wird durch die höherrangigen Verkehrsachsen und die Bahnlinie geprägt und liegt auf ca. 455m Seehöhe. Die höchste Erhebung der Gemeinde ist der Pörschacher Berg nördlich von Karnburg auf ca. 750m Seehöhe.

Für das Landschaftsbild der Marktgemeinde sind kleine Feuchtbiotope und Laubholzbestände entlang der Altarme der Glan mit Feldgehölzen und bachbegleitender Vegetation charakteristisch. Die Ortschaften im östlichen Gemeindegebiet werden von Streuobstwiesen umrahmt. Im Zollfeld dominieren im Ackerland Monokulturen, während im Maria Saaler Hügelland relativ intakte Kulturlandschaften vorliegen.

Böden⁵

Der Boden gilt als multifunktionale Ressource. Er ist dynamisch und verändert sich langsam, aber stetig. Beeinflusst wird diese Veränderung durch das Ausgangsgestein, das Relief, durch Wasser, Klima und Vegetation sowie durch die Art und den Umfang der menschlichen Nutzung. Er fungiert als Speicher- und Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, dient als Filter-, Puffer und Transformator für Schadstoffe. Auch die geschichtliche Entwicklung ist im Bodenaufbau zu erkennen.

Im Bundesland Kärnten werden 26% der Fläche als Dauersiedlungsraum genutzt⁶. Die gesetzlichen Grundlagen des Bodenschutzes sind im Bodenschutzprotokoll der Alpenkonvention 2022 und im Kärntner Naturschutzgesetz K-NschG 2002 geregelt. Ziel dieser Gesetze ist grundsätzlich die Sicherung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlage wie Boden, Wasser und Luft sowie die Erhaltung einer flächendeckenden, wirtschaftlich gesunden und leistungsfähigen Land- und Forstwirtschaft.

Die Bodenfunktionsbewertung in Kärnten erfolgt auf Grundlage der Daten der Bodenschätzung der Finanzbehörden. Diese sind landesweit digital (Digitale Bodenschätzungsergebnisse) verfügbar. Dabei erfolgt eine Kategorisierung in folgende Bodenfunktionen mit einer Einteilung in die grundsätzlichen Wertigkeiten ohne Zuordnung, sehr gering, gering, mittel, hoch und sehr hoch:

- **Lebensraumfunktion:**
Unterschiedliche Lebewesen haben unterschiedliche Ansprüche an den jeweiligen Lebensraum. Anstatt wie im Naturschutz üblich einzelne Arten oder Artengruppen anzusprechen, wird bei der Lebensraumfunktion der Boden als Lebensraum für Bodenorganismen und bestimmte Bodenlebensgemeinschaften bewertet.
- **Standortfunktion:**
Jeder Standort bietet unterschiedliche Voraussetzungen für die Entwicklung von bestimmten Pflanzengesellschaften („potentiell natürliche Vegetation“). Dies kann regional sehr unterschiedlich sein. Bei der Bewertung von Standortfunktionen können Ableitungen für naturschutzfachliche Fragestellungen abgeleitet werden und räumliche Vernetzungen durchgeführt werden.
- **Produktionsfunktion:**
Für den Fortbestand der Menschheit ist die Produktion von Nahrungsmitteln eine Grundvoraussetzung. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird als die wichtigste Bodenfunktion angesehen. Bei der Bewertung der Fruchtbarkeit des Bodens wird die 5. Kategorie (sehr bedeutend) untergliedert in 5a: 10% beste Böden und 5b: 20% beste Böden). Der Eingriff in diese hochproduktiven Böden soll minimiert werden.
- **Abflussregulierung:**
Niederschlagswasser gelangt in den Boden und wird dort aufgenommen, gespeichert und zeitlich verzögert an die Atmosphäre, die Vegetation, Flüsse/Bäche oder an das Grundwasser abgegeben. Somit wird der Wasserhaushalt reguliert und der Entstehung von Hochwässern entgegengewirkt. Aus diesen Faktoren können zum Beispiel Aussagen zu wasserwirtschaftlichen Fragestellungen bezüglich Hochwasserschutz abgeleitet werden. Auch die Ausweisung von Retentionsräumen sind aus den Bodendaten möglich.
- **Pufferfunktion:**
Die Pufferfunktion betrachtet die Funktion des Bodens als Filter und Puffer gegenüber Stoffeinträgen. Es wird beurteilt wie gut das Leistungsvermögen des Bodens zur Reinigung von Stoffeinträgen (z.B. aus der Luft, aus der Landwirtschaft, dem Verkehr oder aus der industriell-

⁵ Auszug aus „Die Bodenfunktion in Kärnten. Handbuch zur Anwendung in der Raumplanung und bei Umweltprüfungen. Herausgegeben vom Amt der Kärntner Landesregierung; Abteilung 3 – Gemeinden, Raumordnung und Katastrophenschutz 2021.“

⁶ Quelle: Die Bodenfunktion in Kärnten. Handbuch zur Anwendung in der Raumplanung und bei Umweltprüfungen. Herausgegeben vom Amt der Kärntner Landesregierung; Abteilung 3 – Gemeinden, Raumordnung und Katastrophenschutz 2021.

gewerblichen Nutzung) ist. Eine Belastung des Bodens durch vorhergegangene Nutzungen ist möglich.

Eine Ausweisung von „**Böden mit besonderer Bedeutung**“ erfolgt, wenn eine oder mehrere der folgenden Bedingungen erfüllt werden:

- Funktionserfüllungsgrad von 4 oder 5 in der Standortfunktion
- Funktionserfüllungsgrad von 4, 5a oder 5b in der Produktionsfunktion
- Funktionserfüllungsgrad von 4, 4-5 oder 5 in der Abflussregulierung

Böden mit besonderer Bedeutung sollen nach Möglichkeit an Ort und Stelle erhalten werden. Eine Überbauung durch Baulandnutzungen, Verkehrsflächen, Sportanlagen o.ä. soll nur nach sorgfältiger Prüfung und Abwägung erfolgen.

Die Auswertung der KAGIS-Webdienste zeigt, dass 48,9 % der Böden in Kärnten Böden mit besonderer Bedeutung darstellen. Im örtlichen Entwicklungskonzept empfiehlt es sich, diese Flächen besonders zu berücksichtigen und deren Eignung als Gebiete zur Erhaltung der freien Landschaft sowie der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu prüfen.

Bodenfunktionsbewertung in der Marktgemeinde Maria Saal

Bodentypengruppen	Entlang des Talbodens des Zollfeldes sind Auböden⁷ gemischt mit Gleyen⁸ der vorherrschende Bodentyp. Außerhalb von diesem Talboden im Bereich der Glan sind im gesamten Gemeindegebiet Braunerdeböden vorherrschend. Rendsinen/Ranker⁹, Pseudogleye¹⁰ und Moore verteilen sich über das gesamte Gemeindegebiet. Zwischen Arndorf und Willersdorf sind Flächen als untypische Böden ausgewiesen.
Standortfunktion	Innerhalb der Siedlungsbereiche sind im gesamten Gemeindegebiet Teilbereiche bzw. einzelne Flächen als hoch bis sehr hoch in der Standortfunktion bewertet. Der Großteil der Flächen ist jedoch dem Dauersiedlungsraum zugeordnet und es erfolgt keine Zuordnung.
Produktionsfunktion	Die Produktionsfunktion im Talboden wird eher als gering eingestuft, während im restlichen Gemeindegebiet zum Teil Böden mit einer hohen/sehr bedeutenden Produktionsfunktion ausgewiesen sind. Im Bereich Möderndorf, Possau und Rosendorf sind die 10% der besten Böden ausgewiesen.
Abflussregulierung	Im gesamten Siedlungsraum der Gemeinde wird zum Teil eine hohe Abflussregulierung festgestellt.
Pufferfunktion	Auch die Pufferfunktion wird im gesamten Gemeindegebiet mittel bis sehr hoch bewertet.
Unterschiedliche Bodenfunktionen erwirken unterschiedliche Einstufungen. Sind in den Bodenfunktionen für eine Fläche in mehreren Bereichen hohe Funktionserfüllungsgrade vorliegend, liegen Böden mit besonderer Bedeutung vor. Diese sind über das gesamte Gemeindegebiet von Maria Saal ausgewiesen und sind von einer Be- bzw. Überbauung grundsätzlich fernzuhalten. Im Rahmen der räumlichen Planung ist jedoch eine standortbezogene Abwägung vorzunehmen, insbesondere hinsichtlich der Frage, welche Bedeutung die jeweiligen Böden für die konkrete landwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung besitzen. Die 10 % der besten Böden sind innerhalb des Gemeindegebietes im Entwicklungsplan des örtlichen Entwicklungskonzeptes als Vorrangstandorte für die Landwirtschaft ausgewiesen.	

⁷ Auböden entstehen auf jungem Schwemmmaterial von Bächen/Flüssen

⁸ Gleye sind Mineralböden, die durch hochstehendes Grundwasser entstehen.

⁹ Rendsinen/Ranker ist ein Bodentyp, der auf karbonat- und gipsreichen Gestein entsteht. Eine typische Erscheinung in Karstgebieten

¹⁰ Pseudogley sind mineralische Böden die durch Stauwasser chemisch-physikalisch verändert werden.

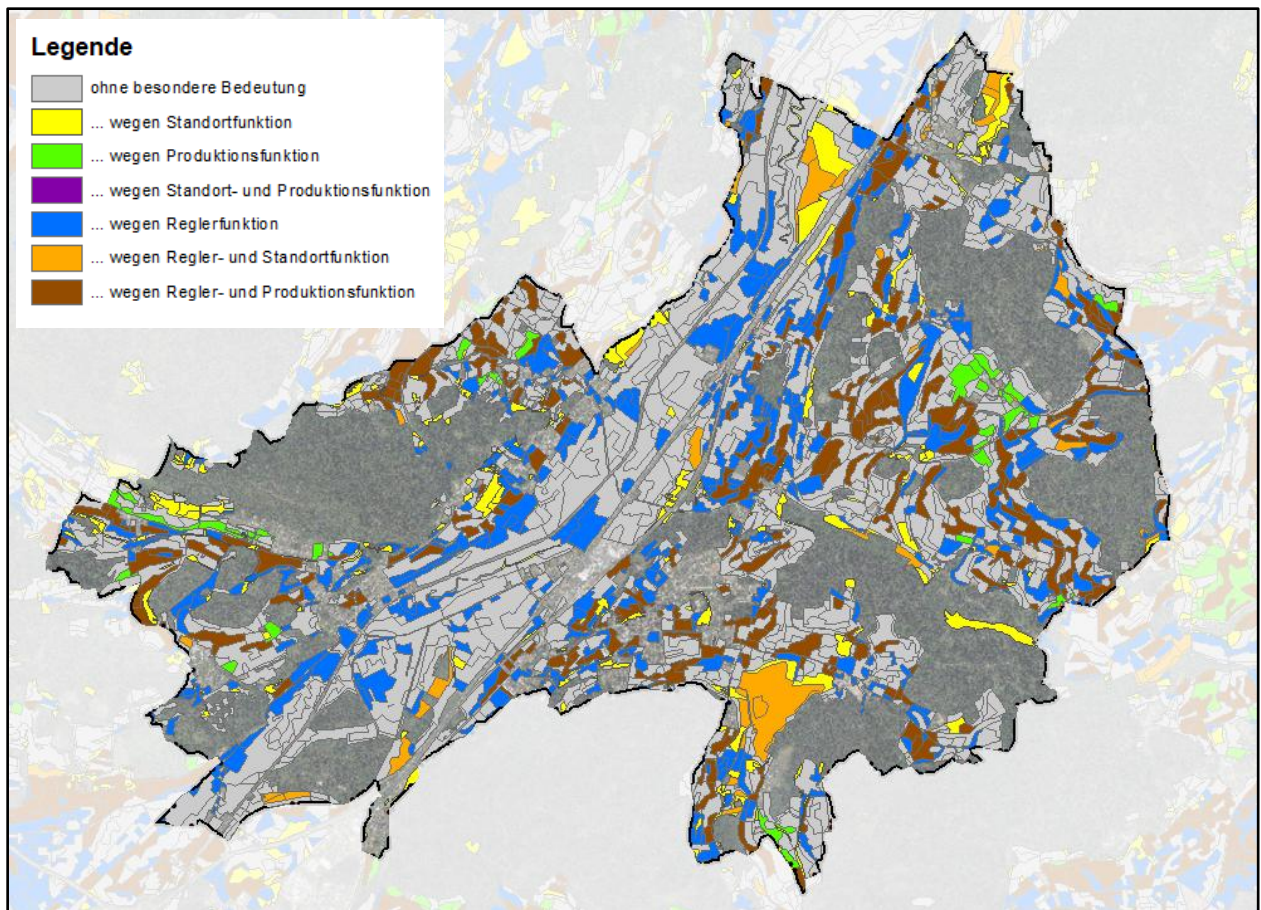


Abbildung 6: Bodenfunktionsbewertung

Klimatische Verhältnisse

Die Marktgemeinde Maria Saal liegt im Zentralraum Kärntens nördlich der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee innerhalb des Klagenfurter Beckens. Die klimatischen Verhältnisse werden durch die inneralpine Lage Kärntens sowie durch die Beckenlage des Gemeindegebietes geprägt. Gleichzeitig bestehen klimatische Einflüsse aus dem südlichen Alpenraum, wodurch Kärnten im österreichweiten Vergleich zu den wärmebegünstigten Regionen zählt.

Maria Saal weist ein gemäßigt kontinental geprägtes Beckenklima mit relativ warmen Sommern und mäßig kalten Wintern auf. Die Jahresniederschläge liegen im Vergleich zu den umliegenden Gebirgsregionen auf einem mittleren Niveau und konzentrieren sich vorwiegend auf die Sommermonate. Die klimatischen Bedingungen ermöglichen eine vergleichsweise lange Vegetationsperiode und bieten günstige Voraussetzungen für die landwirtschaftliche Nutzung.

Typisch für die Lage im Klagenfurter Becken sind Inversionswetterlagen während der Herbst- und Wintermonate. Diese führen häufig zu Nebel- und Hochnebelbildungen sowie zu einer verminderten Luftdurchmischung. Für die lokalen Klimaverhältnisse sind daher Freiflächen, Waldflächen und unverbauete Talräume von besonderer Bedeutung, da sie als Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftleitbahnen fungieren und einen wesentlichen Beitrag zum lokalen Temperatursausgleich leisten.

Im Zuge des Klimawandels ist auch für Maria Saal von einer Zunahme der Jahresmitteltemperaturen, einer Häufung von Hitzeperioden sowie von Veränderungen im Niederschlagsregime auszugehen. Neben längeren Trockenperioden können vermehrt Starkniederschlagsereignisse auftreten. Dies erfordert eine vorausschauende Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung klimarelevanter Freiräume und natürlicher Retentionsflächen.

Aus raumplanerischer Sicht kommt daher dem Erhalt unversiegelter Böden, der Sicherung von Kaltluftabflussbahnen, der Begrenzung zusätzlicher Bodenversiegelungen sowie der Erhaltung zusammenhängender Grün- und Freiraumstrukturen eine wesentliche Bedeutung zu. Diese Strukturen leisten einen wichtigen Beitrag zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels und zur langfristigen Sicherung der Lebens- und Umweltqualität im Gemeindegebiet.

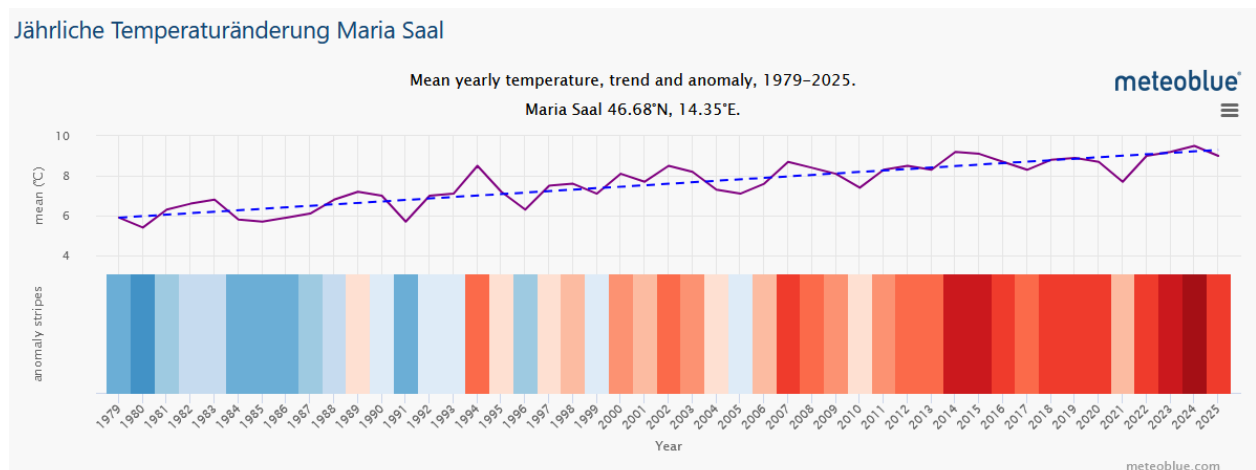


Abbildung 7: Jährliche Temperaturänderung Maria Saal¹¹

¹¹ Quelle: https://www.meteoblue.com/de/wetter/historyclimate/change/maria-saal_%c3%96sterreich_2771910, letzter Zugriff 20.03.2025.

Die jährliche Temperaturveränderung in Maria Saal zeigt eine Schätzung der mittleren Jahrestemperatur für das Gemeindegebiet. Die gestrichelte blaue Linie zeigt den linearen Trend des Klimawandels. Es ist ein eindeutiger Trend erkennbar und es wird im Laufe der Zeit im Jahresmittel wärmer.

Der jährliche Niederschlag beläuft sich auf ca. 1081mm Niederschlag pro Jahr (Trendwert).

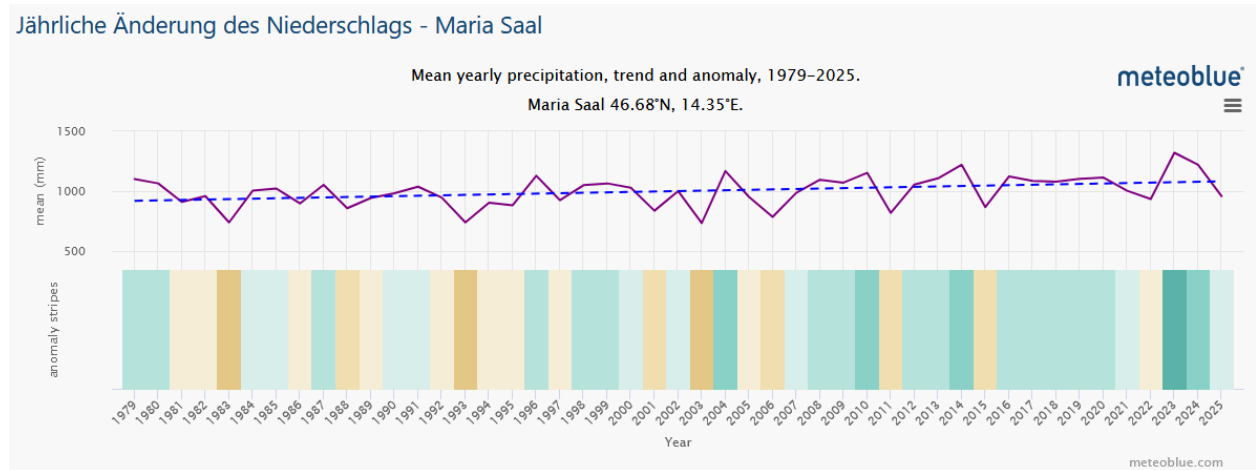


Abbildung 8: Jährliche Veränderung des Niederschlages in Maria Saal¹²

Die braunen und grünen Balken in Abbildung 8 zeigen ob das Jahr eher trocken (braun) oder eher feucht (grün) war. Extremereignisse kommen durchaus vor, werden in dieser Darstellung allerdings nicht berücksichtigt. Beim durchschnittlichen Jahresniederschlag in Maria Saal lässt sich ableiten, dass eine Veränderung von eher trockenen zu eher feuchten Jahren stattfindet.

Klimaresilienz

Klimaresilienz bezeichnet die Fähigkeit einer Gemeinde, auf die Auswirkungen des Klimawandels zu reagieren, sich an veränderte klimatische Bedingungen anzupassen und ihre Funktionsfähigkeit langfristig zu erhalten. Angesichts steigender Durchschnittstemperaturen, zunehmender Hitzebelastungen, längerer Trockenperioden sowie einer möglichen Zunahme von Starkniederschlagsereignissen kommt der klimaangepassten Entwicklung von Siedlungs- und Freiräumen eine wachsende Bedeutung zu.

Die Marktgemeinde Maria Saal liegt im Zentralraum Kärntens innerhalb des Klagenfurter Beckens. Aufgrund der Beckenlage können insbesondere während sommerlicher Hitzeperioden erhöhte Temperaturbelastungen auftreten. Gleichzeitig übernehmen die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen, Waldflächen und Gewässerräume wichtige Funktionen für die Kaltluftentstehung, den Luftaustausch sowie den lokalen Temperatenausgleich. Diese Freiräume leisten damit einen wesentlichen Beitrag zur klimatischen Ausgleichsfunktion im Gemeindegebiet.

Im Rahmen der örtlichen Raumplanung kommt daher dem Erhalt zusammenhängender Grün- und Freiraumstrukturen, der Begrenzung zusätzlicher Bodenversiegelungen sowie der Sicherung von Kaltluftentstehungs- und Kaltluftabflussgebieten besondere Bedeutung zu. Ebenso sind natürliche Wasserrückhalteflächen und versickerungsfähige Böden zu erhalten, um die Auswirkungen von Starkregenereignissen zu vermindern und die Grundwasserneubildung zu unterstützen.

¹² https://www.meteoblue.com/de/wetter/historyclimate/change/maria-saal_%c3%96sterreich_2771910, letzter Zugriff 11.12.2024

Die angestrebte Siedlungsentwicklung soll möglichst flächensparend erfolgen und bestehende Siedlungsstrukturen stärken. Dadurch können Freiräume erhalten, die Zerschneidung der Landschaft reduziert und klimarelevante Funktionen langfristig gesichert werden. Ergänzend tragen Maßnahmen zur Förderung erneuerbarer Energien, energieeffizienter Strukturen sowie einer nachhaltigen Mobilität zur Reduktion klimarelevanter Emissionen bei.

Durch die Berücksichtigung dieser Grundsätze können die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert, die Anpassungsfähigkeit an zukünftige klimatische Veränderungen verbessert und die Lebensqualität im Gemeindegebiet langfristig erhalten werden.

Des Weiteren sind die Ziele und Maßnahmen des „**Vorsorgechecks Naturgefahren**“ (erstellt vom Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 8, Unterabteilung KN - Klima und Nachhaltigkeit in Zusammenarbeit mit der Gemeinde) bei der örtlichen Entwicklung zu berücksichtigen. Insbesondere sind jene Empfehlungen heranzuziehen, die der Vermeidung von Gefährdungen durch Naturgefahren sowie der langfristigen Sicherung von Siedlungs-, Infrastruktur- und Freiraumfunktionen dienen. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Klimawandelanpassung und zur Stärkung der Klimaresilienz des Gemeindegebietes geleistet.

Waldentwicklungsplan

30% der Marktgemeinde Maria Saal sind lt. Statistik Austria als Wald ausgewiesen - das sind rund 1.040 Hektar.

Laut dem Forst- und Waldentwicklungsplan ist der zentrale Bereich der Gemeinde (Talboden entlang der Glan) mit der Wohlfahrtsfunktion belegt (von St. Michael am Zollfeld bis Poppichl, Walddorf). Diese Funktion umfasst die positiven Einflüsse auf Umwelt und Gesellschaft wie Klimaregulierung, Wasserhaushalt, Luftreinigung und Lärmschutz. In diesen Bereichen sind auch zahlreiche Quellschutz- und Brunnenschutzgebiete ausgewiesen.

Die restliche Gemeinde östlich und westlich des Talbodens ist zur Gänze mit der Nutzfunktion belegt. Diese umfasst primär die wirtschaftlich nachhaltige Hervorbringung des Rohstoffes Holz.

Die Erholungsfunktion und die Schutzfunktion des Waldes sind im Gemeindegebiet von Maria Saal nicht ausgewiesen.

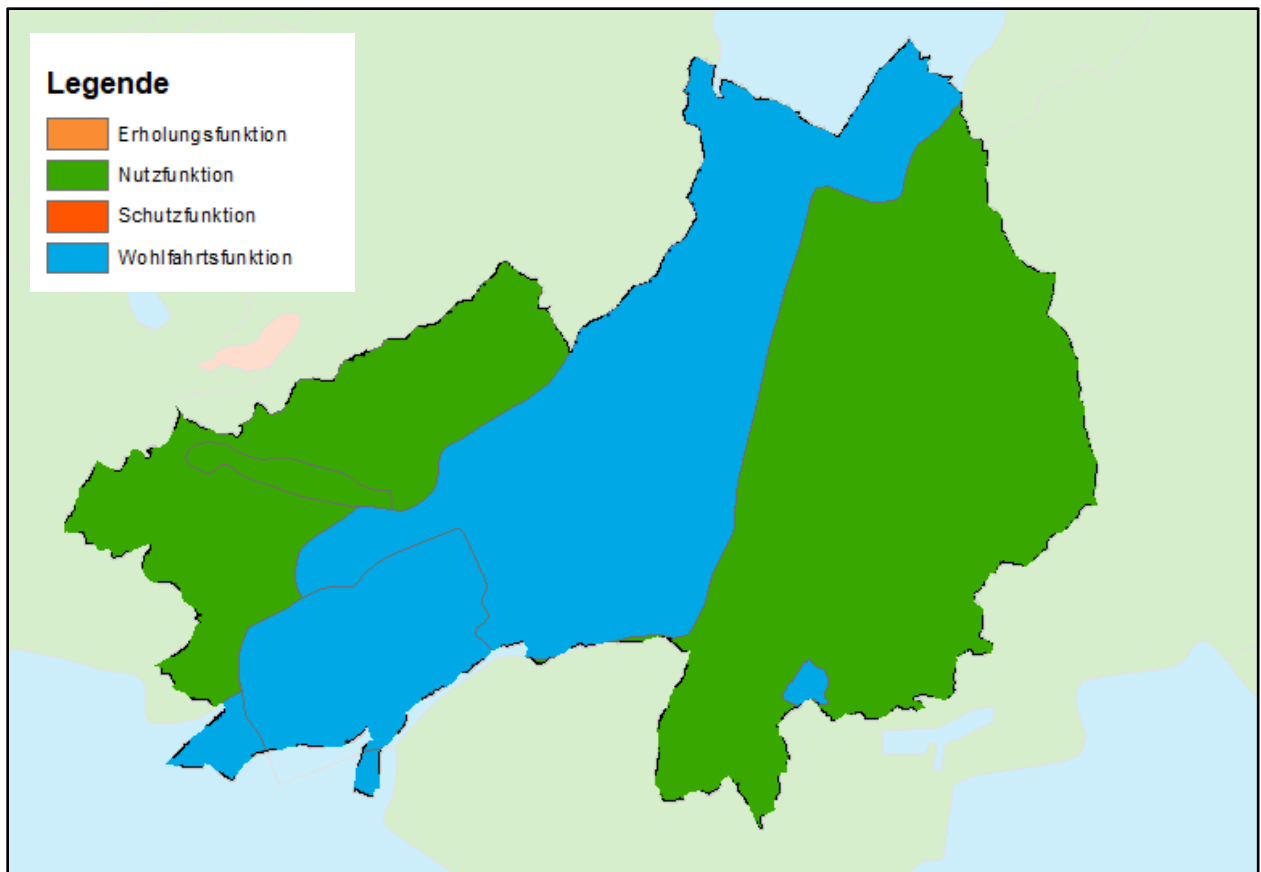


Abbildung 9: Waldentwicklungsplan

Vegetation

Die Marktgemeinde Maria Saal ist geprägt von Acker-Grünlandkomplexen, welches anthropogen beeinflusste Kulturlandschaften darstellen. Im westlichen Gemeindegebiet dominieren Fichten- und Kiefernwälder. Im östlichen Gemeindegebiet sind vorwiegend Kiefernwälder zu finden. Im gesamten Gemeindegebiet sind Feuchtgebiete und Feuchtgebietswälder mit typischer Vegetation zu finden.

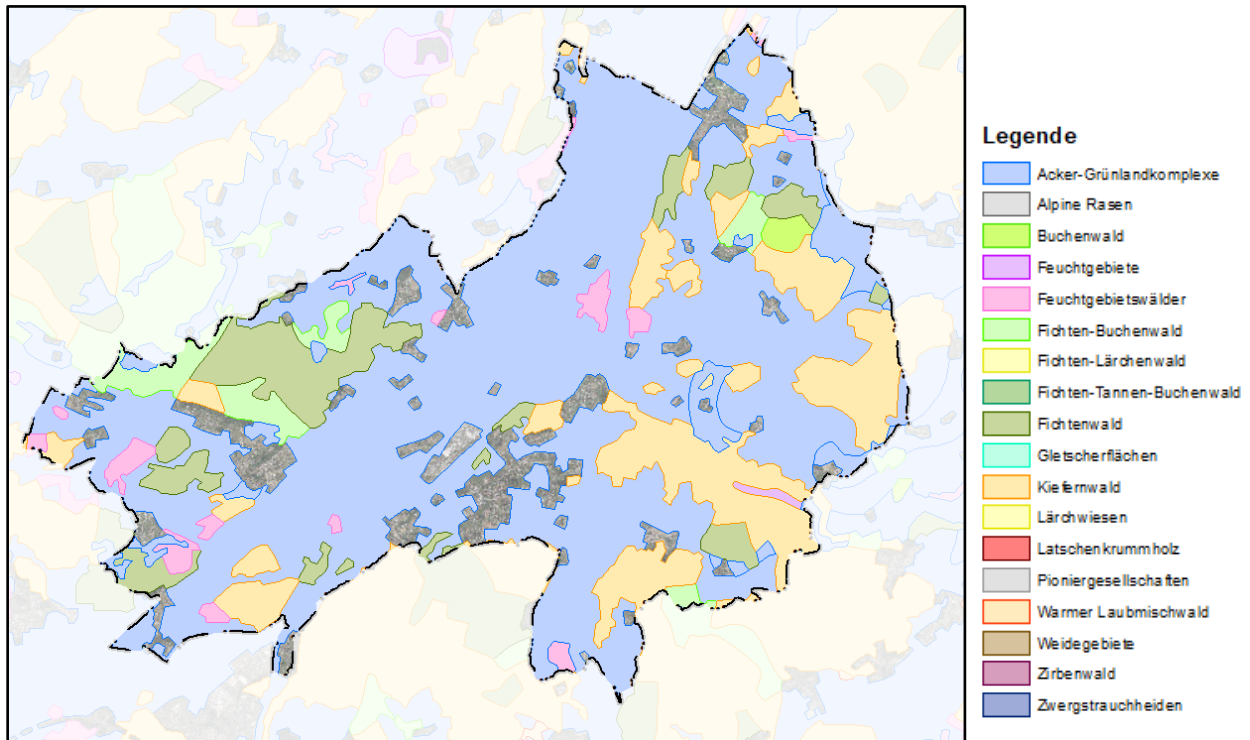


Abbildung 10: Vegetationskarte

Naturgefahren

Gefahrenzonenpläne

Im Gemeindegebiet von Maria Saal sind keine Gefahrenzonenpläne der Wildbach- und Lawinenverbauung vorliegend.

Der Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung (Revision Oktober 2025) spielt bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung der Marktgemeinde eine wesentliche Rolle.

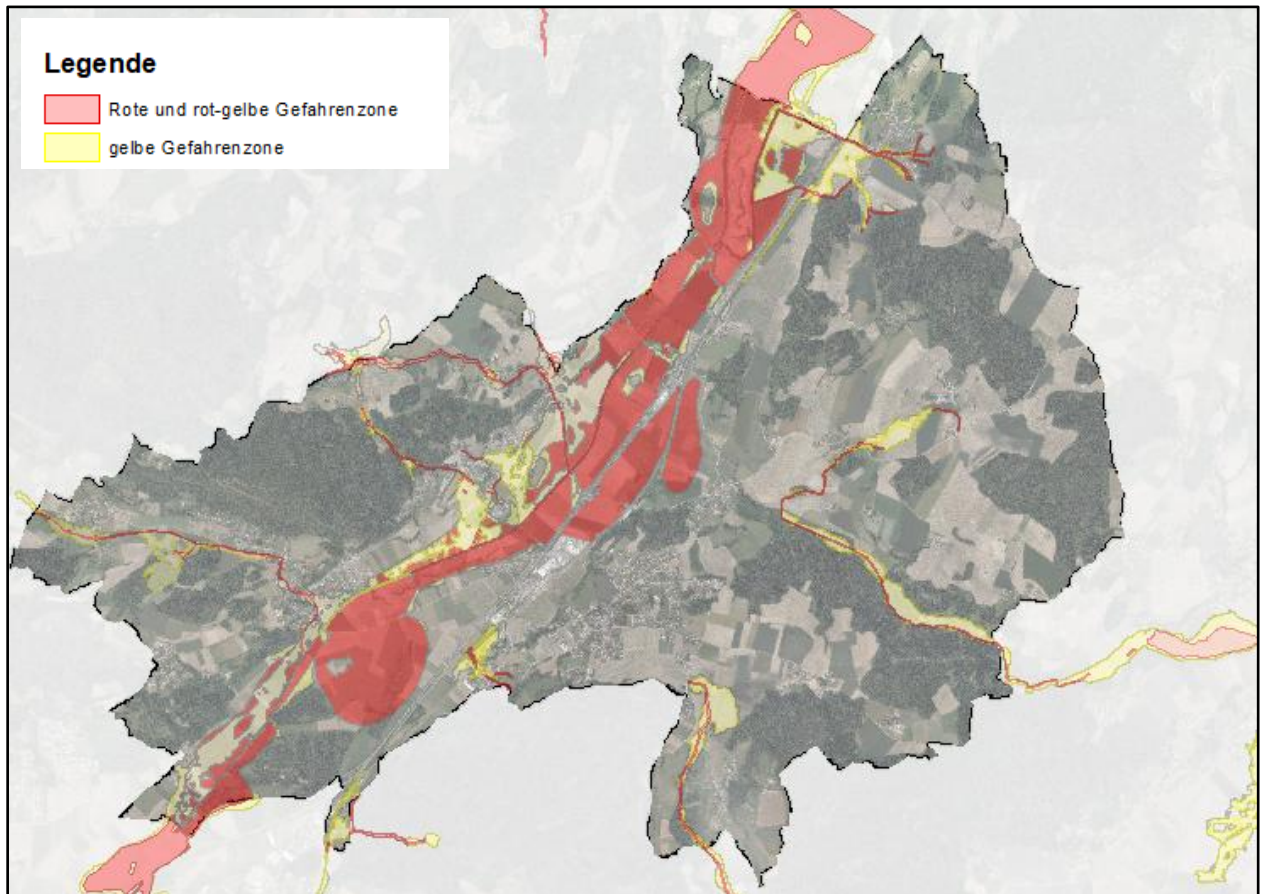


Abbildung 11: Gefahrenzonenplan

In den Gefahrenzonenplänen der Bundeswasserbauverwaltung sind rote und gelbe Gefahrenzonen sowie rot-gelbe Funktionsbereiche ausgewiesen. Die Rahmenbedingungen für eine Bebauung innerhalb der Gefahrenzonen deckt sich grundsätzlich mit denen der Wildbach- und Lawinenverbauung.

In der roten Gefahrenzone bzw. im rot-gelben Funktionsbereich herrscht Bau- und Widmungsverbot. In der gelben Gefahrenzone sollen schon in der Bauplatzklärung liegenschaftsbezogene Auflagen bestimmt werden.

Oberflächenwasserabfluss

Der Oberflächenabfluss schränkt die Siedlungstätigkeit in Teilbereichen stark ein. Die Hinweiskarte-Oberflächenabfluss wurde von der Abteilung Schutzwasserwirtschaft beim Amt der Kärntner Landesregierung in Kooperation mit der ITU und der Abteilung 8 Unterabteilung KAGIS erstellt und zeigt unter der Annahme von vereinfachten Berechnungen eine mögliche Gefährdung von Flächen, unterteilt in die Kategorien mäßige, hohe und sehr hohe Gefährdung. Diese Hinweiskarte ist im KAGIS allgemein zugänglich.

Bei einer potentiellen Gefährdung durch Oberflächenwasser bei Widmungsverfahren ist die Abteilung Wasserwirtschaft in das Verfahren miteinzubeziehen, um eine definitive Baulandeignung abzuklären und Auflagen für eine Inwertsetzung der Fläche zu definieren.

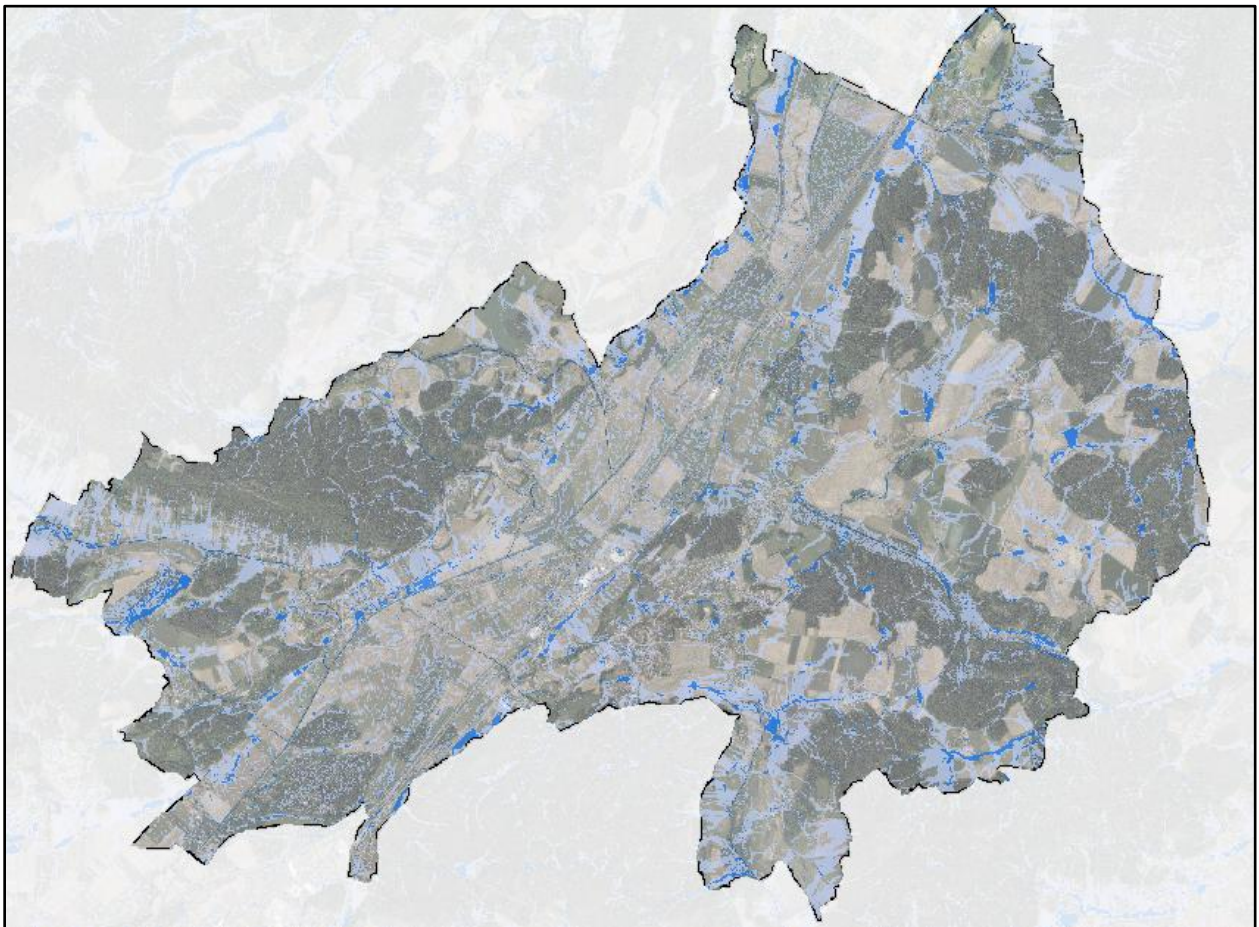


Abbildung 12: Hinweiskarte Oberflächenwasserabfluss

Je dunkler das blau in der Abbildung 12, desto höher ist die Gefährdung durch Oberflächenwasser. Details sind im KAGIS in den Kartendiensten „Oberflächenabfluss“ ersichtlich.

Schutzgebiete

Naturschutzgebiete

Folgende Landschaftsschutzgebiete sind im Gemeindegebiet von Maria Saal verordnet:

- › Landschaftsschutzgebiet Karnburg
- › Landschaftsschutzgebiet Herzogstuhl
- › Landschaftsschutzgebiet Virunum

Weitere Naturdenkmäler sind im Gemeindegebiet von Maria Saal ausgewiesen:

- › Sommer-Linde in Karnburg
- › Stiel-Eiche in Wrießnitz
- › Sommer-Linde in Lind bei Stegendorf
- › Sommer-Linde in Stegendorf
- › Weiß-Kiefer am Ulrichsberg

Wasserschutz- und Schongebiete

Zum Schutz der Quellen vor nachhaltigen Verunreinigungen sind um die gefassten Quellen jeweils engere und weitere Wasserschutzgebiete sowie Brunnenschutzgebiete festgelegt und stellen ein bedeutendes Trinkwasserpotential dar. Diese sichern die Trinkwasservorkommen der Gemeinde und somit die Grundlage für die Gemeindewasserversorgungsanlage. Im Bereich der Schutzgebiete sind keine Widmungsausweisungen zulässig.

Wildtierkorridore

Innerhalb des Gemeindegebietes bzw. im Grenzbereich zu den anderen Gemeinden befinden sich Wildtierkorridore. Diese stellen natürliche Bewegungsrouten von Wildtieren am Rande von menschlicher Aktivität dar. Ziel der Planungen soll sein, diese Bereiche auch weiterhin von Siedlungsentwicklungen freizuhalten.

Biotope

Für die Marktgemeinde Maria Saal liegt eine Biotopkartierung des Amtes der Kärntner Landesregierung, Fachabteilung Naturschutz aus dem Jahr 2004 vor. Bei naturräumlich hochwertigen und schützenswerten Flächen ist bei Einzelverfahren unabhängig von der Biotopkartierung der fachliche Naturschutz der Kärntner Landesregierung heranzuziehen.

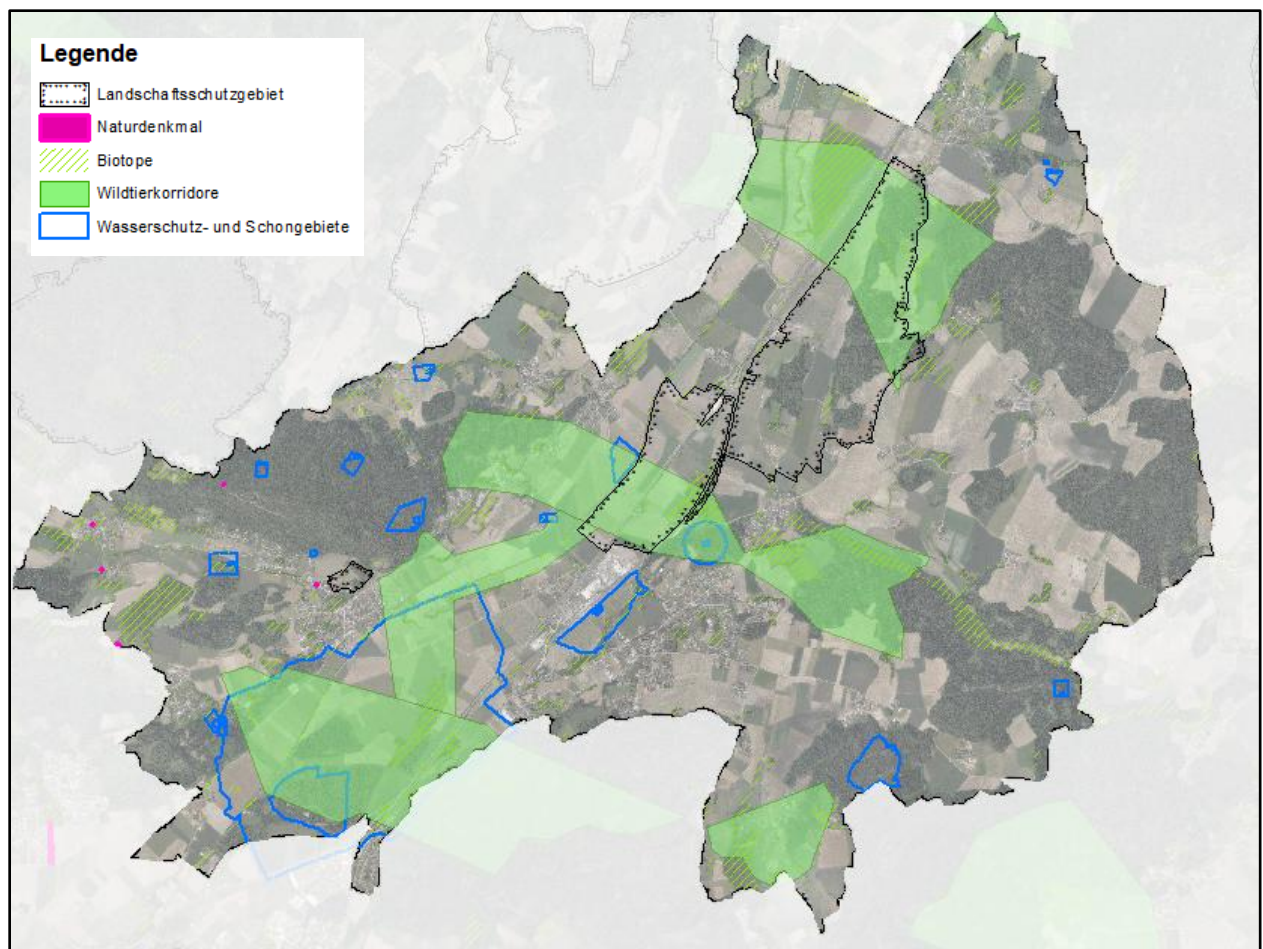


Abbildung 13: Schutzgebiete

3.4 Versorgungsinfrastruktur

Verkehrsinfrastruktur

Die Marktgemeinde Maria Saal ist verkehrstechnisch sehr gut an das höherrangige Verkehrsnetz angeschlossen. Folgende höherrangige Verkehrsträger prägen das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde:

- › S37 Klagenfurter Schnellstraße
- › L71 Zollfeld Straße
- › L71a Karnburger Straße
- › L86 Ottmanacher Straße
- › L72 Hörzendorfer Straße
- › L85 Magdalensberg Straße

Zahlreiche Gemeindestraßen führen durch das Gemeindegebiet und verbinden die einzelnen Ortschaften und dezentral gelegene Streusiedlungen miteinander.

Der Radweg R7 verläuft von der Landeshauptstadt Klagenfurt bis zur steirischen Grenze und führt auch durch das Gemeindegebiet von Maria Saal. Weitere Radwege führen entlang von anderen Wegen oder befinden sich in Bau.

Der **öffentliche Personennahverkehr** ist durch Buslinien und die Bahnlinie sichergestellt. Seit Dezember 2025 mit Start der Koralmbahn gab es Verbesserungen durch neue Linien und eine Erhöhung der Taktung. Direkt am Bahnhof Maria Saal entstand ein neuer, wichtiger Verkehrsknoten mit einer direkten Anbindung an die S-Bahn und zwei Buslinien. Die Taktung der Buslinien wurden erhöht, viele Ortschaften werden mit teilweiser stündiger Taktung direkt angebunden.¹³

Nicht alle Ortschaften verfügen über eine Bushaltestelle, da sich die Buslinien an den höherrangigen Straßen orientieren.

¹³ Quelle: <https://maria-saal.gv.at/unser-maria-saal/neuigkeiten/neuigkeiten-detail/neuer-fahrplan-fuer-maria-saal>, letzter Zugriff 29.01.2026.

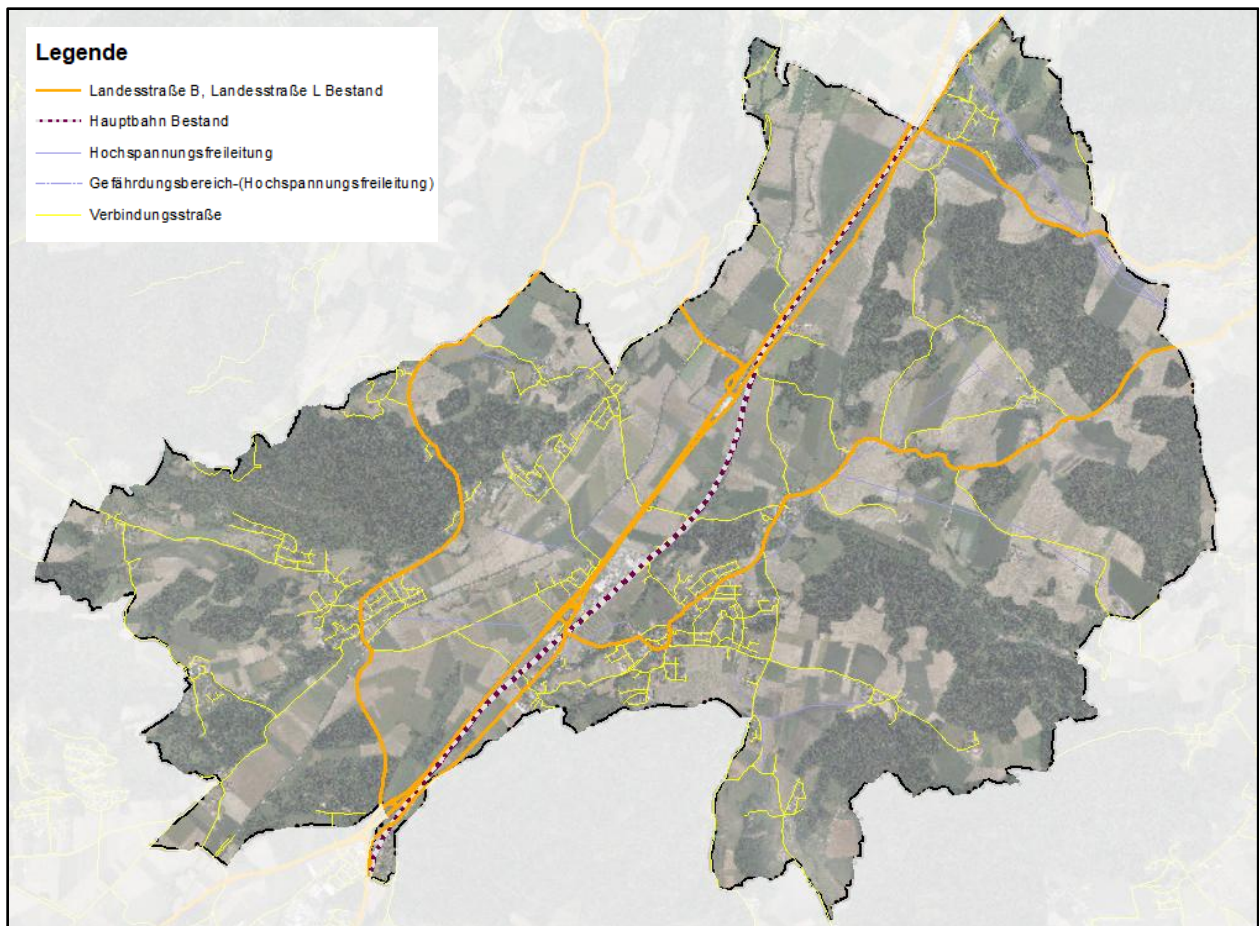


Abbildung 14: Verkehrsinfrastruktur

ÖV-Güteklassen

Der öffentliche Verkehr stellt eine wichtige Rolle bei der Raum- und Siedlungsentwicklung dar. Im Jahr 2015 wurde das System der **ÖV-Güteklassen** entwickelt. Dieses Güteklassensystem verbindet die Bedienungsqualität von Haltestellen und deren fußläufiger Erreichbarkeit. Die Kategorisierung der Güteklassen erfolgt von A bis G. Die Güteklasse A findet sich im städtischen Raum mit höchstrangiger ÖV-Erschließung wieder, die Güteklasse G im ländlichen Raum mit einer Basiserschließung. Diese ÖV-Güteklassen geben einen Überblick über die Erschließungsqualitäten in Zusammenschau mit der Bevölkerungsentwicklung, dem Arbeitsplatzangebot und der Siedlungsentwicklung. Daraus können Rückschlüsse für die weitere Planung getroffen werden¹⁴.

Entlang der Hauptverkehrsachsen befinden sich zahlreiche Haltestellen. Im Bereich des Bahnhofes rund um Maria Saal, Wutschein und Ratzendorf ist eine hochrangige ÖV-Erschließung vorliegend, die nach außen hin abflacht und in eine Basiserschließung übergeht. Fernab des Bahnhofes ist eine Basiserschließung gegeben. In dezentral gelegenen Bereichen sind keine ÖV-Güteklassen ausgewiesen. Die fehlende ÖV-Güteklassenausweisung bedeutet allerdings nicht, dass kein Anschluss an das öffentliche Busnetz vorliegt. Keinen direkten Anschluss an das ÖV-Netz haben die Ortschaften Lind, Hart, Meilsberg, Winklern, Thurn, Rotheis, Kading, Kuchling, Zell, Bergl, Judendorf und Stuttern. Dies liegt an der dezentralen Lage der Ortschaften im Gemeindegebiet.

¹⁴ Auszug aus „Die österreichweiten ÖV-Güteklassen“, österreichisches Raumentwicklungskonzept 2030.

Gütekategorie	Qualitätsbeschreibung	Räumliche Zuordnung
A	Hochrangige ÖV-Erschließung	städtisch
B	Hochrangige ÖV-Erschließung	städtisch
C	Sehr gute ÖV-Erschließung	städtisch/ländlich, ÖV-Achsen, ÖV-Knoten
D	Gute ÖV-Erschließung	städtisch/ländlich, ÖV-Achsen, ÖV-Knoten
E	Sehr gute Basiserschließung	ländlich
F	Gute Basiserschließung	ländlich
G	Basiserschließung	ländlich

Abbildung 15: ÖV-Güteklassen Kategorisierung

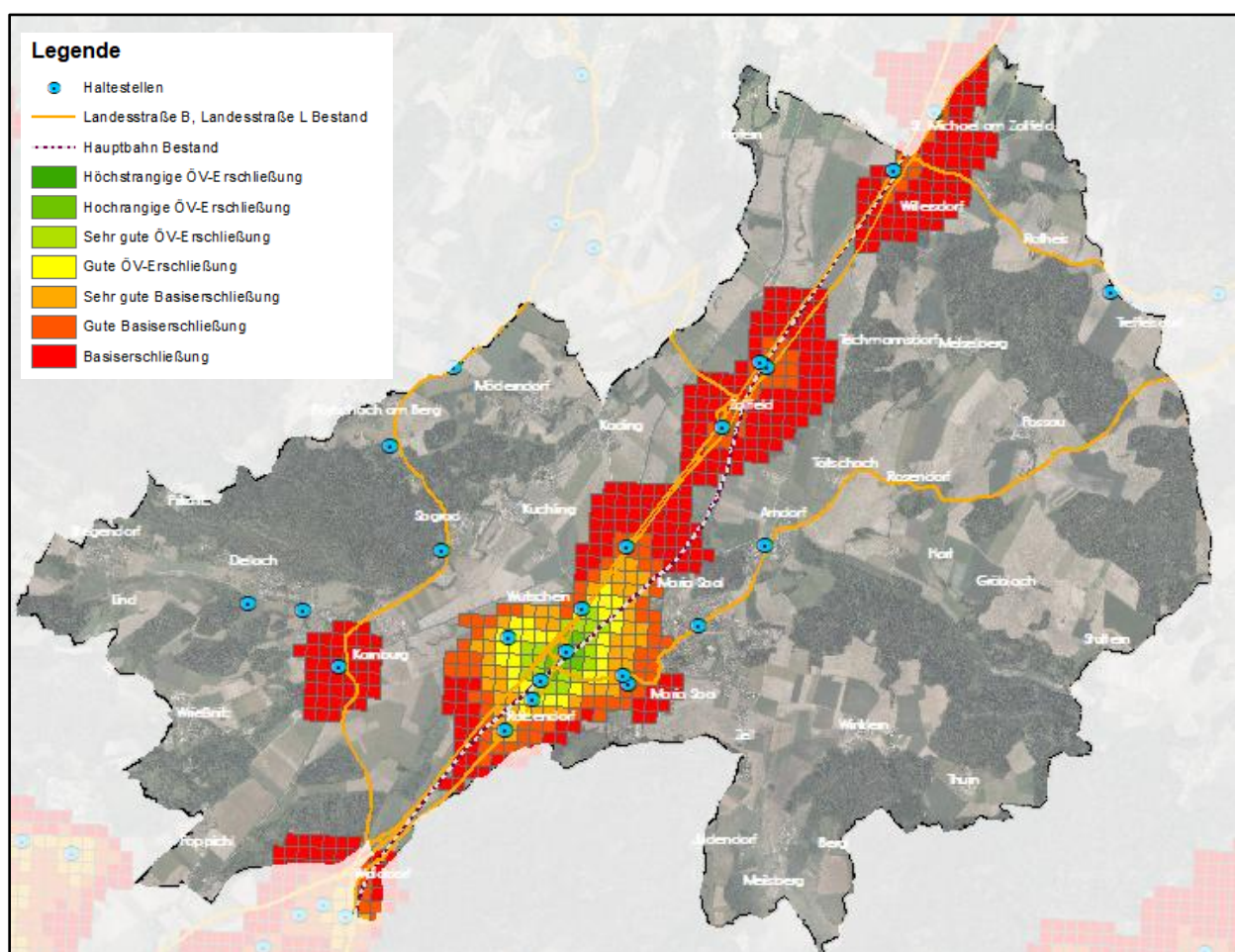


Abbildung 16: ÖV-Güteklassensystem 2024

Energie

Die Energieversorgung wird durch die KNG-Kärnten Netz GmbH sichergestellt. Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich diverse Stromleitungen (Hochspannungsleitung (110kV), Mittelspannungsleitungen (20kV) und Niederspannungsleitungen (0,4kV). Bei einer 110kV-Hochspannungsfreileitung ist beidseitig ein Gefährdungsbereich von 20 Metern festgelegt. Dieser ist aus Sicherheitsgründen von einer Bebauung freizuhalten. Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen werden als Freileitung oder Erdkabel geführt.

Im Gemeindegebiet von Maria Saal sind mehrere **Photovoltaik- und Solaranlagen** auf den Dachflächen privater Gebäude installiert. Darüber hinaus wurden auch kleinere freistehende Anlagen errichtet. Dies verdeutlicht ein grundsätzliches Interesse der Bevölkerung an der Nutzung alternativer, nichtfossiler Energieformen.

Laut AGWR-Analyse sind im Gemeindegebiet 310 PV-Anlagen¹⁵ installiert. Der Großteil der Anlagen verfügt über eine Leistung von bis zu 10 kWp. Details dazu sind dem weiterführenden Modul „Energieraumordnung und Klimaschutz“ zu entnehmen.

Im Entwicklungsplan des örtlichen Entwicklungskonzept wurden keine Eignungsstandorte für die Gewinnung von alternativer Energie auf Freiflächen festgelegt. Die Eignung von Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Erzeugung von alternativer Energie ist im Bedarfsfall unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Grundlagen zu prüfen.

Die Nichtfestlegung konkreter Eignungsstandorte im örtlichen Entwicklungskonzept stellt aus raumplanerischer Perspektive einen strategischen Vorteil dar, da sie ein hohes Maß an planerischer Flexibilität wahrt. Angesichts der dynamischen Weiterentwicklung technologischer Standards, rechtlicher Rahmenbedingungen und wirtschaftlicher Parameter im Bereich erneuerbarer Energien ermöglicht dieser Ansatz eine adaptive, bedarfsorientierte Standortentwicklung. Gleichzeitig erlaubt dieser Ansatz, standortbezogene Rahmenbedingungen sowie potenzielle Nutzungskonflikte im jeweiligen Projektkontext differenziert zu prüfen und abzuwägen. Auf diese Weise bleibt die Gemeinde in ihrer Entwicklungspolitik handlungsfähig, kann auf neue Chancen zeitnah reagieren und eine qualitätsgesicherte, einzelfallbezogene Standortbeurteilung sicherstellen.

§ 2 Abs. 1, Z 17 K-ROG 2021: Die Integration und der Einsatz von erneuerbarer Energie ist im örtlichen Entwicklungskonzept zu berücksichtigen. Erneuerbare Energie im Sinne des K-ROG 2021 ist Energie aus erneuerbaren, nichtfossilen Energiequellen: Wind, Sonne (Solarthermie und Photovoltaik), geothermische Energie, Umgebungsenergie, Gezeiten-, Wellen und sonstige Meeresenergie, Wasserkraft, Energie aus Biomasse, Deponiegas, Klärgas und Biogas.

Weiterführende Informationen rund ums Thema Energie sind dem Energieleitbild der Marktgemeinde Maria Saal sowie dem **Modul A – Energieraumordnung und Klimaschutz** zu entnehmen.

¹⁵ Laut AGWR-Analyse (Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister) der Gemeinde, Stand Februar 2025.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Großteil des Gemeindegebietes ist an das Wasserversorgungsnetz¹⁶ der Wasserversorgungsanlage Maria Saal angeschlossen. Die Ortschaften Wrießnitz, Poppichl und Walddorf fallen in den Versorgungsbereich der Stadtwerke Klagenfurt AG. Die Ortschaften Pörschach am Berg, Kading Süd, Kuchling, St. Michael am Zollfeld, Willersdorf und das Schloss Meiselberg fallen in die sog. Wasserlieferungsgebiete.

Die Abwasserentsorgung¹⁷ ist nahezu im gesamten Gemeindegebiet durch das bestehende Kanalisationssystem sichergestellt. Die Gemeindekanalisationsanlage wird durch die Abwasserbeseitigungsanlage Maria Saal und den Wasserverband Wörthersee-Ost bzw. im Ortsbereich von St. Michael vom Reinhaltverband St. Veit an der Glan betrieben. Einzelanlagen außerhalb des Entsorgungsbereiches befinden sich zum Teil in Lind, Wrießnitz, Bergl, Höfern, Hart, Gröblach, Stuttern, Techmannsdorf, Meiselberg, Rotheis und Willersdorf.

¹⁶ Quelle: https://maria-saal.gv.at/fileadmin/maria_saal/Verordnung/Versorgungsbereich_Wasser_2017.pdf

¹⁷ Quelle: https://maria-saal.gv.at/fileadmin/maria_saal/Verordnung/Entsorgungsbereiche_Kanal_2017.pdf

Versorgungseinrichtungen

Verwaltungs- einrichtungen	Gemeindeamt im Hauptort Maria Saal
Bildungseinrichtungen	○ Kindertagesstätte ○ Trinity Kindergarten „Kleine Freunde“ ○ Gemeindekindergarten ○ Waldkindergarten Maria Saal ○ Volksschule Maria Saal im Hauptort Maria Saal mit schulischer Tagesbetreuung ○ Angeschlossene SeF-Klassen¹⁸ der VS Maria Saal in den Räumlichkeiten der Marienanstalt der Barmherzigen Schwestern Zams ○ Privatschule Trinity ○ Musikschule Norische Region - Maria Saal
Handelseinrichtungen	Neben zahlreichen Hofläden und Direktvermarktern befindet sich ein Spar Lebensmittelgeschäft im Hauptort der Gemeinde.
Medizinische Versorgung	○ Zahnarzt, Maria Saal ○ Allgemeinmediziner, Maria Saal ○ Praktischer Arzt, Karnburg ○ Drei Tierärzte (Höfern, Maria Saal, Karnburg)
Sicherheits- einrichtungen	Brandkatastrophen, Schadensfeuer und andere Schadensereignisse werden von freiwilligen Feuerwehren bekämpft. Im Gemeindegebiet gibt es folgende freiwillige Feuerwehren: ○ FF Maria Saal ○ FF St. Michael am Zollfeld ○ FF Stegendorf Die gemeindeübergreifende Zusammenarbeit und die gegenseitige Unterstützung mit den umliegenden Gemeinden bei Schadensereignissen sind positiv zu erwähnen. Eine Polizeitinspektion befindet sich im Hauptort Maria Saal
kulturelle Einrichtungen, Sehenswürdigkeiten	Die Gemeinde Maria Saal verfügt über bedeutende Sehenswürdigkeiten für Geschichte-Fans und kulturaffine Gäste - diese werden im Kulturführer ¹⁹ zusammengefasst und bieten einen Überblick über alle kulturellen Einrichtungen und Sehenswürdigkeiten.
Gastronomische Einrichtungen	Die wichtigsten gastronomischen Einrichtungen im Gemeindegebiet von Maria Saal sind: ○ Gasthof Sandwirt am Hauptplatz Maria Saal ○ Gasthof Zwischenberger in Dellach ○ Gasthof Fleissner am Zollfeld ○ Gasthof Puck am Zollfeld

¹⁸ Spezialisierte Schulform für Kinder mit erhöhtem Förderbedarf, insbesondere in den Bereichen körperliche und motorische Entwicklung

¹⁹ Quelle: https://maria-saal.gv.at/fileadmin/maria_saal/user_upload/2023-Kulturfuehrer-MariaSaal-105x210mm-TVb-WEbDATEI-DS.pdf

Soziale Einrichtungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Vereinswesen

Soziale Einrichtungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie ein vielfältiges Vereinswesen stellen wesentliche Bestandteile der sozialen Infrastruktur einer Gemeinde dar. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität, fördern den gesellschaftlichen Zusammenhalt und stärken die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Wohn- und Lebensraum. Darüber hinaus unterstützen sie die generationenübergreifende Interaktion und tragen zur Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen bei.

Aus raumplanerischer Sicht erfüllen diese Einrichtungen wichtige Funktionen für die Daseinsvorsorge und die Attraktivität des Siedlungsraumes. Eine bedarfsgerechte Versorgung mit sozialen, kulturellen, sportlichen und freizeitbezogenen Angeboten trägt wesentlich zur nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde bei und kann die Wohnstandortqualität langfristig sichern und stärken.

Im Gemeindegebiet von Maria Saal sind 12 Kulturvereine, 7 Sportvereine und 12 sonstige Vereine gemeldet. Die hohe Anzahl der Vereine deutet auf ein aktives gesellschaftliches Leben in diversen Bereichen hin. Durch die Organisation zahlreicher Veranstaltungen und Aktivitäten leisten die Vereine einen bedeutenden Beitrag zur Belebung des öffentlichen Lebens, zur Stärkung sozialer Netzwerke und zur Förderung der regionalen Identität.

Die Marienanstalt ist eine wichtige soziale Einrichtung im Gemeindegebiet von Maria Saal. Das sogenannte Haus für lebensbegleitendes Wohnen bietet Menschen mit Mehrfachbehinderung vom Kleinkind bis zum Erwachsenenalter ein zu Hause.

Sport- und Freizeiteinrichtungen sind im gesamten Gemeindegebiet von Maria Saal zu finden: Sportplatz des SK Maria Saal im Nahbereich des Freilichtmuseums, Tennisplätze im Osten vom Hauptort Maria Saal, Spielplatz in St. Michael am Zollfeld, Spielplatz in Karnburg. Zusätzlich zu diesen ausgewiesenen Sportflächen befinden sich zahlreiche kleinräumige Naherholungsgebiete innerhalb des Gemeindegebietes. Auch die archäologischen Fundstätten und die verordneten Schutzgebiete laden zum Verweilen und erholen ein.

Kultur- und Familienveranstaltungen finden im Haus der Begegnung, im Haus der Geschichte sowie im Freilichtmuseum Maria Saal statt.

Grundsätzlich ist im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung die Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der sozialen, kulturellen und freizeitbezogenen Infrastruktur anzustreben. Dabei kommt insbesondere der guten Erreichbarkeit der Einrichtungen, ihrer Einbindung in die Siedlungsstruktur sowie der langfristigen Sicherung geeigneter Standorte eine wesentliche Bedeutung zu.

Archäologische Fundstellen und Denkmalschutz

Das Gemeindegebiet von Maria Saal weist sehr bedeutende archäologische Fundzonen auf, welche vom Bundesdenkmalamt bekannt gegeben werden. Diese Fundzonen werden im Entwicklungsplan der Marktgemeinde Maria Saal ausgewiesen. Sind im Nahbereich dieser Fundzonen Widmungserweiterungen bzw. Bauvorhaben geplant, ist das Bundesdenkmalamt in die Planung miteinzubeziehen.

Katastralgemeinde	Grundstück(e)	Ortsangabe	Fundkategorie	Datierung
72125 Karnburg	.115, 828, .114, 830, .104, 701, .105, 702/1, 599/1(T ²⁰), 758(T)	Stegendorf	Körperbestattung/ Gräberfeld	Frühmittelalter
72140 Maria Saal	.3/2, .3/5, .3/6, 49, 52, 1862(T), 1864(T) sowie KG Kading: 746, 747/1, 747/2, .16, .19	Gh. Wernhammer (=Gh. Fleißner)	Siedlung/Stadl, Heiligtum, Bestattung/Gräberfeld	Kaiserzeit/ Römisch
72140 Maria Saal	481	Thurn bei Winklern	Bestattung/ Gräberfeld	Kaiserzeit/ Römisch
72140 Maria Saal	1299 und 1315 (fast quadratisches Plateau im ALS ²¹)	Galgen Kogel	Rechtsdenkmal/ Richtstätte	Neuzeit
72140 Maria Saal	228, 230, 231, 232/1, 234, 241, 242/2, 243, 248/1, 250/1, 250/2, 375, 377, 382/1, .14, .20	Arndorf	Bestattung/ Gräberfeld	Kaiserzeit/ Römisch
72144 Möderndorf	59/1, 59/3, 62	Möderndorf	Kirche, Edelsitz/Turm, Burg/Schloss	Mittelalter, Neuzeit
72154 Possau	739/1	Rosendorf 5	Körperbestattung, Justifizierter, Richtstätte	undatierbar
72154 Possau	821, 831/2, 832, 833/1, 833/2, 834, 385, 837	Buckowitz	Siedlung, Münzschatz, Bestattung/Gräberfeld	Kaiserzeit/ Römisch
72154 Possau	31 (im ALS erkennbare Erhebung mit Strukturen, in etwa im Bereich der nördl. Bereichnung „Krucken“ des franz. Katasters)	Kruckekogel	Einzelfund, Turm, Befestigung	Spätbronzezeit, undatierbar bzw. Mittelalter
72154 Possau	31, 42/1, 13, 124, 125, 126 und 127 (in etwa in alle Richtungen um den Gipfel wie Weg im NW)	Kruckekogel	Siedlung, Befestigung	undatierbar bzw. Mittelalter
72169 St. Michael am Zollfeld	101/2, 108/1, 108/2, 109, 110, 111, 112, 113, 131/1, 131/2, 131/3, 134/2, 140/2, 141; 1, 141/2, 141/3 sowie 141/4 und 140/1 (Freiflächen)	Kirch- oder Pfarracker	Siedlung/Dorf/Vicus, Siedlung	Kaiserzeit/ Römisch, Hochmittelalter
72169 St. Michael am Zollfeld	147/2, 265/2, 268 und 265/1 (Ackerfläche)	Willersdorf ober der Straße	Siedlung/Dorf/Vicus	Kaiserzeit/ Römisch
72169 St. Michael am Zollfeld	296, 307, 308, 312/1, 312/3, 313, 314 und 327 (alles innerhalb des nahezu umlaufenden Weges)	Kogl Willersdorf, Sabiniakberg	Einzelfund, Siedlung, Höhensiedlung	Kaiserzeit/ Römisch, undatierbar
72169 St. Michael am Zollfeld	466, 467, 471, 472, 473, 477/1, 480, 484 und 517	Sepunacker bzw. Stangl-Acker	Siedlung/Stadt, Kaserne	Kaiserzeit/ Römisch

Tabelle 1: Archäologische Fundzonen

²⁰ (T) = Teilfläche

²¹ ALS = Airborne Laserscanning - digitales Höhenmodell

Folgende denkmalgeschützte baulichen Anlagen befinden sich laut Bundesdenkmalamt im Gemeindegebiet von Maria Saal. Diese werden im Entwicklungsplan mit einem Symbol ausgewiesen. Für den Bereich Maria Saal wurde eine Sonderinformation ausgewiesen und ein Detailplan erstellt, da die Darstellung sonst nicht lesbar ist. Der Detailplan befindet sich im Anhang an diese Auflistung.

Katastralgemeinde	Grundstück(e)	Objekttitel	Adresse, Ortsangabe	Denkmalschutz Status
72124 Kading	.34	Pfarrhof	Pörtschach am Berg 1, 9063 Maria Saal	Denkmalschutz per Verordnung
72124 Kading	642/1, 642/2, 643, 644, 718, 719, 727/1, 737/1, 739/1, 745, 750, 766, 765, 813, 913/4, 962, 967, 976/1, 981/2, 981/3, 982/1, 989/1, 1034/62, 1164/2	Römisches Municipium Claudium Virunum	Zollfeld 9063 Maria Saal	Denkmalschutz per Bescheid (Unterschützstellung §3)
72124 Kading	.44	Kath. Pfarrkirche St. Lambert und Ulrich zu Pörtschach am Berg		Denkmalschutz per Verordnung
72125 Karnburg	.119	Schloss Lind	Lind 2	Denkmalschutz per Bescheid (Unterschützstellung §3)
72125 Karnburg	.50/1	Kath. Filialkirche St. Martin zu Lind	Lind	Denkmalschutz per Verordnung
72125 Karnburg	.34	Kath. Pfarrkirche hll. Peter und Paul zu Karnburg	Pfalzstraße 8,	Denkmalschutz per Verordnung
72125 Karnburg	.33	Pfarrhof	Pfalzstraße 8 (Karnburg)	Denkmalschutz per Verordnung
72125 Karnburg	133/1, 133/2, 135, 136, 138, 139/1, 139/2, 139/3, 139/4	Curtis Carantana	Karnburg	Denkmalschutz per Bescheid (Unterschützstellung §3)
72140 Maria Saal	.24	Kath. Filialkirche St. Leonhard zu Arndorf	Arndorf	Denkmalschutz per Verordnung
72140 Maria Saal	1282/2	Pestsäule	Arndorfer Straße 12	Denkmalschutz per Bescheid (Unterschützstellung §3)
72140 Maria Saal	73/2, .73/1	Wohnhaus, ehem. Kanonikatshaus	Bischofweg 1	Denkmalschutz per Bescheid (Unterschützstellung §3)
72140 Maria Saal	.113	Kanonikerstöckl	Domgasse 1	Denkmalschutz per Verordnung
72140 Maria Saal	.95/1	Pfarrhof, ehem. Dechantei	Domplatz 1	Denkmalschutz per Verordnung
72140 Maria Saal	.95/1	Kapuzinerstöckl	Domplatz 2	Denkmalschutz per Verordnung
72140 Maria Saal	.93	Ehem. Propstei (alte Schule)	Domplatz 3	Denkmalschutz per Bescheid (Feststellungsbescheid §2 positiv)
72140 Maria Saal	.99	Torbau (Kapitelhaus)	Domplatz 4	Denkmalschutz per Verordnung
72140 Maria Saal	.98	Westteil des Torhauses	Domplatz 5	Denkmalschutz per Verordnung
72140 Maria Saal	.97	Karner und Turmbau	Domplatz 6	Denkmalschutz per Verordnung
72140 Maria Saal	.96	Mesnerhaus	Domplatz 7	Denkmalschutz per Verordnung
72140 Maria Saal	.120	Kapelle beim Modestusstöckl	Hauptstraße 17	Denkmalschutz per Bescheid (Unterschützstellung §3)
72140 Maria Saal	.167	Marienanstalt der Barmherzigen Schwestern aus Zams	Hauptstraße 6	Denkmalschutz per Verordnung
72140 Maria Saal	.133	Strußnig-Hof/ Lindlhof/ Grafenbrunnhof	Maria Saaler Berg Weg 14	Denkmalschutz per Bescheid (Unterschützstellung §3)
72140 Maria Saal	.67/1	Ansitz Thonhof	Schnerich-weg 4	Denkmalschutz per Bescheid (Unterschützstellung §3)
72140 Maria Saal	.9	Schloss Töltschach	Töltschach 1	Denkmalschutz per Bescheid (Unterschützstellung §3)
72140 Maria Saal	103	Kapelle Prunnerkreuz	Zollfeld 6	Denkmalschutz per Bescheid (Unterschützstellung §3)

72140 Maria Saal	287	Pirkerkreuz	Arndorf	Denkmalschutz per Bescheid (Unterschutzstellung §3)
72140 Maria Saal	1381/1, 1392/1, 1386, 1387, 1391, 1388, 1389	Ehem. Wehrgraben	Domplatz	Denkmalschutz per Verordnung
72140 Maria Saal	.94	Wallfahrtskirche, Collegiat-Stiftskirche Maria Himmelfahrt, Maria Saal	Domplatz . Maria Saal	Denkmalschutz per Verordnung
72140 Maria Saal	.94	Lichtsäule	Domplatz	Denkmalschutz per Verordnung
72140 Maria Saal	1305	Freilichtmuseum	Museum-weg	Denkmalschutz per Verordnung
72140 Maria Saal	1, 2, 3, 8, 11, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 38, 46, 51, 55, 56, 57/1, 57/2, 59, 60, 61, 63, 67, 69, 70/1, 70/2, 70/3, 71, 73, 75, 76/1, 78, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 116/2, 117, 118/1, 119, 125, 126, 128/1, 128/4, 128/6, 129, 130, 131, 132, 133/2, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 144, 146, 147/1, 147/2, 147/3, 148, 150, 151, 154/1, 154/2, 155, 156/1, 156/2, 156/3, 156/4, 157/1, 157/2, 158, 159, 160, 162, 210, 211/1, 211/2, 211/3, 215, 217, 219, 224/1, 224/2, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1931/1, 57/2, 87, 88, 89, 125, 126, 133/2, 154/1, 156/3, 28, 91, 111, 112, 131, 132, 134, 135, 150, 151, 155, 156/1, 156/4, 157/1, 158, 159, 160, 210, 211/1, 211/2, 31, 33, 34, 35, 67, 69, 70/1, 71, 73, 75, 76/1, 78, 90, 95, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 109, 215, 224/1, 226/2, 402, 403, 404/1, 404/2, 407/2, 408/1, 408/2, 412, 413, 414, 415, 416, 417/1, 417/2, 470/2, 485, 488, 490/2, 493, 494, 29, 30, 11, 136, 137, 138, 144, 146, 217, 219, 92, 93, 94, 129, 130, 154/2, 156/2, 157/2, 162, 139, 140, 141, 142, 147/1, 147/2, 147/3, 148, 211/3, 356/2, 490/1, 962, 967, 3, 8, 16, 316, 321, 976/1, 981/2, 2, 318, 322, 1, 408/4, 408/5, 119, 128/4, 38, 41, 745, 128/6, 765, 982/1, 982/1, 989/1, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 37, 46, 51, .1, 55, 56, 57/1, 59, 60, 61, 63, 351, 1931/1, 70/2, 118/1, 128/1, 515, 523/1, 523/2, 524, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 739/1, 981/3, 133/1, 139/1, 139/2, 139/3, 139/4, 52	Zollfeld Römisches Municipium Claudium Virunum	Denkmalschutz per Bescheid (Unterschutzstellung §3)	
72140 Maria Saal	1920/1	Mariensäule	Denkmalschutz per Verordnung	
72140 Maria Saal	1318/4, 1318/5	Herzogstuhl		Denkmalschutz per Verordnung
72144 Möderndorf	59/1	Schloss Möderndorf	Möderndorf 1	Denkmalschutz per Bescheid (Unterschutzstellung §3)
72144 Möderndorf	212	Kath. Filialkirche hll. Jakobus und Anna	Möderndorf 14	Denkmalschutz per Bescheid (Unterschutzstellung §3)
72154 Possau	.1	Schloss Possau	Meiselberg 1	Denkmalschutz per Bescheid (Unterschutzstellung §3)
72154 Possau	.16	Kath. Filialkirche hll. Primus und Felician	Possau	Denkmalschutz per Verordnung
72169 St. Michael am Zollfeld	.23	Pfarrhof	St. Michael am Zollfeld 7	Denkmalschutz per Verordnung
72169 St. Michael am Zollfeld	469	Römisches Gebäude auf der Kratzer Halt	Kratzer Halt	Denkmalschutz per Bescheid (Unterschutzstellung §3)
72169 St. Michael am Zollfeld	316, 318, 321, 322, 351, 356/2, 402, 403, 404/1, 404/2, 407/2, 408/1, 408/2, 408/4, 408/5, 412, 413, 414, 415, 416, 417/1, 417/2, 470/1, 470/2, 487, 488, 490/1, 490/2, 493, 494, 515, 523/1, 523/2, 524	Römisches Municipium Claudium Virunum	Zollfeld	Denkmalschutz per Bescheid (Unterschutzstellung §3)
72169 St. Michael am Zollfeld	.23	Kath. Pfarrkirche hl. Michael	Denkmalschutz per Verordnung	

Tabelle 2: Denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Quelle: Bundesdenkmalamt



Abbildung 17: Darstellung denkmalgeschützter baulicher Anlagen im Zentrum von Maria Saal

Im Bereich des historischen Ortskernes von Maria Saal besteht ein ortsbildprägendes Ensemble, bestehend aus dem Maria Saaler Dom, den zugehörigen kirchlichen und historischen Gebäuden sowie den angrenzenden Siedlungsstrukturen. Diesem Bereich kommt aufgrund seiner kulturhistorischen Bedeutung für Kärnten und seiner prägenden Wirkung auf das Ortsbild eine besondere Schutz- und Erhaltungsfunktion zu. Bei baulichen Entwicklungen sind daher die Belange des Ortsbild- und Denkmalschutzes entsprechend zu berücksichtigen.

3.5 Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung

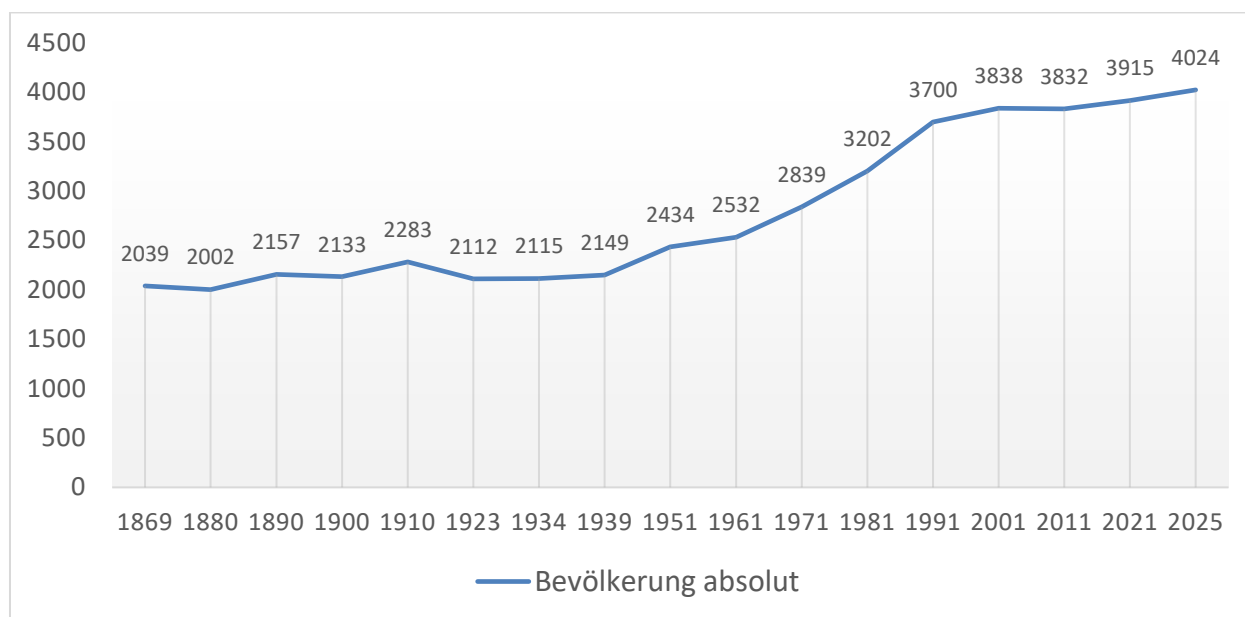


Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Maria Saal 1869 - 2025
Quelle: Statistik Austria, Volkszählungsergebnisse, Statistik der Standesfälle.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Marktgemeinde Maria Saal zeigt seit 1923 eine durchwegs positive Bevölkerungsentwicklung. Die geringste Bevölkerungszahl betrug im Jahr 1880 2002 Personen. Die Höchstzahl der Bevölkerung wurde im Jahr 2025 mit 4024 Personen erreicht.

Demographie_Check:Kärnten 2020²²

Der Demographie-Check Kärnten befasst sich mit dem demographischen Wandel der Kärntner Gemeinden. Dieser demographische Wandel ist regional sehr differenziert. Für das Bundesland Kärnten wird bis zum Jahr 2050 eine negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Das klassische Zentrum-Peripherie-Muster sagt für ländliche Gemeinden ein Minus von bis zu 37% der Bevölkerungsentwicklung voraus. Laut Prognosemodell werden von den 132 Kärntner Gemeinden lediglich 27 Gemeinden eine positive Bevölkerungsentwicklung aufweisen. Dies führt dazu, dass strukturschwache Gemeinden mit zunehmendem Bevölkerungsschwund rechnen müssen. Zudem ist ein Abwandern der jüngeren Bevölkerungsgruppe zu erwarten, was einen Verlust von Humanpotential darstellt und die bleibende Bevölkerung überaltern lässt. Somit ergibt sich eine negative Wanderungsbilanz und daraus resultiert eine negative Geburtenbilanz. Weiters sinkt die Wettbewerbsfähigkeit eines Standortes und der Anteil der hochbetagten Personen (über 75 Jahre) wird stetig zunehmen. Dies suggeriert hohe Kosten für die verpflichtende Daseinsfürsorge.

Von 2002 bis 2017 weist die Gemeinde eine gering negative Bevölkerungsentwicklung auf (-0,21% - das entspricht -8 Personen). Für den Prognosezeitraum 2017 bis 2050 wird in Maria Saal eine geringe Zunahme vorausgesagt. Dies entspricht ausgehend von 2017 von einer Entwicklung von -0,28% (Bevölkerungsstand 2050 lt. Prognosemodell 3826 Personen).

²² Im Auftrag des Landes Kärnten, Abteilung 10 – Land- und Forstwirtschaft, Ländlicher Raum in Kooperation mit der Fachhochschule Kärnten – Studienbereich Wirtschaft und Management – Public Management im Juni 2021 veröffentlicht.

Diese Bevölkerungszahl wurde von der Gemeinde bereits im Jahr 2021 überschritten, was die Anwendbarkeit dieser Prognose in Frage stellt.

Dennoch sind einige Handlungsempfehlungen aus dem Demographie-Check für die LAG Kärnten:mitte gegen eine negative Bevölkerungsentwicklung zu nennen:

- Stärkung der Erwerbsbevölkerung unter Einbezug von Schlüsselbetrieben
- Stärkung des Dienstleistungssektors
- Landwirtschaft modernisieren und neue qualitative Kreisläufe ansprechen
- Stärkung des Tourismus durch die Segmente Kultur und Bildung
- Aktivierung der Daseinsvorsorge durch mehr zivilgesellschaftliches Engagement
- Ausbau Stadt-Umlandverbindungen zwischen St. Veit/Glan, Klagenfurt und Feldkirchen
- Stärkung der KLAR! Region
- Ausbau von Gesundheit und Soziales in einer Demographie-Modellregion

Zusammenfassend kann man sagen, die LAG kärnten:mitte verfügt über ein dichtes Netz an zentralen Orten unterschiedlicher Hierarchiestufen. Durch stärkere Vernetzung dieser kann eine kompakte und wirtschaftlich starke Region entstehen.

Details sind dem Endbericht Demographie_Check: Kärnten2020 zu entnehmen.

Quelle: https://forschung.fh-kaernten.at/trans-space/demographie_checkkaernten-2020/ (letzter Zugriff: 16.02.2026)

Natürliche Bevölkerungsbewegung

Die Bevölkerungsentwicklung einer Gemeinde wird sowohl durch die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburten und Sterbefälle) als auch durch Wanderungsbewegungen (Zu- und Wegzüge) bestimmt. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung Auskunft über die demografische Dynamik innerhalb der Gemeinde gibt, spiegeln die Wanderungsbewegungen die Attraktivität des Standortes als Wohn- und Lebensraum wider. Die Wanderungsbilanz berücksichtigt dabei sowohl Außenwanderungen als auch Binnenwanderungen.

Die Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen wird als Geburten- bzw. natürliche Bevölkerungsbilanz bezeichnet. Diese unterliegt in Maria Saal im Betrachtungszeitraum teilweise deutlichen Schwankungen und weist damit auf eine dynamische demografische Entwicklung hin. Für das Jahr 2024 ergibt sich eine positive Geburtenbilanz, wodurch die Zahl der Geburten jene der Sterbefälle übersteigt.

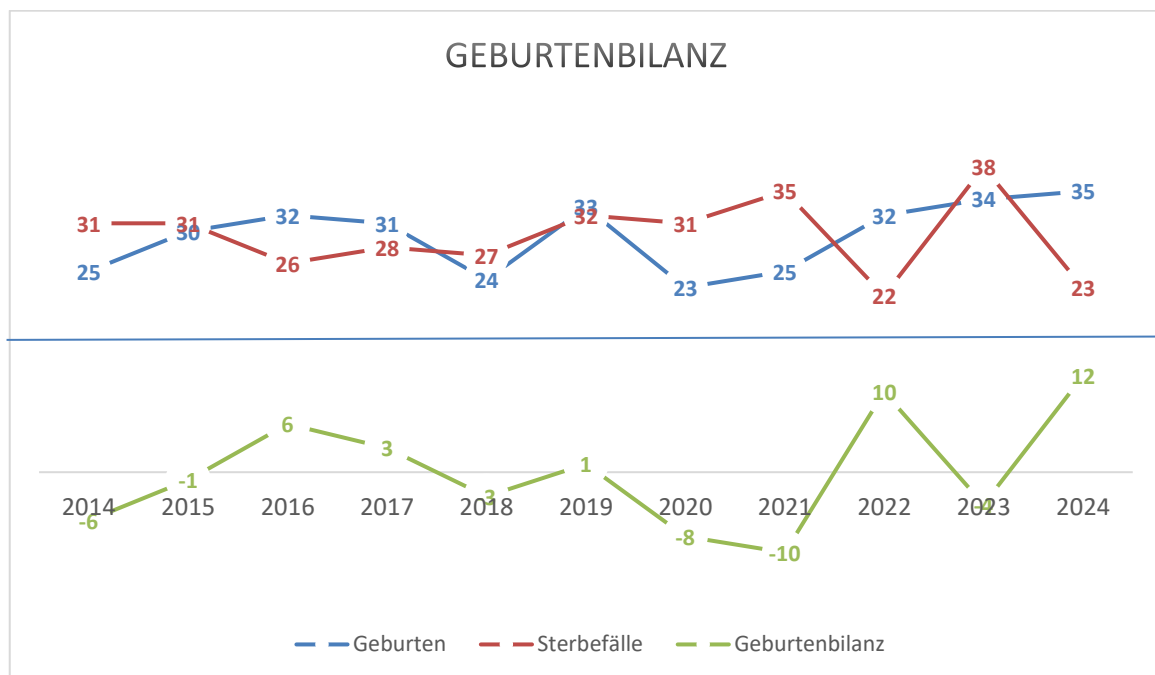


Abbildung 19: Geburtenbilanz

Quelle: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes, Statistik der natürlichen Bevölkerungsbewegung, Wanderungsstatistik.

Die Wanderungsbilanz sagt aus, ob die Zahl der Zuzüge in die Gemeinde oder die Zahl der Wegzüge aus der Gemeinde überwiegt. Die Wanderungsbilanz zeigt für die Jahre 2014 bis 2022 eine positive Entwicklung, seit 2023 ist die Entwicklung negativ. Binnenwanderungen innerhalb des Gemeindegebietes werden bei dieser Darstellung nicht berücksichtigt.

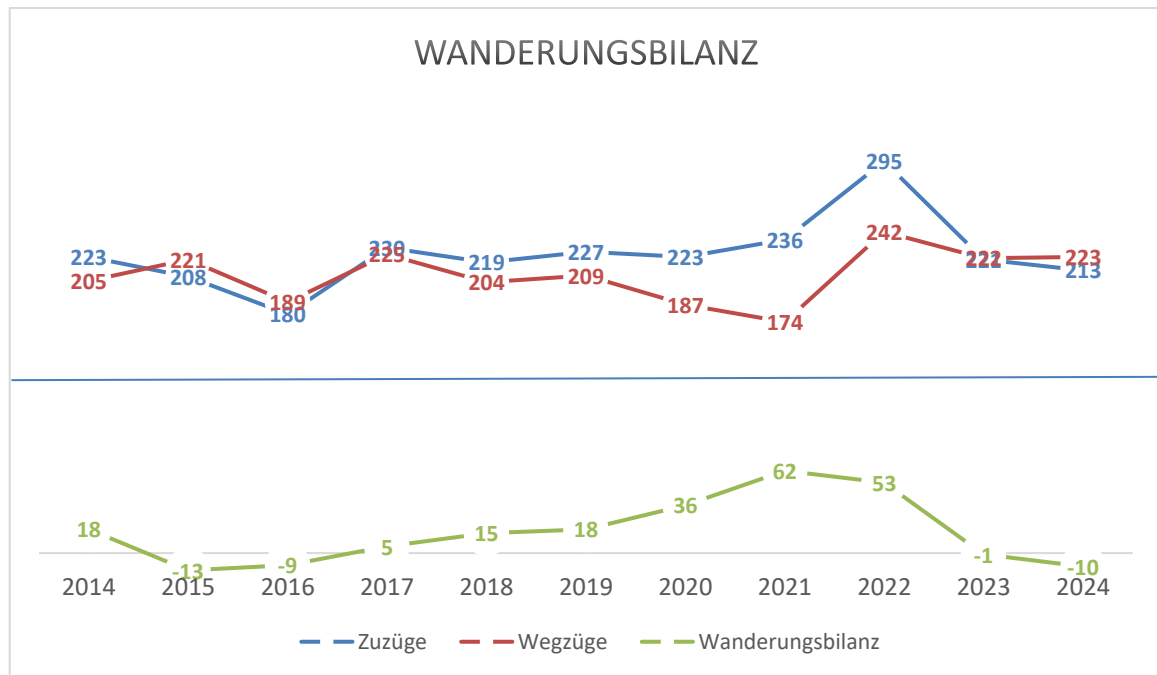


Abbildung 20: Wanderungsbilanz

Quelle: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes, Statistik der natürlichen Bevölkerungsbewegung, Wanderungsstatistik.

Überlagert man nun die Geburtenbilanz und die Wanderungsbilanz ist eindeutig ersichtlich, dass die Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Maria Saal sehr stark von der Wanderungsbilanz abhängig ist.

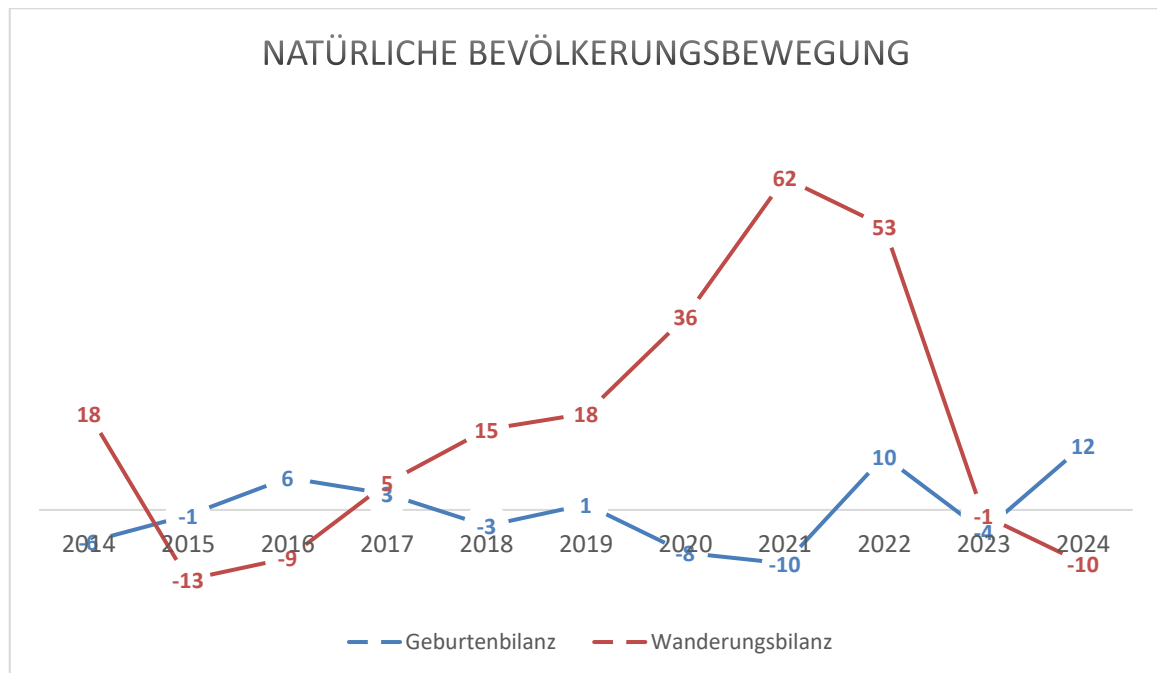


Abbildung 21: Natürliche Bevölkerungsbewegung

Quelle: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes, Statistik der natürlichen Bevölkerungsbewegung, Wanderungsstatistik. Aus raumordnungsfachlicher Sicht stellen die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungsbewegungen wesentliche Grundlagen für die Abschätzung des zukünftigen Wohnraumbedarfs sowie für die Planung der technischen und sozialen Infrastruktur dar. Sie liefern wichtige Hinweise für die langfristige Siedlungsentwicklung und die bedarfsgerechte Ausrichtung kommunaler Einrichtungen und Dienstleistungen.

Die insgesamt positive demografische Entwicklung weist auf eine anhaltende Standortattraktivität der Gemeinde hin und bestätigt die Notwendigkeit einer vorausschauenden Siedlungs- und Infrastrukturplanung. Künftige Entwicklungsmaßnahmen sind dabei auf eine nachhaltige, flächensparende und infrastrukturell effiziente Siedlungsentwicklung auszurichten.

Bevölkerungsverteilung nach Ortschaften

Bevölkerung nach Ortschaften	01.01.2011	%	01.01.2021	%	01.03.2026	%
Arndorf	96	2,5	106	2,7	101	2,5
Bergl	5	0,1	4	0,1	4	0,1
Dellach	159	4,1	142	3,6	153	3,8
Gröblach	7	0,2	5	0,1	2	0,0
Hart	8	0,2	9	0,2	13	0,3
Höfern	19	0,5	22	0,6	21	0,5
Judendorf	4	0,1	4	0,1	3	0,1
Kading	225	5,9	231	5,9	242	6,0
Karnburg	562	14,7	607	15,5	659	16,3
Kuchling	100	2,6	111	2,8	110	2,7
Lind	4	0,1	3	0,1	4	0,1
Maria Saal	1066	27,8	1078	27,5	1133	28,0
Meilsberg	74	1,9	66	1,7	60	1,5
Meiselberg	2	0,1	4	0,1	5	0,1
Möderndorf	61	1,6	63	1,6	63	1,6
Poppichl	57	1,5	60	1,5	63	1,6
Pörtschach am Berg	54	1,4	49	1,3	47	1,2
Possau	40	1,0	39	1,0	44	1,1
Ratzendorf	213	5,6	229	5,8	237	5,9
Rosendorf	27	0,7	31	0,8	29	0,7
Rotheis	24	0,6	17	0,4	16	0,4
Sagrad	89	2,3	85	2,2	96	2,4
St. Michael am Zollfeld	205	5,3	185	4,7	184	4,6
Stegendorf	70	1,8	72	1,8	65	1,6
Stuttern	14	0,4	17	0,4	14	0,3
Techmannsdorf	7	0,2	6	0,2	11	0,3
Thurn	13	0,3	14	0,4	12	0,3
Töltschach	2	0,1	2	0,1	2	0,0
Treffelsdorf	4	0,1	3	0,1	2	0,0
Walddorf	184	4,8	172	4,4	152	3,8
Willersdorf	30	0,8	31	0,8	36	0,9
Winklern	47	1,2	39	1,0	43	1,1
Wrießnitz	110	2,9	143	3,7	142	3,5
Wutschein	113	2,9	103	2,6	115	2,8
Zell	97	2,5	121	3,1	115	2,8
Zollfeld	40	1,0	42	1,1	42	1,0
Summe	3.832	100,0	3.915	100,0	4.040	100,0

Tabelle 3: Bevölkerung nach Ortschaften 2011/2021/2026
Quelle: Statistik Austria, Volkszählung 2011 und 2021, Angaben der Gemeinde 2026.

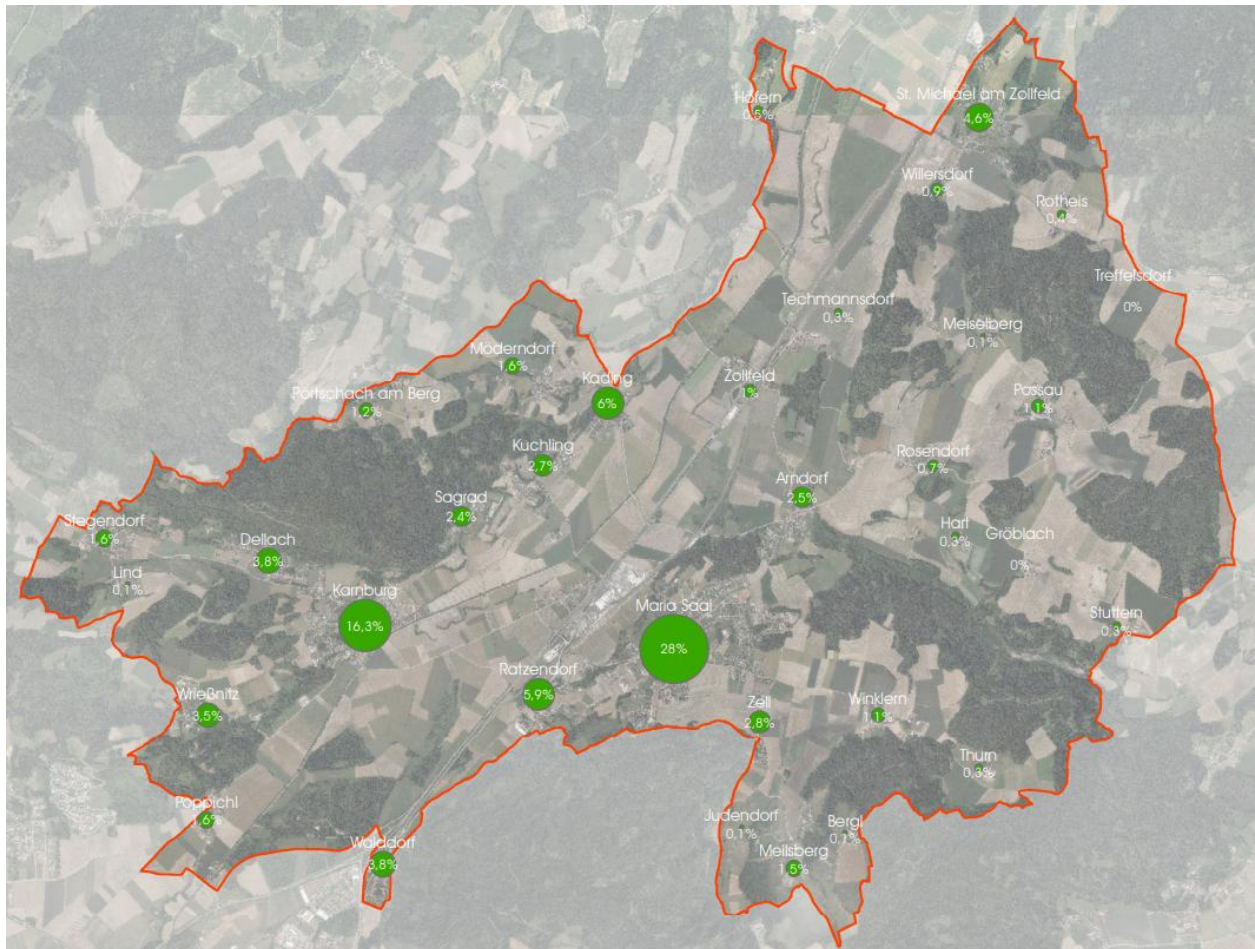


Abbildung 22: Bevölkerung nach Ortschaften, Stand 01.03.2026, Quelle: Meldeamt Marktgemeinde Maria Saal

Die Marktgemeinde Maria Saal verfügt über 36 Ortschaften²³. Die bevölkerungsstärksten Ortschaften sind der Hauptort Maria Saal und die Ortschaften Karnburg und Kading. Bevölkerungärmere Ortschaften liegen außerhalb der Hauptsiedlungsbereiche und weisen einen Anteil der Gesamtbevölkerung von unter 5% auf. Dezentral gelegene Siedlungssplitter in Einzellagen weisen einen Anteil der Gesamtbevölkerung von unter 1% auf (z.B. Gröblach, Judendorf, Treffelsdorf).

²³ Anmerkung: Die Siedlungssplitter Prikalitz und Leibnitz werden von der Marktgemeinde Maria Saal als eigenständige Ortschaften gelistet, während in den Daten der Statistik Austria (Registerzählung) diese Ortschaften nicht gelistet sind.

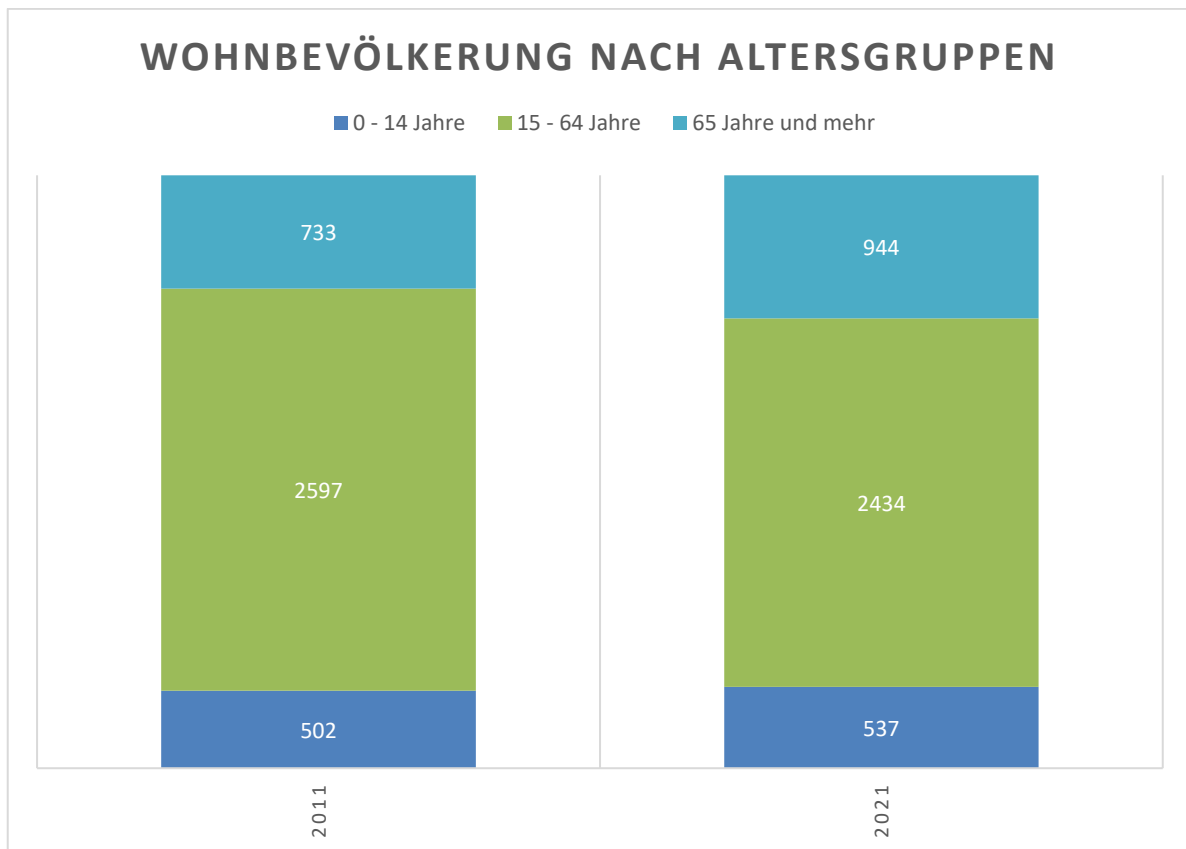
Wohnbevölkerung nach Altersgruppen

Abbildung 23: Wohnbevölkerung nach Altersgruppen
Quelle: Statistik Austria, VZ2011, VZ2021.

Die Analyse der Altersstruktur zeigt zwischen 2011 und 2021 eine positive Entwicklung im Bereich der jungen Bevölkerung. Der Anteil der unter 14-Jährigen konnte gesteigert werden, was auf die Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort für Familien sowie auf eine insgesamt stabile demografische Entwicklung hindeutet. Gleichzeitig ist jedoch auch ein Anstieg des Anteils der über 65-jährigen Bevölkerung festzustellen - was eine klassische Überalterung der Bevölkerung darstellt. Diese Entwicklung entspricht dem allgemeinen demografischen Wandel und ist sowohl auf Landes- als auch auf Bundesebene zu beobachten.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht führt diese Entwicklung zu veränderten Anforderungen an den Siedlungsraum und die kommunale Infrastruktur. Während die positive Entwicklung der jüngeren Altersgruppen die langfristige Sicherung von Bildungs-, Betreuungs- und Freizeiteinrichtungen unterstützt, steigt gleichzeitig der Bedarf an barrierefreien Wohnformen, wohnortnahen Versorgungsangeboten und altersgerechten Infrastrukturen.

Insgesamt lässt sich aus der Entwicklung ableiten, dass die Gemeinde sowohl als Familienwohnstandort als auch als Wohnort für ältere Bevölkerungsgruppen an Bedeutung gewinnt. Für die örtliche Raumplanung ergibt sich daraus die Aufgabe, die zukünftige Siedlungsentwicklung auf gut erschlossene Standorte zu konzentrieren, die soziale und technische Infrastruktur bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und gleichzeitig die Voraussetzungen für ein generationenübergreifendes, qualitätsvolles Wohnen und Leben zu schaffen. Die feststellbare Alterung der Bevölkerung ist daher nicht isoliert zu betrachten, sondern im Zusammenhang mit der insgesamt positiven Bevölkerungsentwicklung und den daraus resultierenden Anforderungen an eine nachhaltige und resiliente Gemeindeentwicklung zu bewerten.

Haushaltsziffern

	Anzahl der privaten Haushalte	Durchschnittliche Haushaltsgröße		
	Maria Saal	Maria Saal	Politischer Bezirk Klagenfurt Land	Bundesland Kärnten
2011	1561	2,44	2,38	2,28
2021	1658	2,34	2,27	2,16

Tabelle 4: Anzahl der privaten Haushalte/Haushaltsgröße
Quelle: Statistik Austria, VZ2021, VZ2011.

Die Anzahl der privaten Haushalte in der Marktgemeinde Maria Saal nimmt stetig zu während die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt. Dieser Trend ist auf Bezirks- sowie auf Landesebene feststellbar. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Marktgemeinde Maria Saal ist höher als der Durchschnitt auf Landesebene. Dies ist vor allem im dezentralen Bereich auf die ländlichen Strukturen der Region zurückzuführen.

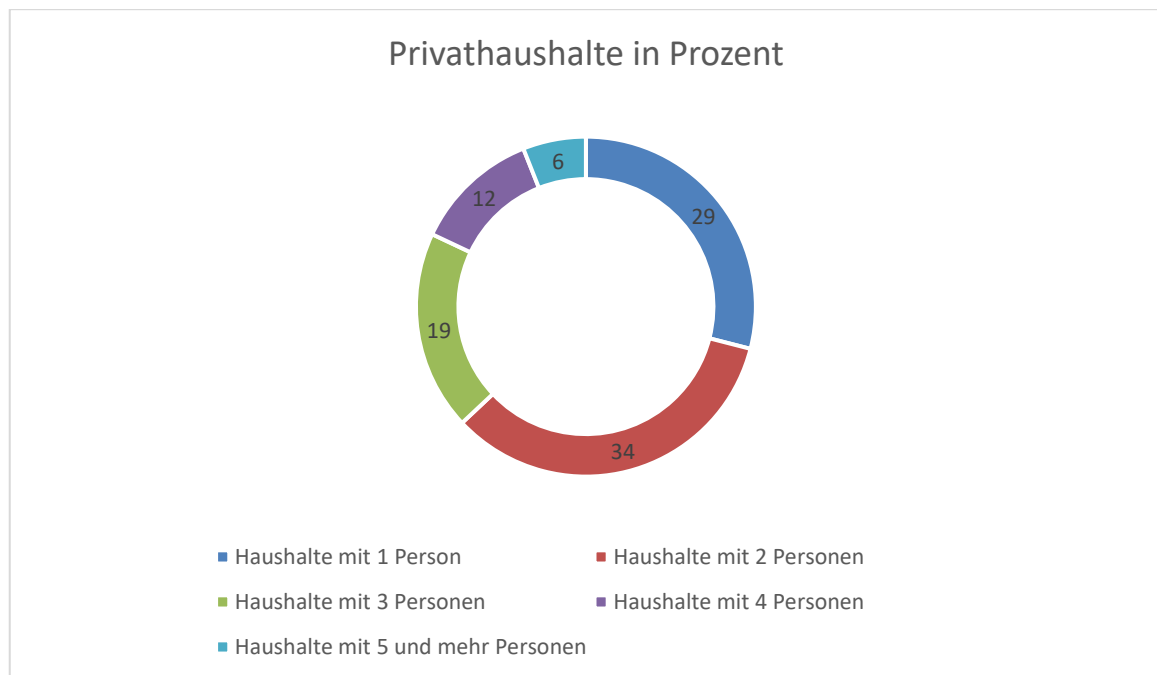


Abbildung 24: Privathaushalte 2021
Quelle: Statistik Austria, VZ2021.

Innerhalb der Marktgemeinde Maria Saal sind im Jahr 2021 der Großteil der Haushalte Privathaushalte mit 2 Personen (34%) und 29% der Haushalte sind Einpersonenhaushalte. Einen geringeren Anteil stellen Haushalte mit 3 oder mehr Personen dar.

4 Wirtschaft

4.1 Erwerbstätige

Im Jahr 2021 wurden in der Marktgemeinde Maria Saal 1.797 Erwerbstätige am Wohnort²⁴ gezählt. Davon pendeln 1.419 Personen in andere Gemeinden zur Arbeit aus und 864 Personen pendeln zur Arbeit in die Marktgemeinde Maria Saal ein. Somit ergibt sich die Zahl von 1.242 Erwerbstätigen am Arbeitsort²⁵.

Die Zahl der Nicht-Erwerbstätigen (2.028 Personen) in der Gemeinde für das Jahr 2021 untergliedert sich in

- Personen unter 15 Jahren (537 Personen),
- Personen mit Pensionsbezug (1.054 Personen),
- Schülerinnen, Schüler, Studierende²⁶ (175 Personen) und
- 262 sonstige Nicht-Erwerbspersonen²⁷.

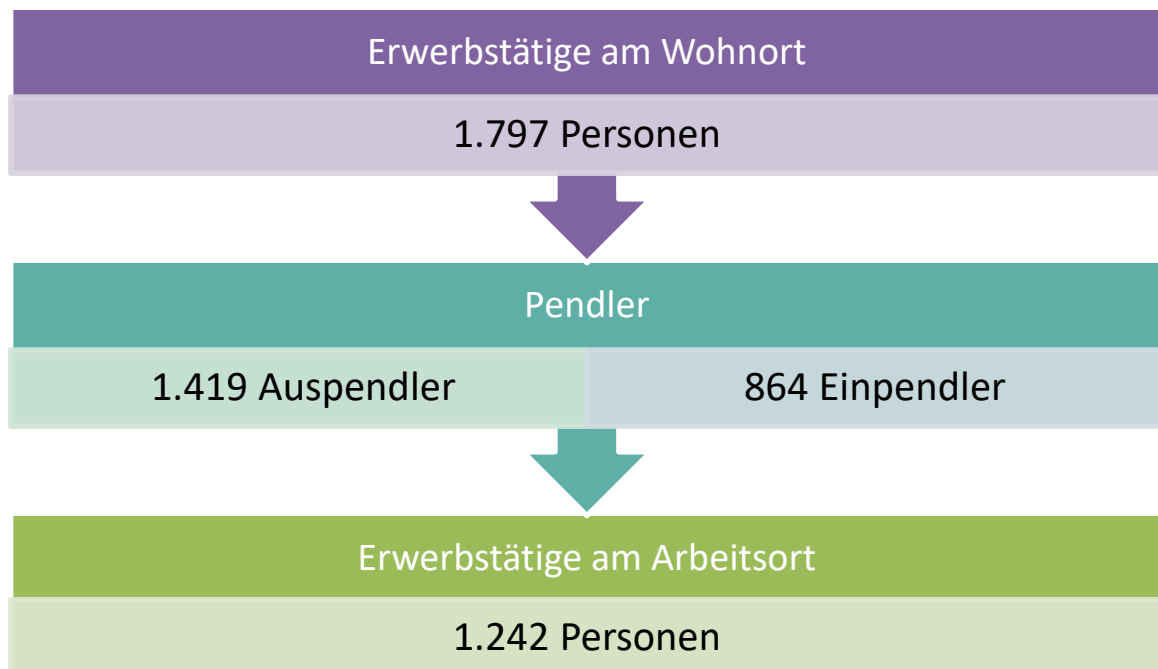


Abbildung 25: Erwerbstätige 2021
Quelle: Statistik Austria, VZ2021.

²⁴ Als Erwerbstätige zählen alle Personen die das 15. Lebensjahr vollendet haben und innerhalb der Referenzwoche (um den Stichtag 31.10.) gearbeitet haben - egal ob selbstständig oder unselbstständig.

²⁵ Arbeitsplatz in der Gemeinde Maria Saal

²⁶ Ohne Personen mit Ausbildung im Ausland bzw. Ausbildung unbekannt.

²⁷ Ausschließlich im Haushalt tätige Personen, die aus anderen Gründen nicht erwerbstätig oder arbeitslos sind, keine österreichische Pension beziehen und keine österreichische Schule oder Hochschule besuchen. Personen unter 15 Jahren sind ausgenommen.

Stellt man die Einpendler und Auspendler grafisch dar, zeigt sich folgendes Bild:

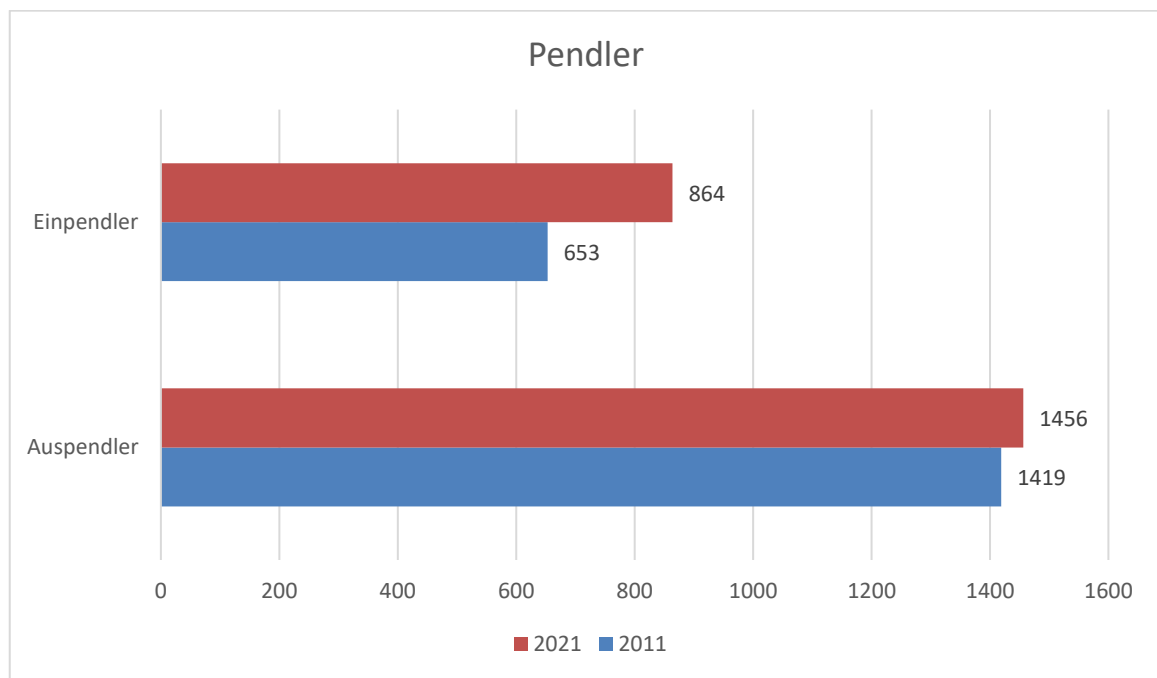


Abbildung 26: Berufspendler
Quelle: Statistik Austria, VZ2011, VZ2021.

Der vorwiegende Teil der Auspendler pendelt durch die Nähe zur Landeshauptstadt nach Klagenfurt. Die Einpendler kommen hauptsächlich aus Klagenfurt und St. Veit an der Glan. Der Index des Pendlersaldos liegt bei 69,1, der Index der Pendlermobilität 127,0.

Diese statistischen Kennwerte unterstreichen den Fakt, dass es im Gemeindegebiet mehr Auspendler als Einpendler gibt und deutet auf einen Auspendlerüberschuss hin, da auf 100 Erwerbstätige nur 69 Arbeitsplätze am Arbeitsort kommen.

Die Aufteilung der Erwerbstätigen am Arbeitsort (Erwerbstätige die in der Marktgemeinde Maria Saal arbeiten) nach ÖNACE²⁸-Abschnitten zeigt folgendes Bild:

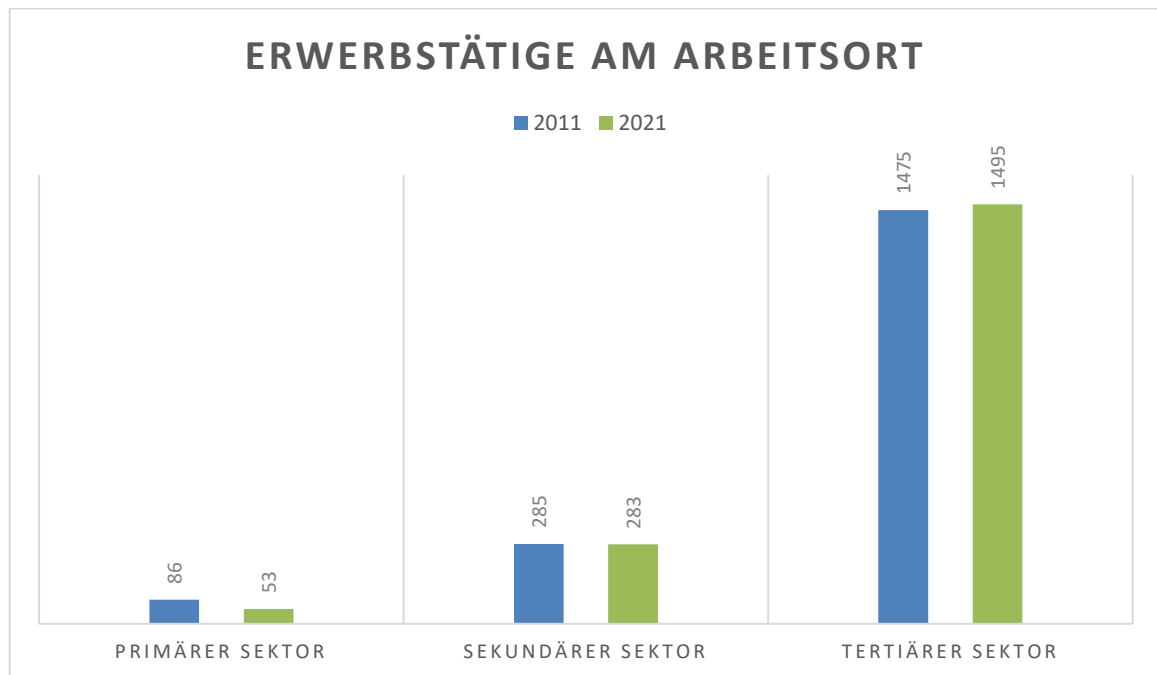


Abbildung 27: Erwerbstätige am Arbeitsort nach wirtschaftlicher Zugehörigkeit
Quelle: Statistik Austria, VZ2001, VZ2011, VZ2021.

Der primäre Sektor umfasst die Land- und Forstwirtschaft und die Fischerei. Der sekundäre Sektor wird auch Produktionssektor genannt (Herstellung von Waren, Energieversorgung, Warmwasserversorgung und -entsorgung sowie Bau) und der tertiäre Sektor befasst sich mit den Dienstleistungen. Darunter fallen auch der öffentliche Bereich sowie Handel und Tourismus. In der Marktgemeinde Maria Saal überwiegen die Erwerbstätigen im tertiären Sektor.

²⁸ Klassifikation der Wirtschaftstätigkeiten in übersichtlicher und zusammengefasster Form

Im Zeitraum von 2011 bis 2021 zeigt die sektorale Beschäftigungsstruktur eine rückläufige Entwicklung im primären Sektor, was auf eine weiter fortschreitende strukturelle Veränderung der Erwerbslandschaft hinweist. Demgegenüber ist im sekundären Sektor eine leichte Zunahme der Erwerbstätigen festzustellen, während der tertiäre Sektor eine etwas deutlichere, wenn auch insgesamt moderate Steigerung verzeichnet.

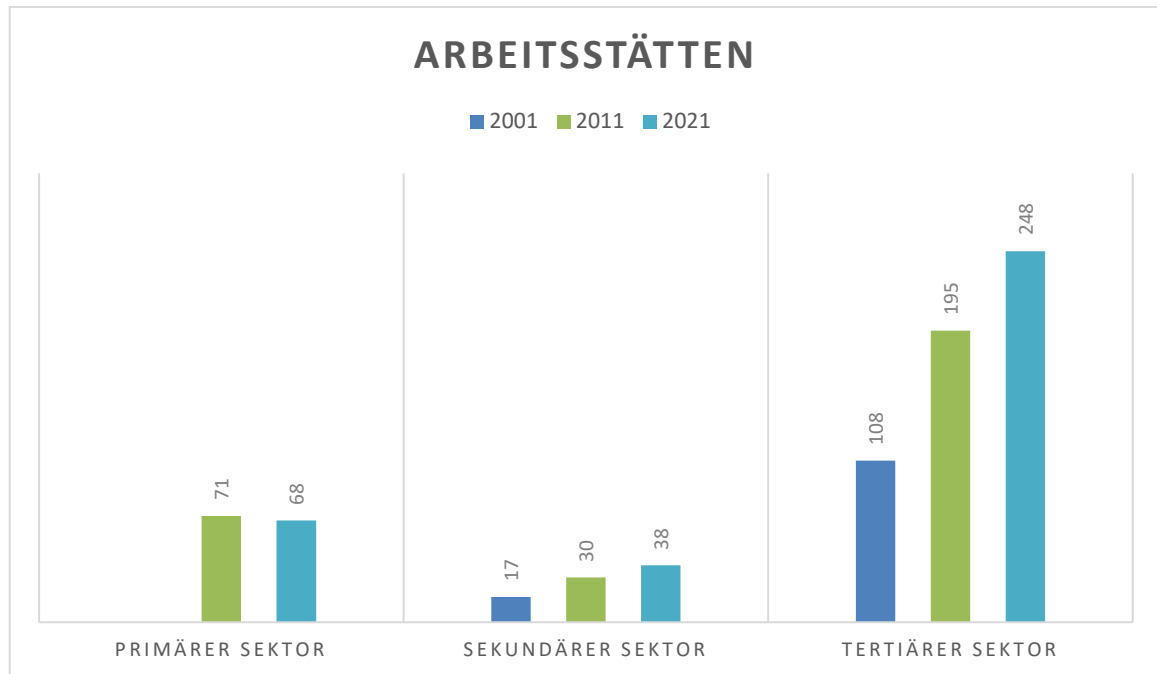


Abbildung 28: Arbeitsstätten²⁹
Quelle: Statistik Austria, VZ2001, VZ2011, VZ2021.

Die Zahl der Arbeitsstätten zeigt, dass das Hauptaugenmerk der Arbeitsstätten im Dienstleistungssektor liegt. Auch der Bereich der Landwirtschaft weist eine hohe Anzahl an Arbeitsstätten auf. Es ist positiv zu vermerken, dass die Anzahl der Arbeitsstätten zunimmt! Bei den Dienstleistungsbetrieben handelt es sich hauptsächlich um Betriebe mit 0-4 Beschäftigten und Betriebe mit 5-19 Beschäftigten. 10 Betriebe weisen eine Beschäftigungszahl von 20-99 Beschäftigte auf und 1 Betrieb im Gemeindegebiet von Maria Saal meldet über 250 Beschäftigte im Bereich Handel (Daten aus 2021).

Im sekundären Sektor sind in Zusammenschau mit 2001 positive Entwicklungen zu verzeichnen.

Für das Jahr 2001 im Primären Wirtschaftssektor gibt es keine repräsentative Zahl der Arbeitsstätten.

²⁹ Für das Jahr 2021 liegen für den primären Sektor keine Daten vor.

4.2 Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe

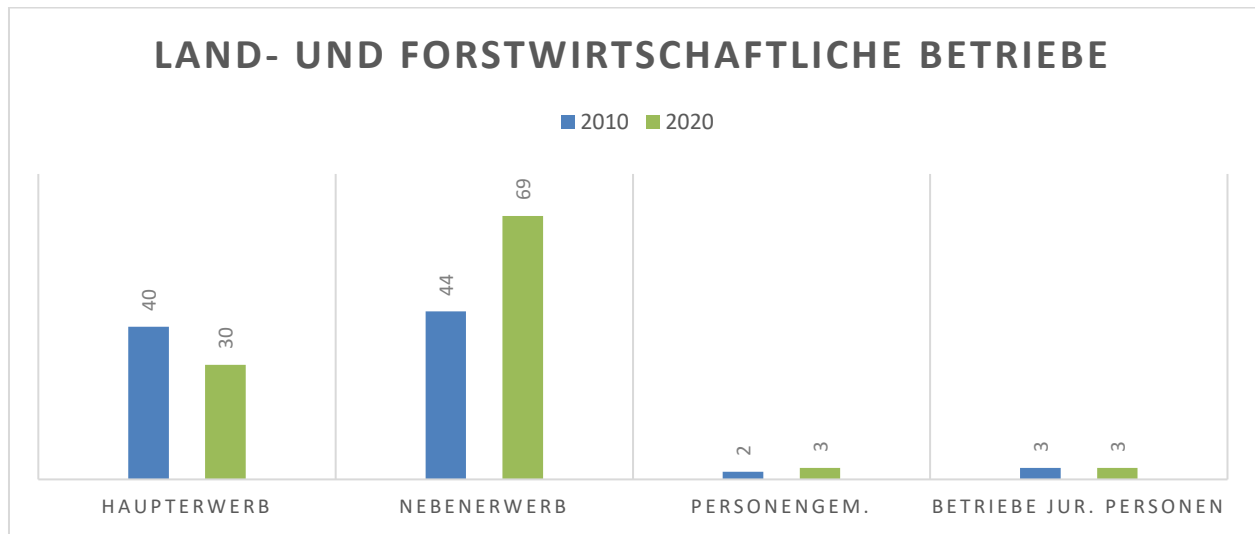


Abbildung 29: Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe
Quelle: Statistik Austria, Agrarstrukturerhebung.

Die Marktgemeinde Maria Saal ist eine landwirtschaftlich geprägte Gemeinde. Die Betriebe spezialisieren sich u.a. auch auf die Direktvermarktung von Kartoffeln und Kürbissen. Die Zahl der Haupteinwerbsbetriebe ist von 2010 zu 2020 um 10 Betriebe gesunken, während die Zahl der Nebeneinwerbsbetriebe um 25 Betriebe zugenommen hat.

Die Flächen werden überwiegend als Ackerflächen und als Waldflächen genutzt. Einen Teilbereich stellen mehrmündige Wiesen, Dauerweiden und nicht mehr genutztes Grünland dar.³⁰

In Abbildung 30 ist ersichtlich, dass der Großteil der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe bis 30 Hektar Größe aufweisen. Dies sind die klassischen Nebeneinwerbsbetriebe.

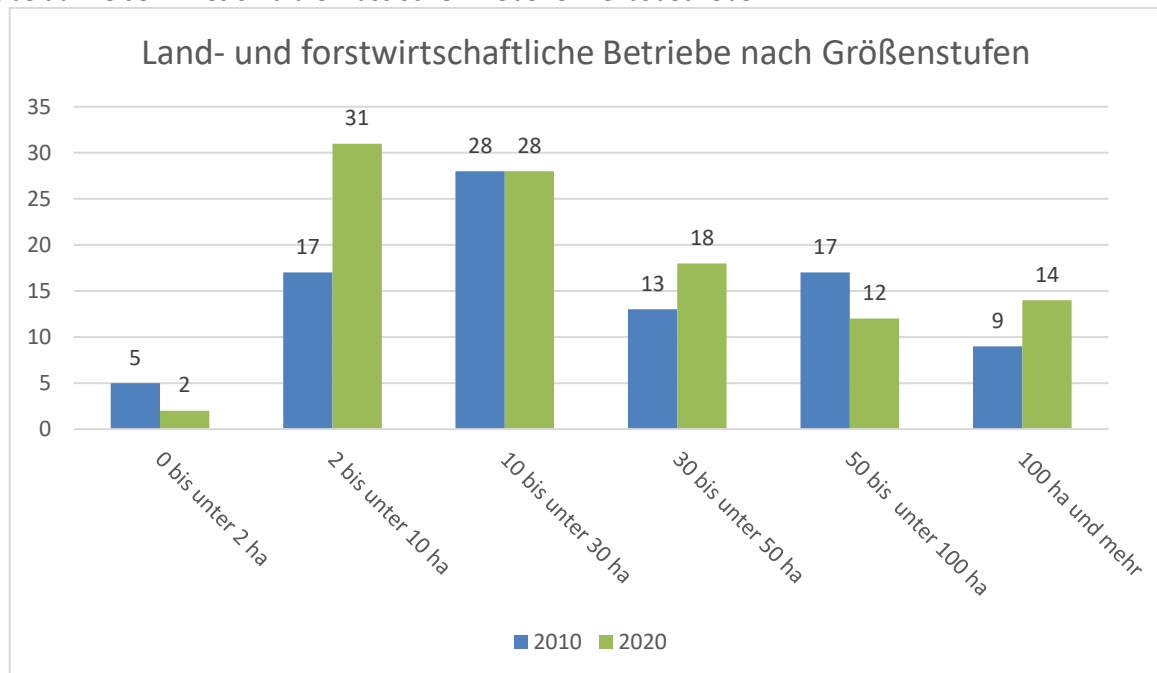


Abbildung 30: Land- und forstwirtschaftliche Betriebe nach Größenstufen
Quelle: Statistik Austria, Agrarstrukturerhebung.

³⁰ Quelle: Statistik Austria, Agrarstrukturerhebung <https://www.statistik.at/blickgem/G0705/g20418.pdf>, letzter Zugriff 10.03.2026.

4.3 Tourismus

Der Tourismus hat im Gemeindegebiet eine geringe Bedeutung, ist jedoch nicht außer Acht zu lassen. Die Gemeinde ist vor allem durch ihr kulturelles und historisches Angebot bekannt. Der Maria Saaler Dom als Wallfahrtsort und das Freilichtmuseum sind wichtige tagestouristische Einrichtungen. Auch die Sehenswürdigkeiten mit geschichtlichem Hintergrund bringen eine gewisse Frequenz. Auch naturräumlich bietet die Marktgemeinde Maria Saal einige Anreize zum Verweilen. Nachdem es sich bei all diesen Einrichtungen eher um tagestouristische Einrichtungen handelt, bleibt die Zahl der Übernachtungen eher gering.

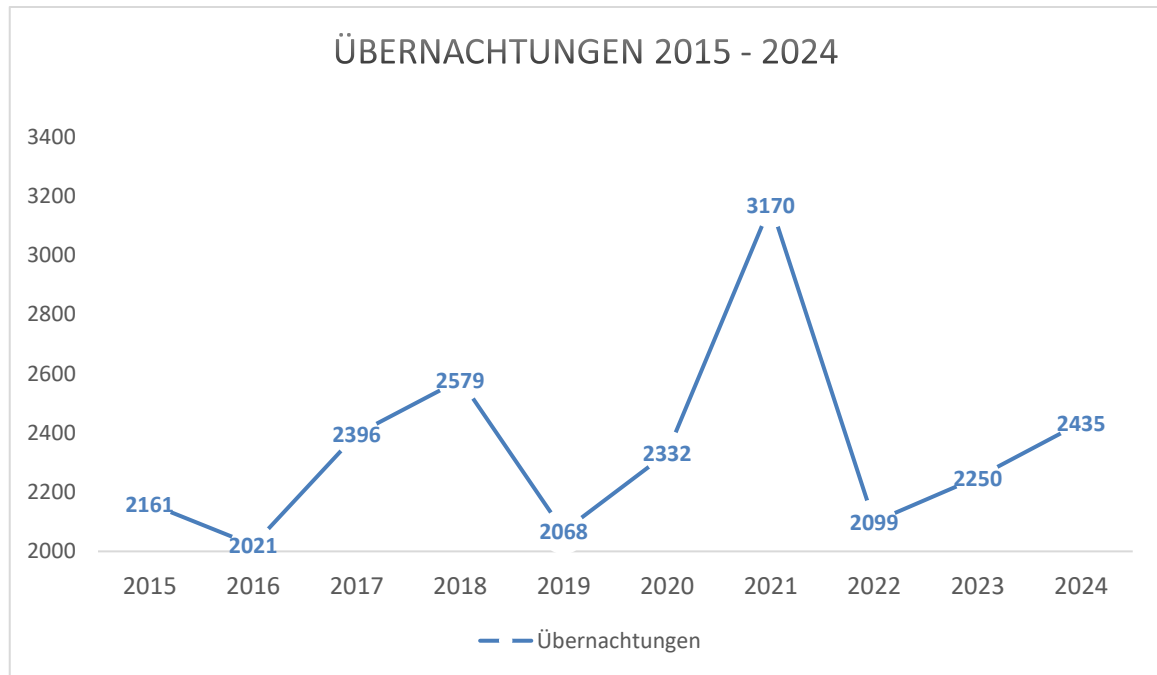


Abbildung 31: Übernachtungen 2015 - 2024, Quelle: Statistik Austria, Tourismusstatistik.

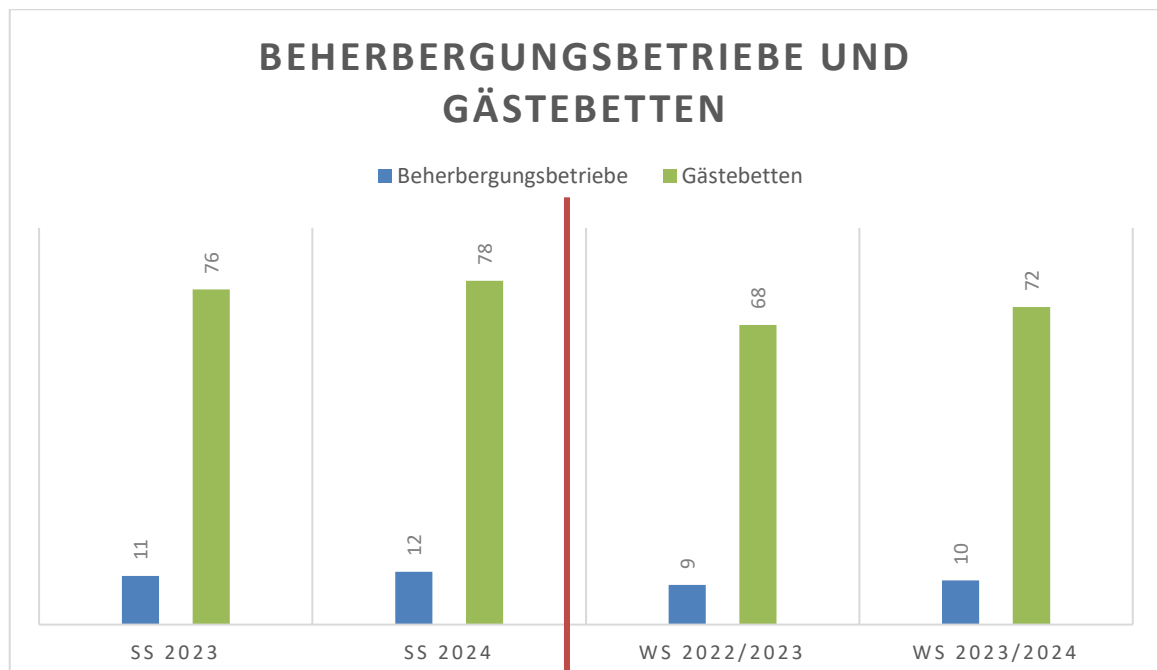


Abbildung 32: Beherbergungsbetriebe und Gästebetten Sommer- und Wintersaison, Quelle: Statistik Austria, Tourismusstatistik.

Die Anzahl der Beherbergungsbetriebe (ohne Camping) überwiegt im privaten Bereich in Form von Privatquartieren und Ferienwohnungen/Ferienhäusern. Gewerbliche Beherbergungsbetriebe sind im Jahr 2024 drei gemeldet.

Die Zahl der verfügbaren Gästebetten variiert in der Sommer- und Wintersaison nur gering. Positiv zu verzeichnen ist eine geringfügige Zunahme der Anzahl der Beherbergungsbetriebe sowie bei der Anzahl der verfügbaren Gästebetten.

Campingplätze sind derzeit in der Gemeinde keine vorhanden.

5 Baulandanalyse

Die Baulandreserven einer Gemeinde sind mitunter ausschlaggebend für weitere Entwicklungen im Bereich der Siedlungstätigkeit. Ein hoher Baulandüberhang stellt aufgrund der teilweise fehlenden Verfügbarkeit der Flächen ein Problem in den Gemeinden dar. Es gilt diese Potentialflächen mit Hilfe eines Managements zu mobilisieren und Flächen in ungünstigen Lagen rückzuwidmen. Durch die Rückwidmungen in ungünstigen Lagen wird die Bauflächenbilanz positiv beeinflusst.

5.1 Ermittlung Baulandbedarf für die nächsten 10 Jahre

Die Berechnung des Baulandbedarfes erfolgt mit Hilfe des Berechnungsmodelles der Kärntner Landesregierung und berücksichtigt folgende Parameter:

- Berechnung der Entwicklung von Privathaushalten (Bevölkerungsentwicklung, Einwohner in privaten Haushalten, Anzahl der privaten Haushalte)
- Berechnung des Flächenbedarfs (Wohnungsneubau von 2015 bis 2025, durchschnittlicher Flächenverbrauch pro Wohneinheit)
- Baulandbedarf im Gewerbe und im Fremdenverkehr (Berücksichtigung der Beschäftigten am Arbeitsort, Pendler, Nächtigungszahlen, Bettenangebot)
- Aufteilung Baulandbedarf nach Widmungskategorien für die nächsten 10 Jahre
- Berechnung der aktuellen Bauflächenbilanz

Widmungskategorie	Gewidmete Fläche	Bebaute Fläche	A-Gebiet ³¹	Frei- fläche exkl. AUGB	Frei- fläche in % d. Wid- mungs- fläche	Bauland- bedarf	10 Jahresbauland- <u>überhang</u> absolut Faktor (F:B)		
Dorfgebiet	84,67 ha	63,50 ha	6,06 ha	15,10 ha	17,84 %	2,50 ha	12,60 ha		6,04
Wohngebiet	151,91 ha	117,92 ha	10,29 ha	23,70 ha	15,60 %	12,38 ha	11,31 ha		1,91
Geschäftsgebiet	1,63 ha	1,63 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 %	0,00 ha	0,00 ha		0,00
Gewerbegebiet	23,28 ha	17,34 ha	2,09 ha	3,84 ha	16,51 %	4,00 ha	-0,16 ha		0,96
G E S A M T	261,48 ha	200,20 ha	18,44 ha	42,64 ha	16,31 %	18,88 ha	23,76 ha		2,26
Bauland - Sondergebiet Bauhof und Altstoffsammelzentrum	0,37 ha	0,37 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 %	0,00 ha	0,00 ha		0,00
Bauland - Dorfgebiet - Vorbehaltsfläche Freilichtmuseum	5,24 ha	3,04 ha	0,79 ha	1,41 ha	26,86 %	0,00 ha	1,41 ha		0,00
Bauland - Dorfgebiet - Sonderwidmung Freizeitwohnsitz	0,02 ha	0,02 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 %	0,00 ha	0,00 ha		0,00
GESAMT	267,11 ha	203,85 ha	19,23 ha	44,05 ha	16,49 %	18,88 ha	25,17 ha		2,33

Tabelle 5: Bauflächenbilanz Marktgemeinde Maria Saal, eigene Berechnung, Stand März 2026

Von den ca. 267 Hektar als Bauland gewidmeten Flächen sind derzeit ca. 203,8 Hektar bebaut. Die Summe der unbebauten Flächen beträgt ca. 44 Hektar. Weitere 19,2 Hektar sind als Aufschließungsgebiet festgelegt. Das sind ca. 16,5% der Widmungsfläche bzw. inklusive Aufschließungsgebiete fast 24% unbebaute Flächen.

Aufgrund der funktionalen Lage der Gemeinde im Nahbereich der Landeshauptstadt Klagenfurt und ihrer Einbindung in den suburban geprägten Entwicklungsraum ist die Siedlungsstruktur überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Ergänzend besteht eine weiterhin ausgeprägte landwirtschaftlich geprägte Nutzungsstruktur, die sich insbesondere in der Widmungskategorie Bauland - Dorfgebiet widerspiegelt. Insgesamt zeigt sich innerhalb des Baulandbestandes eine deutliche Gewichtung zugunsten der Widmungskategorie Bauland - Wohngebiet.

³¹ Anmerkung: Das Ausmaß der Aufschließungsgebiete lt. Verordnung der Aufschließungsgebiete stimmt nicht mit den Aufschließungsgebieten in der Berechnung der Bauflächenbilanz überein. Bei der Verordnung der Aufschließungsgebiete wurden zur leichteren Darstellung im Flächenwidmungsplan auch bebaute Bereiche (v.a. Gebäude innerhalb der Gefahrenzonenausweisung) als Aufschließungsgebiet festgelegt, und nicht nur die unbebauten Gartenflächen. Dies ist bei einer Flächenwidmungsplanrevision zu berücksichtigen und entsprechend richtig zu stellen.

Kriterien der Baulandbedarfsberechnung (2026-2036):

Wohnen

- Bevölkerungswachstum ca. 3%
- Entwicklungsbedarf von ca. 212 Wohneinheiten
- Baulandbedarf für die Errichtung von Hauptwohnsitzen 14,7 ha

Gewerbe

- Sockelbedarf 4 ha (1 ha/ 1.000EW)

Tourismus

- Für die Verbesserung und Erweiterung des touristischen Angebotes Zielbedarf 0,19 ha

Zeitwohnsitze - Freizeitwohnsitze

- Zweitwohnsitze/Freizeitwohnsitze stellen keine raumplanerische Zielsetzung dar, daher wird kein zusätzlicher Bedarf vorgesehen.

Der Baulandbedarf, berechnet mit dem Prognosemodell des Amtes der Kärntner Landesregierung für die nächsten 10 Jahre beträgt somit 18,88 Hektar. Der 10 Jahresbaulandüberhang beläuft sich auf 25,24 Hektar. Circa 16% der gewidmeten Baulandflächen in der Marktgemeinde Maria Saal stellen Freiflächen dar. **Somit reichen die vorhandenen Baulandreserven für die nächsten 23 Jahre.**

5.2 Baulandüberhang und Baulandmobilisierung

Der Baulandüberhang ergibt sich aus der berechneten Baulandreserve und dem errechneten Baulandbedarf.

Ein Großteil der Baulandreserve der Marktgemeinde Maria Saal befindet sich in Siedlungsbereichen mit vollständig ausgebauter Infrastruktur. Die verfügbaren Baulandreserven sind im gesamten Gemeindegebiet in unterschiedlichen Ausmaßen zu finden, zum Teil handelt es sich auch um kleinräumige Arrondierungsflächen. Freiflächen zur Verdichtung nach Innen bilden einen wichtigen Punkt in den Siedlungsbereichen und stehen bei der baulichen Entwicklung im Vordergrund.

Für die nächsten 10 Jahre hat sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt, gewidmetes und unbebautes Bauland einer widmungsgemäßen Bebauung zuzuführen. Durch die vordringliche Inanspruchnahme der bereits gewidmeten Baulandflächen sollen Neuausweisungen reduziert werden. Somit werden bestehende infrastrukturelle Einrichtungen effizienter genutzt. Dies wirkt sich positiv auf den Gemeindehaushalt aus.

In Ungunstlagen festgelegte Baulandwidmungen sollen rückgewidmet werden. Dies sind u. a. kleinere und unbebaute Baulandwidmungen im landschaftlichen Freiraum, Widmungen innerhalb der roten Gefahrenzone und innerhalb der rot-gelben Funktionsbereiche der Bundeswasserbauverwaltung sowie im Gefährdungsbereich der 110KV Leitung der Kelag. In den gelben Gefahrenzonen der Bundeswasserbauverwaltung ist grundsätzlich keine Baulandeignung gegeben - Anregungen in diesen Bereichen sind im Bedarfsfall zu prüfen. Auch ausgewiesene Oberflächenwässer können die Baulandeignung einschränken, daher werden für Flächen mit einer hohen bzw. sehr hohen Gefährdung durch Oberflächenwasser eine Rückwidmung vorgeschlagen. All diese für eine Rückwidmung vorgesehenen Flächen sind im Entwicklungsplan mit dem Symbol ® belegt. Durch diese Rückwidmungen wird die Bauflächenbilanz positiv beeinflusst und die Konzentration der Siedlungsentwicklung wird auf die Gunstlagen gelenkt und von einer Entwicklung zur Gefahr hin wird abgesehen.

Beispiel von Rückwidmungen:

	Rückwidmung von unbebauten Punktwidmungen zwischen Sagrad und Pörschach am Berg, westlich der L71a Karnburger Straße
	Lt § 36 Abs. 3 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 sind als Bauland festgelegte, zusammenhängende unbebaute Grundflächen, die im Gefährdungsbereich von Hochwasser, (...) gelegen sind, in Grünland rückzuwidmen, wenn mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten ist, dass diese Gefahren innerhalb eines Planungszeitraumes von zehn Jahren durch entsprechende Maßnahmen abgewendet werden. Die vorliegende Baulandfläche in Kading stellt eine Rückwidmungsfläche dar, da sie sich innerhalb der roten Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung befindet und somit keine Baulandeignung gegeben ist.

Tabelle 6: Beispiele von Rückwidmungen im Entwicklungsplan des örtlichen Entwicklungskonzeptes

Die Zielsetzung „Rückwidmung“ im Entwicklungsplan soll in weiterer Folge im Zuge der Flächenwidmungsplanrevision umgesetzt werden.

5.3 Baulandbefristungen

Bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes darf lt. § 35 K-ROG 2021 für als Bauland festgelegte Grundflächen die seit mindestens 10 Jahren als Bauland festgelegt sind, auf denen keine widmungsgemäße Bebauung begonnen wurde, die zusammenhängende Fläche mind. 500m² besteht und für die keine privatrechtlichen Vereinbarungen mit der Gemeinde abgeschlossen worden sind eine Bebauungsfrist von mind. 10 Jahren ab Rechtswirksamkeit der Änderung des Flächenwidmungsplanes festgelegt werden.

Im Rahmen der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes sollen Baulandreserven der Marktgemeinde Maria Saal, welche die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Befristung erfüllen überprüft und mit einer Baulandbefristung belegt werden. Dies soll zu einer spürbaren Verwertung/Mobilisierung unbebauter und gewidmeter Grundstücke und somit langfristig zu einer kompakten Siedlungsentwicklung beitragen.

Solche Baulandbefristungen wurden im Entwicklungsplan nicht ausgewiesen.

5.4 Vertragsraumordnung

Gemäß § 53 K-ROG 2021 ist die Gemeinde berechtigt, privatwirtschaftliche Ziele zur Erreichung der im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung zu setzen. Bei einer Neufestlegung von Bauland sind privatrechtliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und dem Widmungswerber/Grundstückseigentümer abzuschließen, um eine widmungsgemäße Verwendung der Baulandfläche innerhalb einer angemessenen Frist zu gewährleisten.

§ 15 des K-ROG 2021 legt fest, dass wenn die Baulandreserven den abschätzbaren Baulandbedarf für die nächsten 10 Jahre decken, eine Neufestlegung von Bauland nur erfolgen darf, wenn

- durch ein raumordnungsfachliches Gutachten nachgewiesen wird, dass der Baulandbedarf nach objektiven Maßstäben durch die vorhandenen Baulandreserven nicht gedeckt werden kann,
- die Grundflächen in einem festgelegten Siedlungsschwerpunkt sind, und
- sich der Grundeigentümer in einer privatwirtschaftlichen Vereinbarung mit der Gemeinde verpflichtet, für eine widmungsgemäße Bebauung der Grundflächen innerhalb von fünf Jahren nach deren Festlegung als Bauland zu sorgen.

5.5 Baukultur und baukulturelle Entwicklung

Die **Baukultur** ist die Summe der menschlichen Leistungen, welche die Umwelt verändert. Das beinhaltet alle in der Natur gebauten Elemente. Ein wesentlicher Bestandteil der Raumplanung und Raumordnung ist es festzulegen, wo der Mensch die Umwelt verändern kann, und wo nicht. Denn nur durch eine geordnete Entwicklung der Siedlungsbereiche kann eine Baukultur fortgesetzt werden, die die Natur als Grundlage für Leben nicht beeinträchtigt. Die Herausforderungen in der Raumordnung bestehen darin, den Bodenverbrauch und die Versiegelung von Flächen so gering wie möglich zu halten, dabei aber trotzdem eine geordnete Siedlungsentwicklung zuzulassen und eine Funktionsdurchmischung zu ermöglichen.

In den **baukulturellen Leitlinien des Bundes** aus dem Jahr 2017 sind 20 Leitlinien für unterschiedliche Themenbereiche festgeschrieben. Diese sind bei der weiteren Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen.

Die Marktgemeinde Maria Saal ist aufgrund ihrer Lage im Zentralraum Kärntens sowie ihrer herausragenden kulturhistorischen Bedeutung durch eine vielschichtige baukulturelle Entwicklung geprägt. Das Gemeindegebiet vereint historische Siedlungskerne von überregionaler Bedeutung mit landwirtschaftlich geprägten Dorfstrukturen sowie jüngeren, überwiegend wohnbaulichen Entwicklungen im suburbanen Raum von Klagenfurt.

Zentraler baukultureller Bezugspunkt ist der historische Ortskern von Maria Saal mit dem weithin sichtbaren Dom Maria Saal als bedeutendem Sakralbau und identitätsstiftendem Wahrzeichen. Das Ensemble aus Kirche, ehemaligen geistlichen und landwirtschaftlichen Gebäuden sowie den umgebenden Gebäuden und Freiräumen bildet ein historisch gewachsenes, kompaktes Ortszentrum von hoher räumlicher und kultureller Qualität. Aus baukultureller Sicht ist dieser Bereich durch eine ortstypische Maßstäblichkeit, traditionelle Baumaterialien sowie die enge Verzahnung von Bebauung und Landschaft geprägt.

Neben dem Hauptort weisen auch die übrigen Ortschaften vielfach eine traditionell bäuerlich geprägte Siedlungsstruktur auf. Typisch sind Streu- und Haufendörfer, Einzelhoflagen sowie ehemals landwirtschaftlich dominierte Dorfkerne. Diese Strukturen spiegeln die historische Agrarprägung des Zollfeldes wider und prägen bis heute das Landschafts- und Siedlungsbild.

Im Zuge der Entwicklung des Zentralraumes Klagenfurt hat sich insbesondere in einzelnen Ortschaften (z.B. Karnburg, Dellach, Kuchling Kading, Maria Saal, ...) eine zunehmende Wohnbautätigkeit etabliert. Diese Entwicklungen sind vielfach durch Einfamilienhausstrukturen geprägt und führen zu einer schrittweisen Veränderung der traditionellen Orts- und Landschaftsbilder. Dabei entstehen Übergangsbereiche zwischen historisch gewachsenen Dorfstrukturen, landwirtschaftlich genutzten Flächen und neueren Wohnsiedlungen.

Baukulturell ergibt sich daraus ein heterogenes Bild, das von historischen Ensembles über traditionelle bäuerliche Bauformen bis hin zu zeitgenössischen Wohn- und Siedlungsstrukturen reicht. Die Qualität der zukünftigen Entwicklung hängt wesentlich davon ab, inwieweit es gelingt, diese unterschiedlichen Strukturen in eine geordnete räumliche Gesamtentwicklung zu integrieren.

Aus raumplanerischer Sicht kommt dem Erhalt des historischen Ortsbildes von Maria Saal, der Bewahrung der charakteristischen Dorfstrukturen sowie der sensiblen Weiterentwicklung der Siedlungsränder besondere Bedeutung zu. Ebenso ist auf eine qualitätsvolle Gestaltung neuer Bauvorhaben zu achten, um die Maßstäblichkeit und Identität der gewachsenen Kulturlandschaft nicht zu beeinträchtigen.

Die baukulturelle Entwicklung der Gemeinde steht damit im Spannungsfeld zwischen der Bewahrung des historischen Erbes, der Sicherung der landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft und der anhaltenden Siedlungsentwicklung im Einflussbereich des Zentralraumes Klagenfurt.



Abbildung 33: Ausschnitt Franziseischer Kataster Ortskern Maria Saal

Bereits im Franziseischen Kataster ist die konzentrierte Bebauung im Umfeld des Doms sowie die Bebauung entlang von Verkehrsachsen ersichtlich. Mit der weiteren Entwicklung, auch unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten, sind bis heute zunehmend Wohngebäude entstanden, die mittlerweile die Siedlungsansätze im Norden und Süden miteinander verbinden bzw. schließen.

Heute stellt Maria Saal den zentralen Siedlungsschwerpunkt der Marktgemeinde dar.

6 Siedlungswesen

6.1 Grundlage der Siedlungsleitbilder

Die Berücksichtigung der vorhandenen Baulandreserven (siehe Kapitel 5 Baulandanalyse) sowie die naturräumlichen Gegebenheiten und rechtlichen Festlegungen stellen wesentliche Grundlagen für die Erstellung der Entwicklungspläne dar. Vorrangige Entwicklungsgebiete lt. § 10 Abs. 2 des Kärntner Raumordnungsgesetzes, K-ROG 2021 werden im Örtlichen Entwicklungskonzept 2026 der Marktgemeinde Maria Saal nicht ausgewiesen, daher ist für die Rechtswirksamkeit keine Genehmigung der Landesregierung erforderlich (§ 12 Abs 4 K-ROG 2021). Durch die Festlegung von Siedlungsschwerpunkten soll jedoch die zukünftige Entwicklung des Gemeindegebiets gezielt gelenkt und mit zentralen Funktionen gestärkt werden.

Grundlagen zur Ausweisung von Siedlungsgrenzen:

Als fachliche Grundlage für die Ausweisung von Siedlungsgrenzen für die jeweiligen Siedlungsbereiche wurden der Widmungsbestand des aktuellen Flächenwidmungsplanes und deren Baulandreserven herangezogen. Ferner stellen aber auch die naturräumlichen Gegebenheiten wie auch die rechtlichen Festlegungen (Gefahrenzonen, Schutzgebiete, ...) eine wesentliche Grundlage dar.

Grundsätzlich ist die Sicherstellung einer **organischen Ortsentwicklung** (von innen nach außen) bzw. die **Ausbildung von kompakten Siedlungsbereichen** eine wesentliche Zielsetzung. Die weiterführenden Maßnahmen dafür sind:

- 5-jährige Bebauungsverpflichtung mit Besicherung bei Baulandwidmungen
- Baulandwidmungen nur im Anschluss an bebaute Bereiche - lineare Entwicklungen sind zu vermeiden
- In dezentralen Einzellagen ohne Ortsanschluss (Einzelwohnbauten) sowie in Bereichen mit Einzelgehöften (Widmung Grünland – Hofstelle eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes) sollen weitere Baulandausweisungen für Wohnzwecke möglichst vermieden werden. Ziel ist die Sicherung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe sowie die Vermeidung potenzieller Nutzungskonflikte.
- Um eine effiziente Erschließung wie auch die Gestaltungserfordernisse sicherzustellen ist die Erstellung von Bebauungsplänen zu forcieren → Umsetzung von Baulandwidmungen für größere zusammenhängende Flächen mit integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen!

Vermeidung von **Nutzungskonflikten** → klare Trennung von Funktionen mit gegensätzlichen Nutzungsansprüchen, Berücksichtigung von naturräumlichen Nutzungseinschränkungen, ...

Keine Baulandausweisungen im freien Landschaftsraum – gilt für Bauführungen, deren Verwirklichung innerhalb des Siedlungsraumes grundsätzlich möglich ist. Die Errichtung von unvermeidbaren Gebäuden oder baulichen Anlagen für die Land- u. Forstwirtschaft oder für eine touristische Entwicklung sind hiervon ausgenommen.

Die **Siedlungsgrenzen** sind grundsätzlich **nicht parzellenscharf festgelegt**, wobei Grundstücksgrenzen natürlich bei der Ausweisung von Siedlungsgrenzen berücksichtigt werden. Geringfügige Erweiterungen bestehender Nutzungen in Form von Arrondierungen, Zubauten oder baulichen Ergänzungen sind daher möglich, sofern sie zu keiner wesentlichen Ausweitung des Siedlungsraumes führen. Dabei sind eine geordnete Siedlungsentwicklung sowie die orts- und landschaftsverträgliche Einbindung der baulichen Maßnahmen sicherzustellen.

Lärm (u.a. Straßen- und Verkehrslärm) wird grundsätzlich als unangenehm empfunden. Ein effizienter Lärmschutz beginnt aber schon in der Phase der Planerstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes. Dadurch können Gebiete vor einer weiteren Bebauung (Siedlungserweiterung) ausgenommen werden und es sind später keine Sanierungsmaßnahmen bezüglich des Lärms notwendig. Da in der Erstellung des ÖEK aber Detailabklärungen und spezifische Beurteilungen von einzelnen Gebieten bezüglich einer

Lärmbelastung nicht möglich sind, wird generell darauf hingewiesen, dass bei Widmungsausweisungen im Nahbereich zu Autobahnen und Landesstraßen bzw. im Nahbereich zu den bestehenden Gewerbebetrieben eine Abklärung mit der Abt. 8 AKL erforderlich ist.

Grundsätzlich wird auch darauf hingewiesen, dass in den Folgeverfahren die **Oberflächenwässer**, die Hangwässer und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu berücksichtigen sind bzw. die ordnungsmäßige Verbringung und Ableitung dieser nachzuweisen ist. Da in der Erstellung des ÖEKs aber Detailabklärungen und spezifische Beurteilungen von einzelnen Flächen bezüglich des gegenständlichen Sachverhaltes nicht möglich sind, wird generell darauf hingewiesen, dass diese „**Wasser-Gefahren**“ in den Folgeverfahren zu berücksichtigen sind.

Die geologischen Verhältnisse und die Baulandeignung wurden, soweit bekannt, bei der Festlegung der Siedlungsgrenzen als naturräumliche Rahmenbedingungen berücksichtigt. Da die Siedlungsgrenzen einer übergeordneten räumlichen Steuerung dienen, ist die konkrete Bebaubarkeit einzelner Flächen im Zuge nachfolgender Widmungs- und Bewilligungsverfahren unter Berücksichtigung der standörtlichen Gegebenheiten gesondert zu prüfen. Dies betrifft insbesondere die Bodenbeschaffenheit, die Untergrundverhältnisse sowie allfällige bautechnische Anforderungen.

Die **Bodenfunktionsbewertung** auf Grundlage der Daten der Bodenschätzung der Finanzbehörden ist ein wichtiges Instrument der Raumplanung. Böden, die in ihrer Funktion als hochwertig angesehen werden, sind nicht für eine Überbauung vorgesehen.

Die landwirtschaftliche Bodenwertigkeit wurde bei der Festlegung der Siedlungsgrenzen grundsätzlich berücksichtigt. Im Zuge konkreter Widmungsverfahren sind jedoch weiterhin einzelfallbezogene Abwägungen zwischen den Entwicklungsinteressen der Siedlungsentwicklung und dem Schutz hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen vorzunehmen. Ziel ist die Erhaltung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen und die Vermeidung einer weiteren Fragmentierung des Agrarraumes.

6.2 Funktionale Gliederung des Gemeindegebietes

Die funktionale Gliederung bildet die räumliche Siedlungsstruktur hierarchisch gestuft ab. Daraus lässt sich die räumliche Verteilung bzw. Zuordnung von zentralörtlichen Versorgungspunkten innerhalb des Gemeindegebietes eruieren. In der funktionalen Gliederung werden den einzelnen Ortschaften und Siedlungsteilen als Zielvorgabe bestimmte Funktionen zugeschrieben und Siedlungsschwerpunkte festgelegt.

Sie ist die Basis für die Bearbeitung des Entwicklungsplans. Ferner dient die funktionale Gliederung auch als Grundlage für die Festlegung der Siedlungsgrenzen. Mit dieser Gliederung wird eine zukunftsorientierte Planung gewährleistet und eine optimale Nutzung und Sicherung von Potentialflächen für einzelne Funktionen sichergestellt. Weitere Ziele sind die Vermeidung von Nutzungskonflikten und die Bewahrung des Naturraumpotentials der Gemeinde. Für die zukünftige Siedlungsentwicklung ergeben sich aufgrund der vorhandenen Strukturen Leitlinien die im Entwicklungsplan festgelegt sind.

Ortschaft	Beschreibung
Arndorf	Dörfliche Mischfunktion - bedingte Entwicklungsfähigkeit
Bergl	Keine Entwicklungsfähigkeit
Dellach	Vorrangstandort - Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit/Ergänzungsstandort Hauptort (Wohnfunktion)
Gröblach	Keine Entwicklungsfähigkeit
Hart	Keine Entwicklungsfähigkeit
Höfern	Keine Entwicklungsfähigkeit
Judendorf	Keine Entwicklungsfähigkeit
Kading	Wohnfunktion - bedingte Entwicklungsfähigkeit
Karnburg	Vorrangstandort - Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit/Ergänzungsstandort Hauptort (Wohnfunktion)
Kuchling	Wohnfunktion - bedingte Entwicklungsfähigkeit
Lind	Keine Entwicklungsfähigkeit
Maria Saal	Vorrangstandort - Hauptort/Zentrum mit zentralörtlicher Funktion
Meilsberg	Dörfliche Mischfunktion - bedingte Entwicklungsfähigkeit
Meiselberg	Keine Entwicklungsfähigkeit
Möderndorf	Dörfliche Mischfunktion - bedingte Entwicklungsfähigkeit
Poppichl	Keine Entwicklungsfähigkeit
Pörschach am Berg	Keine Entwicklungsfähigkeit
Possau	Dörfliche Mischfunktion - bedingte Entwicklungsfähigkeit
Ratzendorf	Vorrangstandort - Ortschaft mit Entwicklungsfähigkeit/Ergänzungsstandort (Wohnfunktion)
Rosendorf	Keine Entwicklungsfähigkeit
Rotheis	Keine Entwicklungsfähigkeit
Sagrad	Dörfliche Mischfunktion - bedingte Entwicklungsfähigkeit
St. Michael am Zollfeld	Wohnfunktion - bedingte Entwicklungsfähigkeit
Stegendorf	Dörfliche Mischfunktion - bedingte Entwicklungsfähigkeit
Stuttern	Keine Entwicklungsfähigkeit
Techmannsdorf	Keine Entwicklungsfähigkeit
Thurn	Keine Entwicklungsfähigkeit
Töltschach	Keine Entwicklungsfähigkeit
Treffelsdorf	Keine Entwicklungsfähigkeit
Walddorf	Keine Entwicklungsfähigkeit
Willersdorf	Keine Entwicklungsfähigkeit
Winklern	Keine Entwicklungsfähigkeit
Wrießnitz	Keine Entwicklungsfähigkeit
Wutschein	Wohnfunktion - bedingte Entwicklungsfähigkeit und Vorrangstandort - gewerbliche Funktion
Zell	Dörfliche Mischfunktion - bedingte Entwicklungsfähigkeit
Zollfeld	Keine Entwicklungsfähigkeit

Tabelle 7: funktionale Gliederung des Gemeindegebietes

Plandarstellung siehe Verordnung ÖEK Anlage 2 - Funktionale Gliederung

6.3 Analyse der Siedlungsschwerpunkte - § 10 K-ROG 2021

Nach § 9 Abs. 3 Z 9 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021 sind im Örtlichen Entwicklungskonzept grundsätzliche Aussagen über die **Festlegung von Siedlungsschwerpunkten** innerhalb des Gemeindegebietes zu treffen. Dies soll die örtliche Planung erleichtern und ein weiteres Fortschreiten der Zersiedelung verhindern. *„Als Siedlungsschwerpunkte werden unter Berücksichtigung der Funktion der Zentralen Orte und der Verflechtungsbereiche in den Talschaften Siedlungen oder Siedlungsteile innerhalb einer Gemeinde in Betracht kommen, die wegen ihrer Ausstattung mit zentralen Einrichtungen, ihrer Erreichbarkeit, ihrer Einwohnerzahl und vorhandener oder absehbarer Potentiale für eine Bebauung oder Innenverdichtung günstige Voraussetzungen für ihre Weiterentwicklung aufweisen.“*³²

Die Festlegung der Siedlungsschwerpunkte hat unter Bedachtnahme von festgelegten Kriterien §10 Abs. 1 K-ROG 2021 zu erfolgen. Bei der Beurteilung soll anhand einer kumulativen raumordnungsfachlichen Betrachtung der Kriterien entschieden werden, ob ein Siedlungsschwerpunkt festgelegt wird. Einzelne Kriterien alleine sollen nicht entscheidend sein - das Gesamtbild der Kriterien dient als Entscheidungsgrundlage.

Die Festlegung der Siedlungsschwerpunkte stellt demgemäß eine konkretisierende Beurteilung der Ortschaften im Gemeindegebiet basierend auch auf den grundsätzlichen Aussagen zur funktionalen Gliederung des Gemeindegebietes (hierarchische Einstufung der Ortschaften hinsichtlich ihrer Ausstattungsmerkmale) unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion und der großräumigen Anordnung des Baulandes (§9 Abs. 3 Z4 K-ROG 2021). Folglich wird, stützend auf einer Grundlagenenerhebung, das raumplanerische Ziel verfolgt, dass die Daseinsvorsorge in der Gemeinde sowohl quantitativ als auch qualitativ sichergestellt wird, den Ansprüchen der Bevölkerung gerecht wird und sich in einer zumutbaren Entfernung befindet.

Die Beurteilung der Bevölkerungsentwicklung folgt unter Berücksichtigung der Bevölkerungszahlen nach Ortschaften aus den Jahren 2001, 2011 und 2023 lt. Angaben der Statistik Austria bzw. der Gemeinde.

Anmerkung: Die gelisteten Unternehmen (Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und Gastronomiebetriebe) der Marktgemeinde Maria Saal stammen aus dem Verzeichnis der Wirtschaftskammer Kärnten, Stand März 2026 - alle Angaben ohne Gewähr.

³² Siehe Erläuterungen zum K-ROG 2021, S12.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Arndorf

Die Ortschaft Arndorf liegt nördlich des Hauptortes Maria Saal. Bei Arndorf handelt es sich um eine Ortschaft mit landwirtschaftlichem Ursprung. Dieser Wirtschaftszweig hat nach wie vor einen hohen Stellenwert in der Ortschaft. Die landwirtschaftlichen Strukturen wurden mit der Wohnfunktion in Form von Einfamilienhäusern ergänzt. Die Filialkirche Arndorf stellt den Mittelpunkt der Ortschaft dar. Zu ihr bestehen wichtige Sichtbeziehungen. Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die L86 Ottmanacher Straße sichergestellt. Die Erschließung der Siedlungsbereiche erfolgt durch Gemeindestraßen.

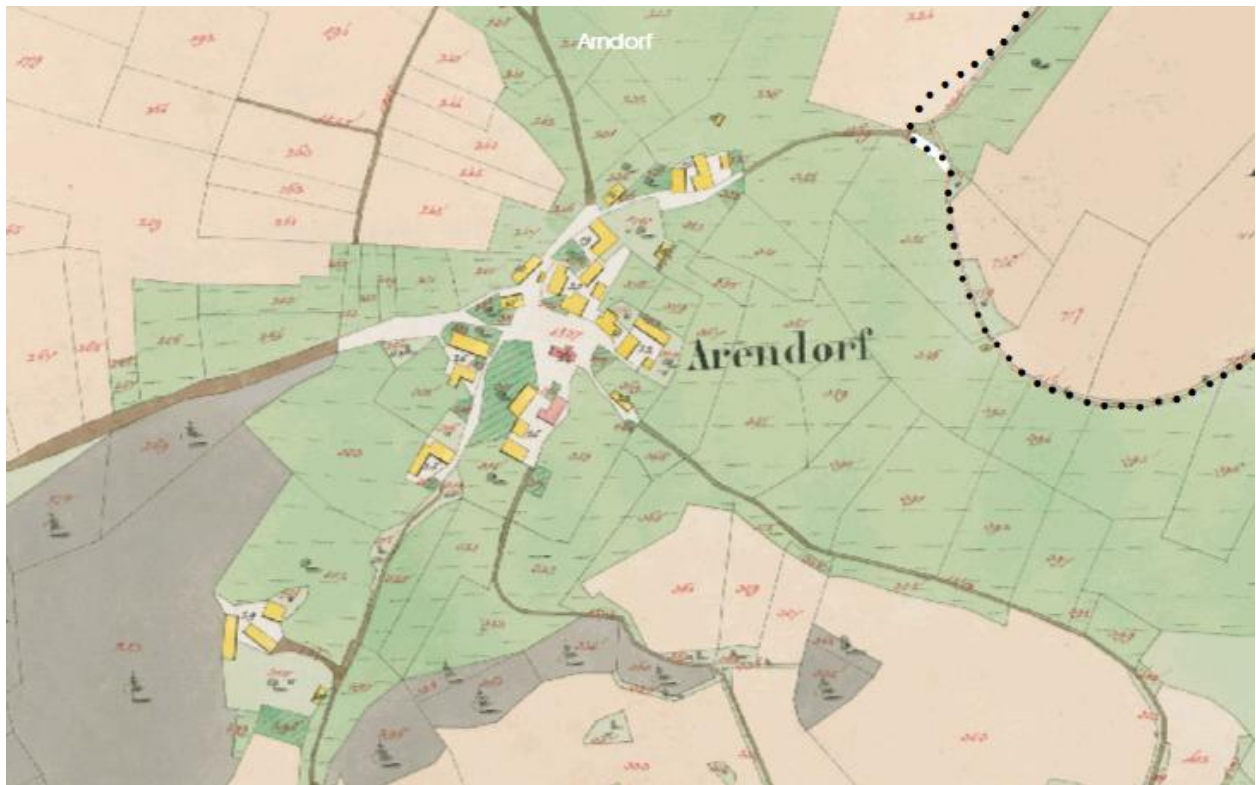


Abbildung 34: Franziszeischer Kataster Arndorf

Die Ortschaft stellt eine sehr kompakte Siedlung dar - diese Kompaktheit soll gewahrt werden. Dementsprechend orientieren sich die Siedlungsgrenzen weitgehend an den Bestandswidmungen. Arrondierungsmöglichkeiten werden am südlichen und nordwestlichen Siedlungsrand unter Berücksichtigung der Bestandssituation ermöglicht.

Die Wohnsiedlung im südlichen Siedlungsbereich, westlich der Ottmanacher Straße, weist innerörtlich Verdichtungspotential auf. Im südlichen Anschluss befindet sich eine Hofstelle - ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung an die Hofstelle wird zur Vermeidung von Nutzungskonflikten ausgeschlossen. Im nordwestlichen Siedlungsbereich befinden sich Potentialflächen für eine bauliche Erweiterung. Auf diesen Flächen sind topographisch bedingt Probleme mit Oberflächenwässern vorliegend. Eine Erweiterung der Ortschaft Arndorf ist in diesem Bereich raumplanerisch vertretbar, jedoch abhängig von der Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft. Weiters sind in diesem Bereich archäologische Fundstellen ausgewiesen. Das Bundesdenkmalamt ist bei Widmungserweiterungen mit einzubeziehen (Sonderinformationen Nr. 4). Mit der Sonderinformation Nr. 3 wird darauf hingewiesen, dass bei einer Entwicklung von einzelnen Bauparzellen die gesamte Fläche hinsichtlich einer gesicherten und geordneten Erschließung betrachtet werden soll. Die Entwicklung soll von innen nach außen mit Baulandanschluss erfolgen.



Abbildung 35: Entwicklungsplan 2026 - Arndorf

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen <i>kompakte Siedlungsstruktur</i> <i>Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion</i>		X
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind <i>Verwaltungseinrichtungen</i> --- <i>Bildungseinrichtungen</i> --- <i>Medizinische Versorgung</i> --- <i>Sicherheitseinrichtungen</i> --- <i>Kulturelle Einrichtungen</i> - Filialkirche St. Leonhardt zu Arndorf <i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i> --- <i>Handelsbetriebe</i> - Garagen-, Tankstellen- und Serviceunternehmen - Lebensmittelhandel <i>Dienstleistungsbetriebe</i> - Kunststoffverarbeiter - Außenhandel - Fußpflege, Kosmetik und Massage - Werbung und Marktkommunikation - Unternehmensberatung - Buchhaltung - Informationstechnologie - Bauhilfsgewerbe - Ingenieurbüro - Berufsfotografie - Persönliche Dienstleister <i>Gastronomiebetriebe</i> --- <i>Wasserversorgung</i> Marktgemeinde Maria Saal <i>Abwasserentsorgung</i> Marktgemeinde Maria Saal		X
3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen <i>2,5% der Gesamtbevölkerung, negative Tendenz</i>		X
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind <i>Verkehrstechnische Erschließung</i> L86 Ottmanacher Straße Gemeindestraßen <i>ÖV-Güteklasse</i> --- <i>Anbindung Bus- und Bahnnetz</i> 2 Haltestellen	X	
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind <i>Baulandreserven und Verdichtungspotential nach innen</i>	X	

Tabelle 8: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Arndorf

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Arndorf befindet sich im Nahbereich des Hauptortes Maria Saal, weist jedoch lediglich geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten auf. Die Voraussetzungen für die Festlegung eines Siedlungsschwerpunktes sind nicht gegeben.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Bergl, Judendorf

Die landwirtschaftlichen Weiler Bergl und Judendorf liegen im südöstlichen Gemeindegebiet. Es handelt sich um bestehende Hofstellen, die durch eine Privatstraße bzw. eine Gemeindestraße erschlossen werden. Eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist nicht gegeben.



Abbildung 36: Franziszeischer Kataster

Siedlungsentwicklungen im Nahbereich von Hofstellen sind zur Vermeidung von Nutzungskonflikten ausgeschlossen. In Judendorf liegt eine gewidmete Hofstelle und eine Bestandswidmung im Bauland - Dorfgebiet vor - diese wird mit einem roten Kreis belegt, somit sind geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zur Bestandsverbesserung möglich. In Bergl wird die Hofstelle ersichtlich gemacht. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten bestehen nicht.



Abbildung 37: Entwicklungsplan 2026 - Judendorf, Bergl

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen <i>Siedlungssplitter in Einzellage</i> <i>landwirtschaftliche Funktion</i>		X
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind <i>Verwaltungseinrichtungen</i> --- <i>Bildungseinrichtungen</i> --- <i>Medizinische Versorgung</i> --- <i>Sicherheitseinrichtungen</i> --- <i>Kulturelle Einrichtungen</i> --- <i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i> --- <i>Handelsbetriebe</i> --- <i>Dienstleistungsbetriebe</i> --- <i>Gastronomiebetriebe</i> --- <i>Wasserversorgung</i> <i>Bergl: Private Wasserversorgungsanlagen</i> <i>Judendorf: Marktgemeinde Maria Saal</i> <i>Abwasserentsorgung</i> <i>Einzelanlagen außerhalb des Entsorgungsbereiches</i>		X
3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen <i>Bergl: 0,1% der Gesamtbevölkerung, stagnierende Bevölkerungsentwicklung</i> <i>Judendorf: 0,1% der Gesamtbevölkerung, stagnierende Bevölkerungsentwicklung</i>		X
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind <i>Verkehrstechnische Erschließung</i> <i>Gemeindestraßen</i> <i>ÖV-Güteklasse</i> --- <i>Anbindung Bus- und Bahnnetz</i> ---		X
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind <i>Arrondierungsmöglichkeiten bei Bestandswidmungen</i>		X

Tabelle 9: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Bergl, Judendorf

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Die Voraussetzungen für die Festlegung eines Siedlungsschwerpunktes sind in Judendorf und Bergl nicht gegeben.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Dellach

Dellach liegt im westlichen Gemeindegebiet. Im Franziszeischen Kataster sind in Dellach lediglich eine geringe Anzahl von Wirtschaftsgebäuden ausgewiesen. Heute ist Dellach ein wichtiger Wohnstandort der in der Natur keine klare Trennung zur Ortschaft Karnburg aufweist. Folglich stellen diese beiden Ortschaften einen funktionalen Verbund dar. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt ausgehend von der L71a Karnburger Straße über eine Gemeindestraße. Diese weist im Kreuzungsbereich von Karnburg eine Engstelle auf. In Dellach überwiegt die Wohnnutzung.

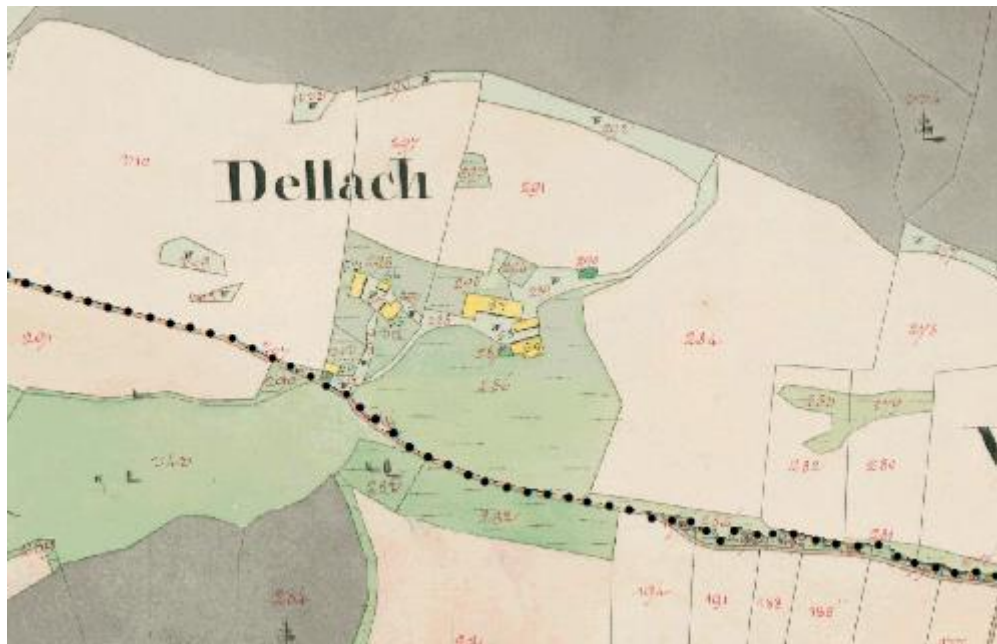


Abbildung 38: Franziszeischer Kataster Dellach

Die Siedlungsgrenzen in Dellach wurden am nördlichen Siedlungsrand unter Berücksichtigung der angrenzenden Waldflächen sowie der topographischen Rahmenbedingungen festgelegt. Eine weitere Siedlungsentwicklung in Richtung des Waldbereiches erscheint aus raumordnungsfachlicher Sicht aufgrund der Geländesituation und der naturräumlichen Gegebenheiten nicht zweckmäßig.

Im südwestlichen und östlichen Bereich der Ortschaft wurden hingegen Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen, um eine geordnete und ortsverträgliche Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers zu ermöglichen. Dadurch soll eine kompakte Siedlungsstruktur unterstützt und eine ungegliederte Ausdehnung des Siedlungsraumes vermieden werden.

Innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes befinden sich zudem noch unbebaute Freiflächen, die teilweise als Aufschließungsgebiete ausgewiesen sind. Da diese Flächen derzeit nicht oder nur eingeschränkt für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen, kommt ihrer Mobilisierung eine besondere Bedeutung zu. Vorrangiges Ziel ist die Nutzung vorhandener Baulandreserven sowie die Stärkung der Innenentwicklung, um eine flächensparende und infrastrukturell effiziente Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

Ein Überspringen der Gemeindestraße im Süden wird durch die vorhandenen Baulandreserven und die Einschränkungen durch die Gefahrenzonenausweisung durch den Karnburger Bach nicht angestrebt und ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Baulandreserven auch nicht erforderlich.

Eine Entwicklung der westlichen Potentialfläche in Kombination mit der bestehenden Widmung Bauland - Wohngebiet - Aufschließungsgebiet kann nur in Form einer Bebauungsplanung bzw. eines Bebauungskonzeptes erfolgen um eine geordnete Entwicklung der Fläche zu garantieren.

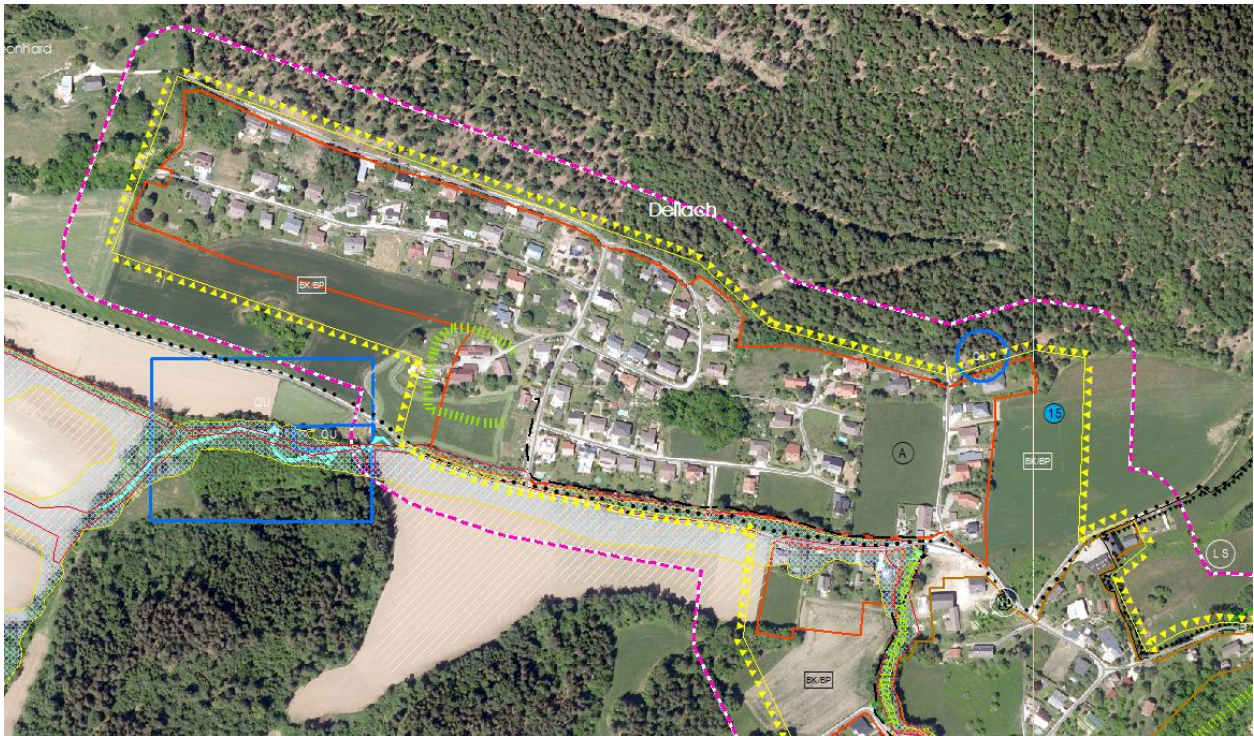


Abbildung 39: Entwicklungsplan 2026 - Dellach

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen	X	
	<i>kompakte Siedlungsstruktur vorwiegend Wohnfunktion, teilweise landwirtschaftliche Nutzung</i>		
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind	X	
	<i>Verwaltungseinrichtungen</i>	---	
	<i>Bildungseinrichtungen</i>	---	
	<i>Medizinische Versorgung</i>	---	
	<i>Kulturelle Einrichtungen</i>	---	
	<i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i>	---	
	<i>Handelsbetriebe</i>	- Handelsbetrieb für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft - Baustoffhandel	
	<i>Dienstleistungsbetriebe</i>	- Ingenieurbüro für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft - Versicherungsagentur - Finanzdienstleister - Friseur und Perückenmacher - Mechatronik - Dienstleister für Schreibarbeiten - Werbeagentur	
	<i>Gastronomiebetriebe</i>	- gewerbliche Dienstleister Gasthaus Zwischenberger	
	<i>Wasserversorgung</i>	Marktgemeinde Maria Saal	
	<i>Abwasserentsorgung</i>	Marktgemeinde Maria Saal	

3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen	X
	<i>3,8% der Gesamtbevölkerung, positive Tendenz</i>	
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind	X
	<i>Verkehrstechnische Erschließung Gemeindestraßen</i>	
	<i>ÖV-Güteklasse ---</i>	
	<i>Anbindung Busnetz 2 Haltestellen</i>	
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind	X
	<i>Baulandreserven und Verdichtungspotential nach innen</i>	
	<i>Entwicklungspotentiale im östlichen und westlichen Randbereich</i>	

Tabelle 10: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Dellach

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind in Zusammenschau mit der Ortschaft Karnburg gegeben.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Gröblach, Hart, Stuttern

Die Weiler Gröblach, Hart und Stuttern liegen im östlichen Hügelland der Marktgemeinde Maria Saal. Es handelt sich um einzelne Hofstellen die zum Teil mit Wohnfunktionen ergänzt wurden. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt ausgehend von der L86 Ottmanacher Straße über eine Gemeindestraße. Ein Anschluss an das ÖV-Netz ist nicht gegeben.



Abbildung 40: Franziseischer Kataster

Im Entwicklungsplan werden die Hofstellen ersichtlich gemacht. Erweiterungen sind bei Vorliegen eines spezifischen Erfordernisses möglich. Eine Wohnentwicklung im Nahbereich der Hofstellen ist zu vermeiden. Der Siedlungssplitter Stuttern liegt direkt an der Grenze zur Gemeinde Magdalensberg und zeigt zwei Hofstellen. Dazwischen liegen zwei Punktwidmungen im Bauland - Dorfgebiet. Mit der Sonderinformation Nr. 1 wird darauf hingewiesen, dass die Lage der Widmung nicht der Lage der

Bebauung entspricht und im Rahmen der Flächenwidmungsplanrevision eine Richtigstellung der Widmungssituation erfolgen soll. Weitere reine Wohnentwicklungen sind nicht zulässig - im Rahmen der Zielsetzung des roten Kreises sind geringfügige Erweiterungen zur Qualitätsverbesserung zulässig.



Abbildung 41: Entwicklungsplan 2026 - Gröblach, Hart, Stuttern

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen <i>Siedlungssplitter in Einzellagen</i> <i>landwirtschaftliche Funktion</i>		X
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind <i>Verwaltungseinrichtungen</i> --- <i>Bildungseinrichtungen</i> --- <i>Medizinische Versorgung</i> --- <i>Sicherheitseinrichtungen</i> --- <i>Kulturelle Einrichtungen</i> --- <i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i> --- <i>Handelsbetriebe</i> --- <i>Dienstleistungsbetriebe</i> - persönl. Dienstleistungen - Handelsagenturen <i>Gastronomiebetriebe</i> --- <i>Wasserversorgung</i> Private Wasserversorgung <i>Abwasserentsorgung</i> Private Einzelanlagen		X
3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen <i>Gröblach: 0,05% der Gesamtbevölkerung, negative Tendenz</i> <i>Hart: 0,3% der Gesamtbevölkerung, positive Tendenz</i> <i>Stuttern: 0,3% der Gesamtbevölkerung, negative Tendenz</i>		X
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind <i>Verkehrstechnische Erschließung</i> Gemeindestraßen <i>ÖV-Güteklasse</i> --- <i>Anbindung Bus- und Bahnnetz</i> ---		X
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind <i>Arrondierungsmöglichkeiten bei Bestandswidmungen</i>		X

Tabelle 11: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Gröblach, Hart, Stuttern

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Die Voraussetzungen für die Festlegung eines Siedlungsschwerpunktes sind in Gröblach, Hart und Stuttern nicht gegeben.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Höfern

Höfern liegt im westlichen Hügelland an der Gemeindegrenze zu St. Veit an der Glan. Es handelt sich um drei solitäre Hofstellen und eine Bestandswidmung im Bauland - Dorfgebiet. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über Gemeindestraßen. Ein Anschluss an das ÖV-Netz ist nicht gegeben.

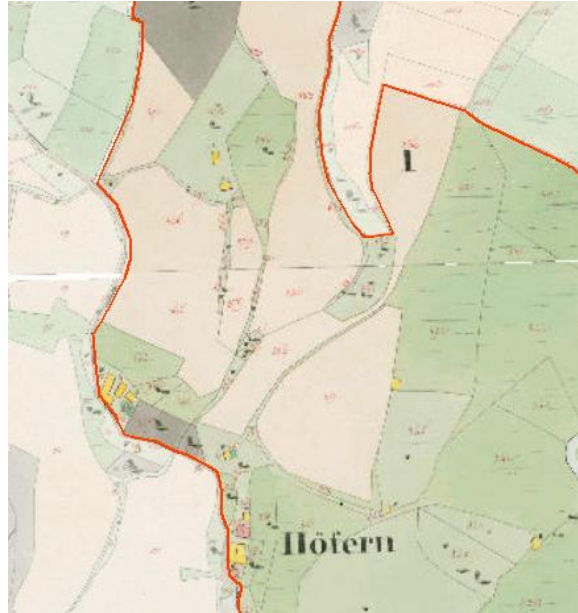


Abbildung 42: Franziszeischer Kataster Höfern

Die bestehenden Hofstellen wurden mit einem Symbol ausgewiesen. Die Widmung Bauland - Dorfgebiet wurde mit einem roten Kreis belegt. Somit sind geringfügige Erweiterungen zur Qualitätsverbesserung zulässig.



Abbildung 43: Entwicklungsplan Höfern 2026

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen		X
	<i>Siedlungssplitter in Einzellage</i> <i>landwirtschaftliche Funktion</i>		
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind		X
	<i>Verwaltungseinrichtungen</i> --- <i>Bildungseinrichtungen</i> --- <i>Medizinische Versorgung</i> - Tierarztpraxis <i>Sicherheitseinrichtungen</i> --- <i>Kulturelle Einrichtungen</i> --- <i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i> --- <i>Handelsbetriebe</i> - Direktvertrieb <i>Dienstleistungsbetriebe</i> --- <i>Gastronomiebetriebe</i> --- <i>Wasserversorgung</i> Private Wasserversorgung <i>Abwasserentsorgung</i> Private Einzelanlagen		
3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen		X
	<i>0,5% der Gesamtbevölkerung, negative Tendenz</i>		
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind		X
	<i>Verkehrstechnische Erschließung</i> Gemeindestraßen <i>ÖV-Güteklasse</i> --- <i>Anbindung Bus- und Bahnnetz</i> ---		
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind		X
	<i>Arrondierungsmöglichkeiten bei Bestandswidmungen</i>		

Tabelle 12: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Höfern

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Die Voraussetzungen für die Festlegung eines Siedlungsschwerpunktes sind in Höfern nicht gegeben.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Kading

Die Ortschaft Kading befindet sich im westlichen Gemeindegebiet, am Fuße des Steinerkogels. Im Franziszeischen Kataster als kleiner Siedlungsansatz ausgewiesen stellt sich die Ortschaft inzwischen als wichtiger Wohnstandort der Marktgemeinde Maria Saal dar. Die Erschließung erfolgt über Gemeindestraßen. Der Gefahrenzonenplan des Pörschacherer Baches und der Glan bringen erhebliche Einschränkungen für die Ortschaft mit sich.



Abbildung 44: Franziszeischer Kataster Kading

Die Ortschaft Kading soll in ihrer eigenständigen Siedlungsstruktur erhalten bleiben und nicht mit den angrenzenden Ortschaften Möderndorf und Kuchling zusammenwachsen. Zur Sicherung der siedlungsräumlichen Gliederung wurde im südlichen und westlichen Siedlungsrandbereich eine Grünverbindung mit siedlungstrennender Funktion ausgewiesen. Innerhalb der Ortschaft Kading dominiert die Wohnfunktion.

Durch die großräumige Gefahrenzonenausweisung der Glan sind die Erweiterungsmöglichkeiten nach außen eher gering. Durch die vorliegenden innenliegenden Baulandreserven ist eine Mobilisierung dieser Freiflächen und somit eine Verdichtung nach innen anzustreben.

Die Festlegung der Aufschließungsgebiete in diesem Siedlungsbereich erfolgte unter Berücksichtigung der gelben Gefahrenzonen entlang der Glan. Aufgrund der Revision des Gefahrenzonenplans haben sich die Abgrenzungen dieser Gefahrenzonen inzwischen geändert. Eine neuerliche Festlegung der Aufschließungsgebiete im Zuge der Flächenwidmungsplanrevision ist daher auf Grundlage dieser Einschränkungen nicht erforderlich. Es handelt sich um innenliegende, bereits voll erschlossene Flächen die einer Entwicklung zuzuführen sind.

Die Sonderinformation Nr. 12 bezieht sich auf eine pluviale und fluviale Gefährdung. Eine Siedlungsentwicklung sollte erst nach Umsetzung von Maßnahmen zum Ausschluss jeglicher Schadenspotentiale erfolgen.



Abbildung 45: Entwicklungsplan 2026 - Kading

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen		X
	<i>Kompakte Siedlungsstruktur</i> <i>Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion</i>		
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind	X	
	<i>Verwaltungseinrichtungen</i> --- <i>Bildungseinrichtungen</i> --- <i>Medizinische Versorgung</i> --- <i>Sicherheitseinrichtungen</i> --- <i>Kulturelle Einrichtungen</i> --- <i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i> --- <i>Handelsbetriebe</i> - Bauhilfsgewerbe - Baustoff-, Eisen- und Holzhandel - Mechatronik GmbH - Versand-, Internet- und allgem. Handel <i>Dienstleistungsbetriebe</i> - Werbung und Marktkommunikation - Persönliche Dienstleistungen - Unternehmensberatung - Buchhaltung und Informationstechnologie - Werbung und Marktkommunikation <i>Gastronomiebetriebe</i> --- <i>Wasserversorgung</i> Wassergenossenschaft Kading <i>Abwasserentsorgung</i> Marktgemeinde Maria Saal		
3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen	X	
	<i>6% der Gesamtbevölkerung, positive Tendenz</i>		
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind		X
	<i>Verkehrstechnische Erschließung</i> <i>Gemeindestraßen</i> <i>ÖV-Güteklasse</i> --- <i>Anbindung Bus- und Bahnnetz</i> ---		
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind		X
	<i>Baulandreserven und Verdichtungspotential nach innen</i> <i>Entwicklungspotentiale in den Randbereichen</i>		

Tabelle 13: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Kading

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Die Voraussetzungen für die Festlegung eines Siedlungsschwerpunktes sind nicht gegeben.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Karnburg

Karnburg liegt im westlichen Gemeindegebiet und stellt in funktionaler Zusammenschau mit der Ortschaft Dellach einen wichtigen Wohnstandort im Gemeindegebiet dar. Karnburg ist die zweitgrößte Ortschaft der Gemeinde. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der L71a Karnburger Straße über Gemeindestraßen. Die ursprüngliche landwirtschaftliche Funktion der Ortschaft wurde vorwiegend von der Wohnfunktion abgelöst. Neben dem Hauptort Maria Saal stellt Karnburg in Zusammenschau mit Dellach einen Ergänzungsstandort zum Hauptort dar.

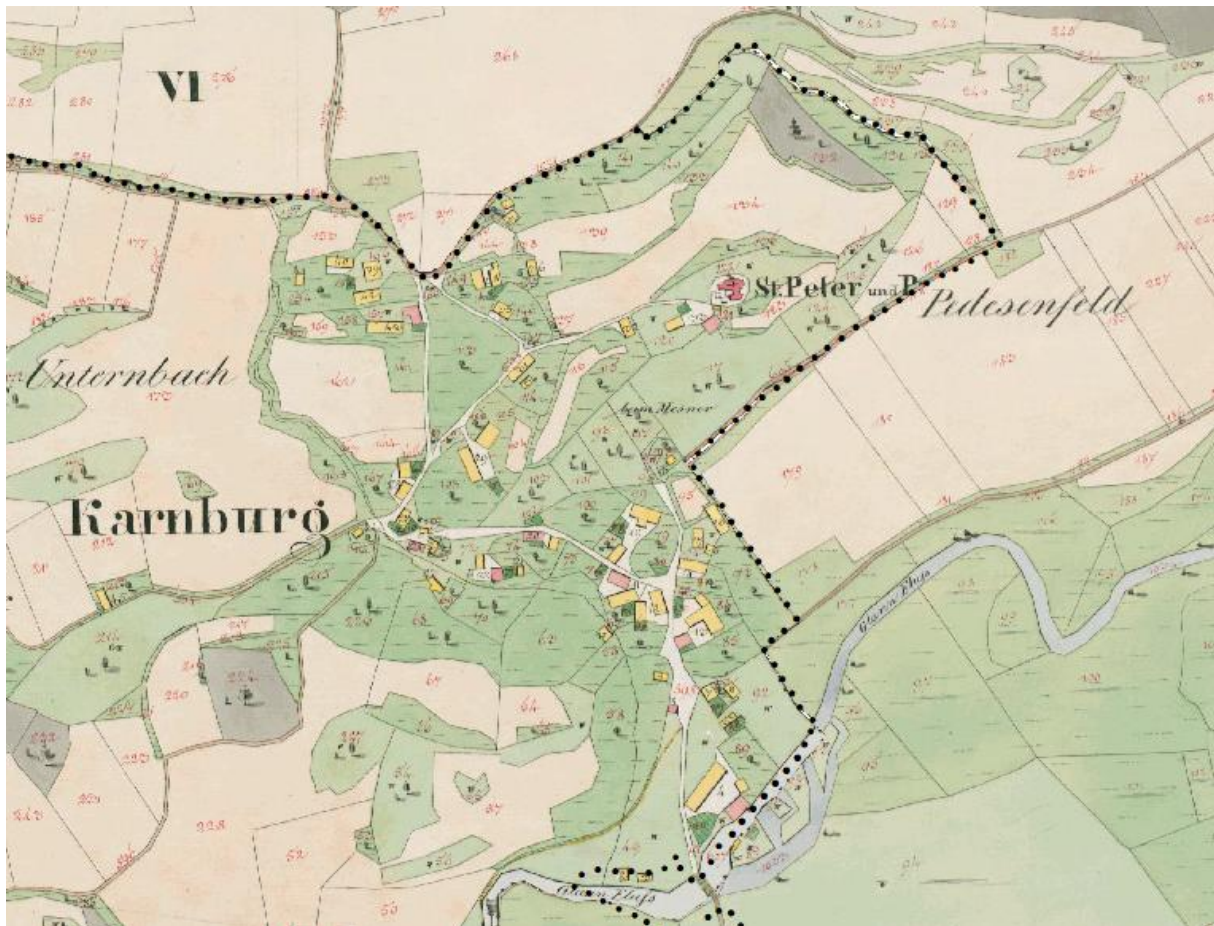


Abbildung 46: Franziszeischer Kataster Karnburg

Der südöstliche Siedlungsbereich von Karnburg wird durch die Glan und die damit verbundenen Gefahrenzonenausweisungen geprägt. Die bestehende Bebauung reicht teilweise bis an den Gewässerraum heran. Aufgrund der wasserwirtschaftlichen Restriktionen und der ausgewiesenen Gefährdungsbereiche bestehen keine Entwicklungsmöglichkeiten über den Flussraum hinaus. Die Glan bzw. die Gefahrenzonenausweisung übernimmt somit die Funktion einer natürlichen und zugleich fachlich begründeten Siedlungsgrenze.

Am östlichen Siedlungsrand auf den sogenannten Koschat-Gründen sind Erweiterungen der bestehenden Siedlung vorgesehen. Diese sind auf Grundlage eines Bebauungskonzeptes bzw. Bebauungsplanes (Sonderinformation Nr. 8) umzusetzen.

Auf den ausgewiesenen Potentialflächen kann die Entwicklung auch im Rahmen von Baulandmodellen erfolgen. Ein Baulandmodell in der Kärntner Raumordnung ist ein Instrument der aktiven Bodenpolitik der Gemeinden. Dabei übernimmt die Gemeinde die Steuerung der Baulandentwicklung und sichert sich die erforderlichen Flächen entweder durch Erwerb oder durch vertragliche Vereinbarungen (z. B. Optionsverträge) vor bzw. im Zuge der Umwidmung. Die erschlossenen Bauparzellen werden anschließend zu leistbaren, festgelegten Bedingungen an Bauwerber weitergegeben. Durch verbindliche

Verträge wird geregelt, dass die Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist bebaut werden und nicht spekulativ weiterverkauft werden.

Der nördliche Siedlungsrand deckt sich mit den bestehenden Widmungsgrenzen und mit der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Karnburg. Eine Erweiterung in diesem Bereich ist aufgrund der topographischen Situation und des Schutzgebietes nicht vorgesehen.

Im Übergangsbereich von Karnburg zu Dellach ist eine Potentialfläche von ca. 1,7 Hektar vorgesehen. Nachdem in der Natur keine sichtbare Trennung zwischen den Ortschaften besteht, kann diese Fläche entwickelt werden. Die Erschließungsvoraussetzungen sind im Bestand bzw. im Nahbereich vorhanden.

Weitere Erweiterungsmöglichkeiten der Ortschaft Karnburg befinden sich am westlichen Siedlungsrand. Diese Flächen liegen außerhalb der Gefahrenzonenausweisung der Glan und grenzen an gewidmetes und bebautes Bauland an und stellen keine unorganische Entwicklung dar. Verdichtungsmöglichkeiten nach innen sind im Ortsbereich von Karnburg im untergeordneten Ausmaß vorhanden, daher werden in den Randbereichen Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

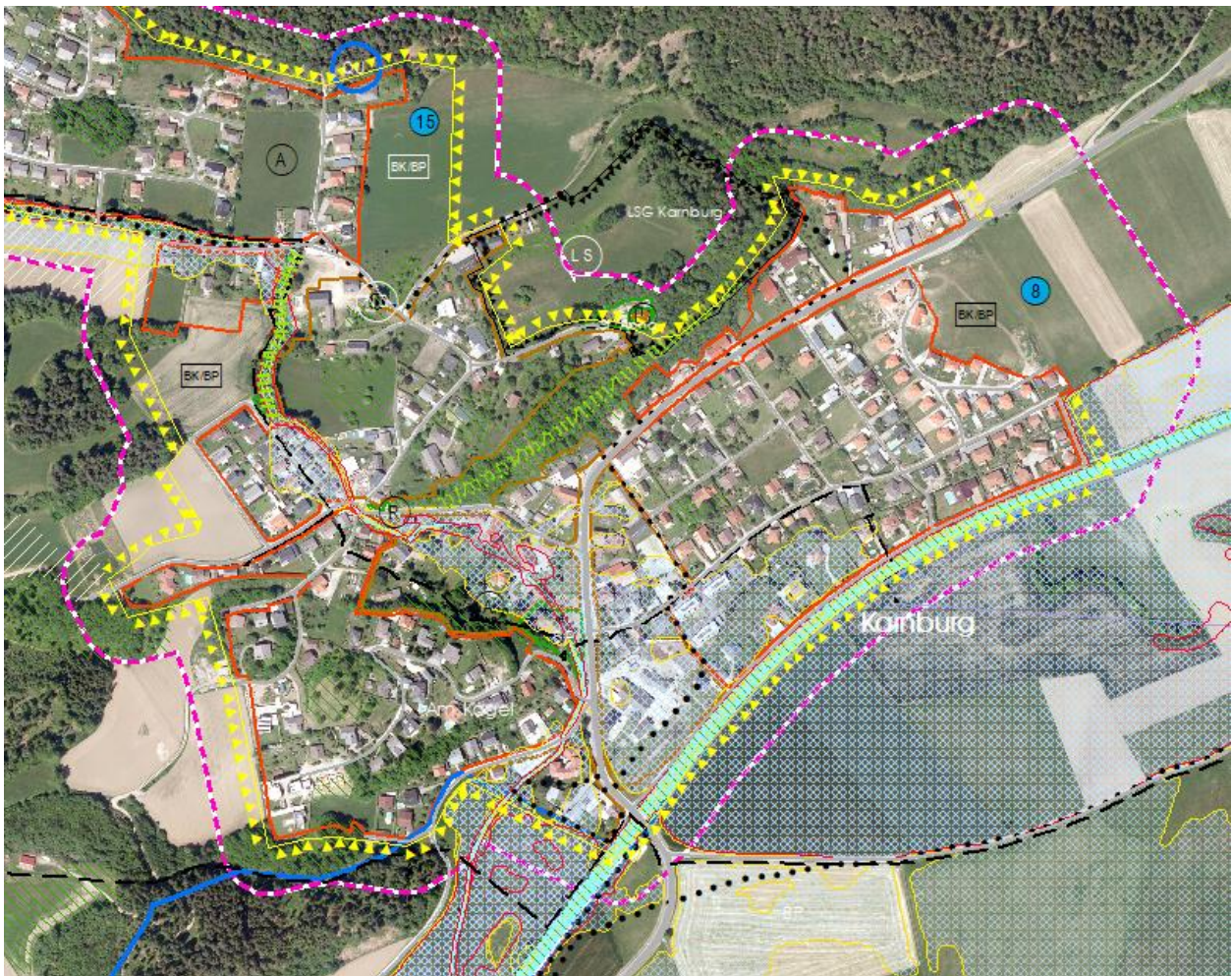


Abbildung 47: Entwicklungsplan 2026 - Karnburg

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen	X	
	<i>kompakte Siedlungsstruktur vorwiegend Wohnfunktion, teilweise landwirtschaftliche Nutzung</i>		
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind	X	
	<i>Verwaltungseinrichtungen</i> --- <i>Bildungseinrichtungen</i> --- <i>Medizinische Versorgung</i> <i>Praktische Ärztin Tierarzt</i> <i>Kulturelle Einrichtungen</i> <i>Pfalkirche Karnburg (älteste Kirche Kärntens); Pfarrstadel Karnburg mit Veranstaltungsraum</i> <i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i> <i>Kinderspielplatz</i> <i>Handelsbetriebe</i> <i>- Kachelofenmanufaktur - Isoliertechnik - Natursteinhandel</i> <i>Dienstleistungsbetriebe</i> <i>- Denkmal-, Fassaden und Gebäudereinigung - Fußpflege, Kosmetik und Massagen - Finanz- und Versicherungsagentur - Gewerbliche Dienstleister - Hydro Services - KFZ-Service</i> <i>Gastronomiebetriebe</i> <i>Gasthaus Pepes Genussstadl</i> <i>Wasserversorgung</i> <i>Marktgemeinde Maria Saal</i> <i>Abwasserentsorgung</i> <i>Marktgemeinde Maria Saal</i>		
3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen	X	
	<i>16,3% der Gesamtbevölkerung, positive Tendenz</i>		
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind	X	
	<i>Verkehrstechnische Erschließung</i> <i>L71a Karnburger Straße Gemeindestraßen R7 Radweg</i> <i>ÖV-Güteklasse</i> <i>Basiserschließung</i> <i>Anbindung Busnetz</i> <i>3 Haltestelle</i>		
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind	X	
	<i>Baulandreserven und Verdichtungspotential nach innen Entwicklungspotentiale im östlichen Randbereich</i>		

Tabelle 14: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Karnburg

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind gegeben.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Kuchling

Kuchling liegt im westlichen Gemeindegebiet und schließt unmittelbar an die Ortschaft Kading an. Während im Franziszeischen Kataster nur zwei kleinere Siedlungsansätze erkennbar sind, hat sich Kuchling seither zu einem bedeutenden Wohnstandort entwickelt. Die Ortschaft besteht heute aus zwei räumlich getrennten Siedlungsbereichen, die über Gemeindestraßen erschlossen sind. Gemeinsam mit Kading bildet Kuchling einen zusammenhängenden Siedlungsraum mit überwiegender Wohnnutzung. Das Ortsbild wird vor allem durch Ein- und Zweifamilienhäuser in lockerer, jedoch klar strukturierter Bebauung geprägt.

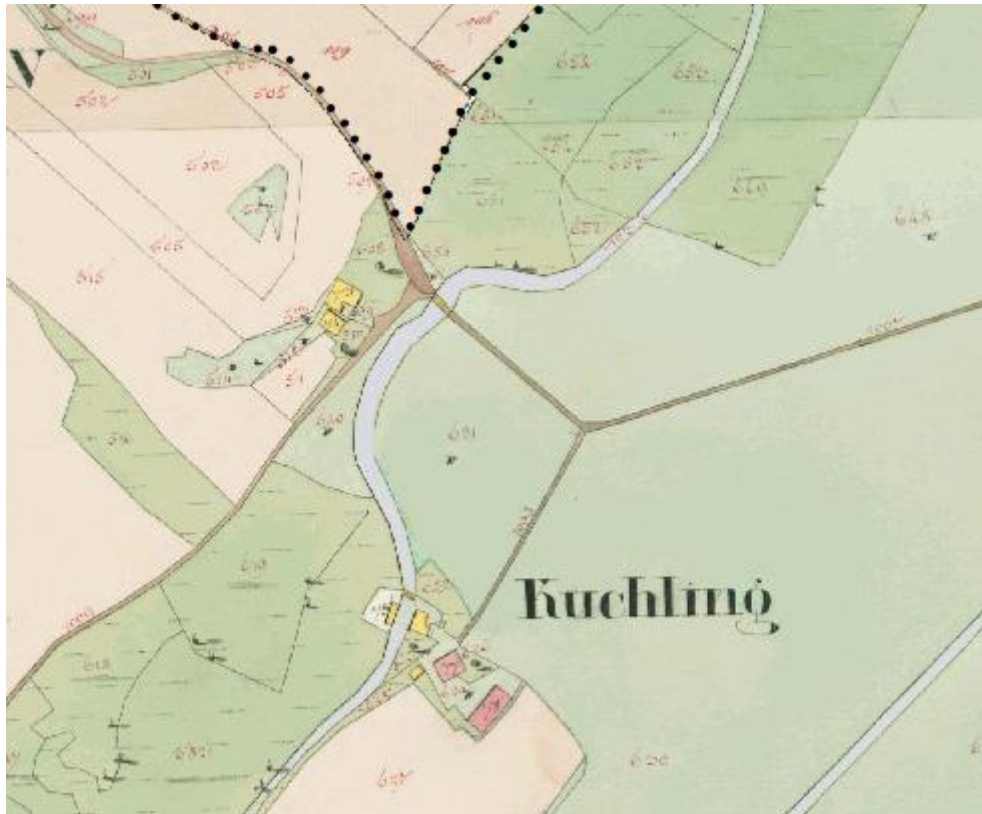


Abbildung 48: Franziszeischer Kataster Kuchling

Zwischen den Ortschaften Kuchling und Kading besteht eine Grünverbindung mit siedlungstrennender Funktion. Ein Zusammenwachsen der beiden Ortschaften ist aus raumplanerischer Sicht nicht vorgesehen. Gründe dafür sind insbesondere die bestehenden Oberflächenwasserprobleme in diesem Bereich. Auch innerhalb von Kuchling bleiben die beiden bestehenden Siedlungsbereiche voneinander getrennt. Eine bauliche Verbindung wird nicht angestrebt, da die dazwischenliegenden Flächen durch die Gefahrenzonenausweisung des Sagraferbaches eingeschränkt sind.

Der nördliche Siedlungskörper von Kuchling verfügt über Verdichtungspotential. Am nordöstlichen Siedlungsrand wird durch die festgelegten Siedlungsgrenzen eine beidseitige Bebauung der Straße ermöglicht. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten werden nicht ausgewiesen.

Der südliche Siedlungskörper von Kuchling weist ebenso wie der nördliche Siedlungskörper Verdichtungspotentiale auf. Da die Verfügbarkeit der bestehenden Baulandreserven nicht ausreichend beurteilt werden kann, werden im südlichen Siedlungsbereich Erweiterungsflächen ausgewiesen, um eine geordnete Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Bei einer Entwicklung der Fläche ist eine effiziente Erschließung nach Vorgaben des allgemeinen Bebauungsplanes der Marktgemeinde zu errichten (Sonderinformation Nr. 2). Diese Festlegung bezieht sich auf die bestehende verkehrstechnische Erschließung, die im Rahmen einer Siedlungserweiterung an die Vorgaben der Gemeinde angepasst und verbessert werden soll.

Ein Heranrücken der Wohnbebauung an die bestehende Hofstelle am nordwestlichen Siedlungsrand ist zur Vermeidung von Nutzungskonflikten raumplanerisch nicht zielführend.

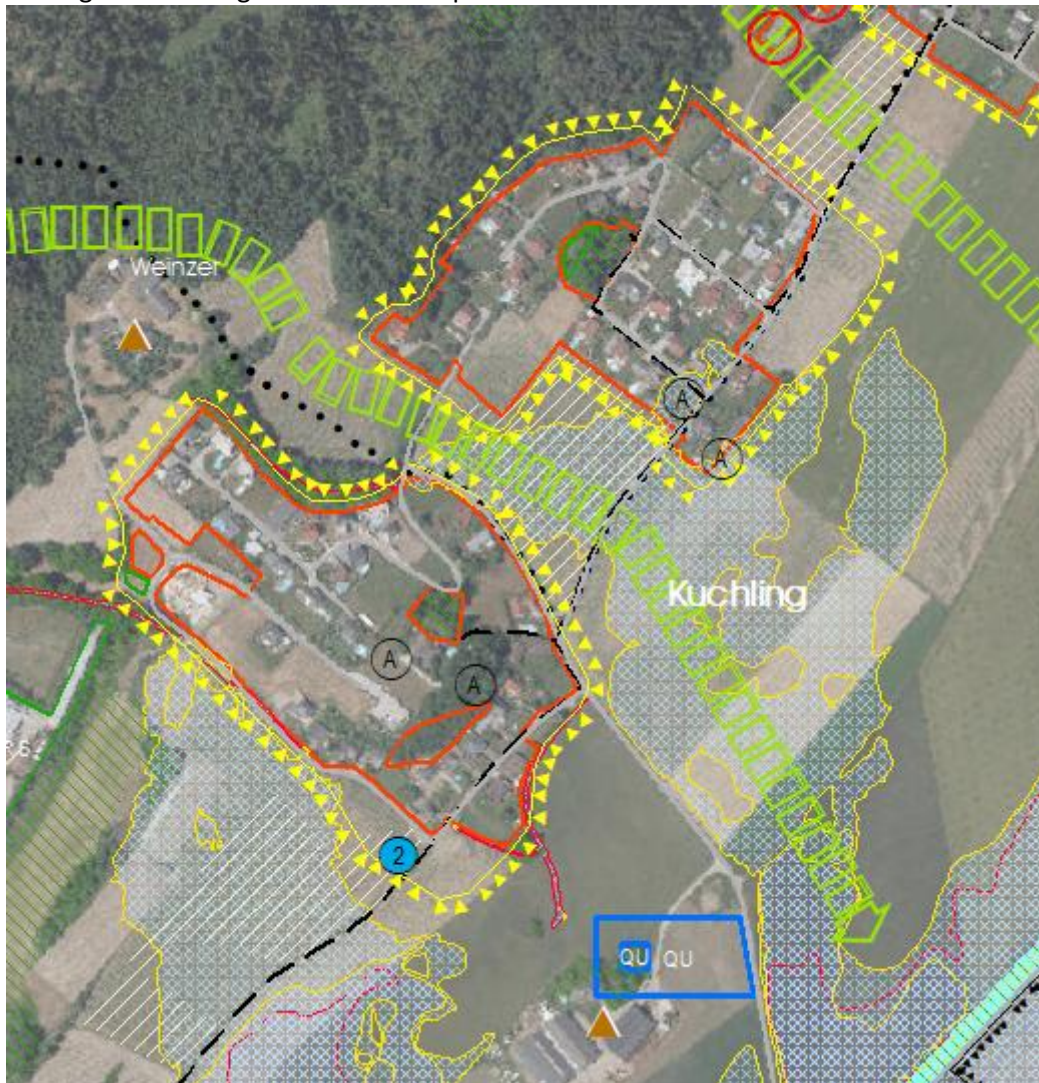


Abbildung 49: Entwicklungsplan 2026 - Kuchling

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen <i>kompakte Siedlungsstruktur</i> <i>Wohnfunktion</i>		X
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind <i>Verwaltungseinrichtungen</i> --- <i>Bildungseinrichtungen</i> --- <i>Medizinische Versorgung</i> --- <i>Kulturelle Einrichtungen</i> --- <i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i> --- <i>Handelsbetriebe</i> - Rasentechnik - Maschinen- und Technologiehandel <i>Dienstleistungsbetriebe</i> - Chemische Gewerbe - Denkmal-, Fassaden- und Gebäudereiniger - Immobilien- und Vermögenstreuhänder - Handel mit Mode und Freizeitartikeln - Unternehmensberatung - Buchhaltung- und Informationstechnologie <i>Gastronomiebetriebe</i> --- <i>Wasserversorgung</i> Marktgemeinde Maria Saal und Wassergenossenschaft Karnburg <i>Abwasserentsorgung</i> Marktgemeinde Maria Saal	X	
3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen <i>2,7% der Gesamtbevölkerung, negative Tendenz</i>		X
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind <i>Verkehrstechnische Erschließung</i> Gemeindestraßen <i>ÖV-Güteklasse</i> --- <i>Anbindung Busnetz</i> ---		X
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind <i>Baulandreserven und Verdichtungspotential nach innen</i> <i>Entwicklungspotentiale im den Randbereichen</i>	X	

Tabelle 15: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Kuchling

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Die Voraussetzungen für die Festlegung eines Siedlungsschwerpunktes sind nicht gegeben.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Maria Saal

Maria Saal stellt den Hauptort der Gemeinde dar. Der historische Kern liegt rund um den Maria Saaler Dom. Dieser bildete bereits im Franziszeischen Kataster das Zentrum. Die verkehrstechnische Erschließung rund um den Maria Saaler Dom orientiert sich damals wie heute an den Bestandsgebäuden, welche nach wie vor im Bestand vorhanden sind. Innerhalb dieses historischen Zentrums befinden sich auch viele zentralörtliche Einrichtungen, was eine Belebung des Ortskerns unterstützt. Die Wohnentwicklung erfolgte südlich und östlich des historischen Ortskernes. Die verkehrstechnische Erschließung deckt sich grundsätzlich mit den Erschließungsstraßen im Franziszeischen Kataster, wurde nach und nach ausgebaut und verbessert.

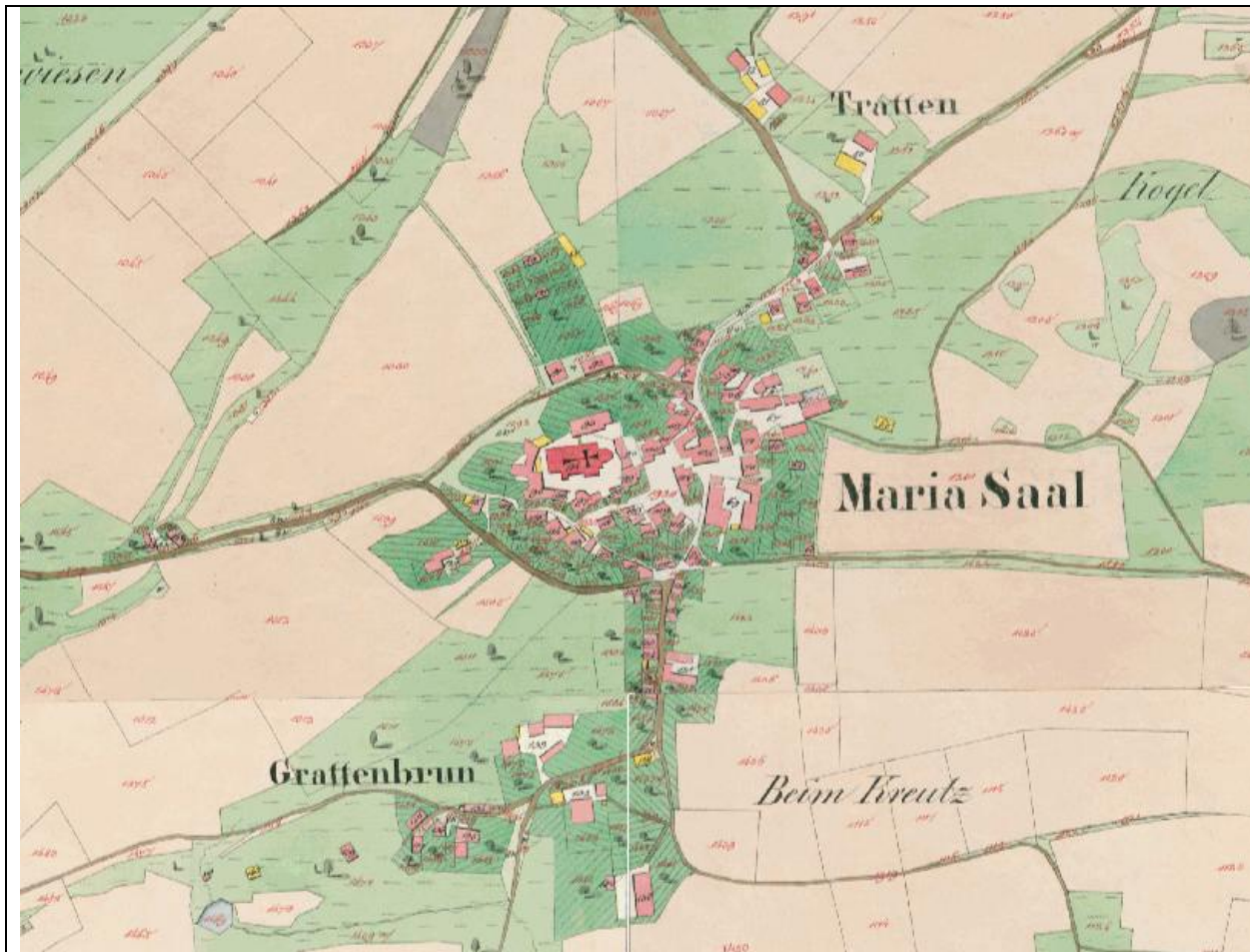


Abbildung 50: Franziszeischer Kataster Maria Saal

Im Entwicklungsplan des Hauptortes Maria Saal liegt der historische Ortskern rund um den Maria Saaler Dom. Bauführungen im Nahbereich sind durch die vielen denkmalgeschützten baulichen Anlagen immer mit dem Bundesdenkmalamt abzuklären. Um eine Lesbarkeit des Planes zu gewährleisten wurde rund um den Maria Saaler Dom darauf verzichtet die denkmalgeschützten baulichen Anlagen mit einem Symbol ersichtlich zu machen - diese sind im Erläuterungsbericht auf einem Detailplan dargestellt (siehe Sonderinformation Nr. 9).

Während im Ortskern nur mehr geringe Baulandreserven vorhanden sind und der Fokus auf der Aktivierung von Leerständen liegt, bestehen im südöstlichen Siedlungsbereich sowohl Verdichtungspotenziale als auch größere Flächenpotenziale für eine Siedlungserweiterung. Durch die positive Bevölkerungsentwicklung ist es erforderlich, Erweiterungsmöglichkeiten vorzusehen, die durch eine geordnete Bebauung entwickelt werden. Bei diesen Siedlungsentwicklungen ist auf eine geordnete und strukturierte Entwicklung zu achten. Dabei sind auch ausreichend Grün- und Freiräume zu

integrieren, die nicht nur zur Wohn- und Lebensqualität beitragen, sondern auch wichtige klimaresiliente Funktionen übernehmen. Sie leisten insbesondere einen Beitrag zur Durchlüftung, zur Hitzeminderung sowie zur ökologischen Aufwertung des Siedlungsraumes.

Anmerkung: *Bei größeren Potenzialflächen sollte die Entwicklung auch im Rahmen von Baulandmodellen mitbedacht werden. Ein Baulandmodell in der Kärntner Raumordnung ist ein Instrument der aktiven Bodenpolitik der Gemeinden. Dabei übernimmt die Gemeinde die Steuerung der Baulandentwicklung und sichert sich die erforderlichen Flächen entweder durch Erwerb oder durch vertragliche Vereinbarungen (z. B. Optionsverträge) vor bzw. im Zuge der Umwidmung. Die erschlossenen Bauparzellen werden anschließend zu leistbaren, festgelegten Bedingungen an Bauwerber weitergegeben. Durch verbindliche Verträge wird geregelt, dass die Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist bebaut werden und nicht spekulativ weiterverkauft werden.*

Hinsichtlich des zentralen Bereichs bzw. des traditionellen Ortskerns ist festzuhalten, dass sich wesentliche Handels- und Versorgungseinrichtungen, insbesondere der Nahversorger, nicht mehr im historischen Zentrum befinden, sondern eine Verlagerung in Richtung Bahnhof stattgefunden hat. Dadurch hat sich in diesem Bereich ein sekundäres Versorgungszentrum mit Lebensmittelhandel, Apotheke, Bank und Trafik entwickelt. Diese Entwicklung steht auch im Zusammenhang mit der räumlichen Struktur von Maria Saal und der verkehrlichen Lagegunst des Bahnhofsbereiches.

Am aktuellen Standort im Bereich des Bahnhofs bestehen jedoch nur noch eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten für weitere Entwicklungen. Aus raumplanerischer Sicht erscheint daher eine gute funktionale und verkehrliche Verbindung zwischen dem traditionellen Ortskern und dem sekundären Versorgungszentrum wesentlich, um die Erreichbarkeit und das Zusammenspiel der beiden Zentren langfristig zu sichern.

Charakteristisch für den östlichen bzw. nordöstlichen Siedlungsbereich sind kleinräumige Grünflächen, auch topographisch bedingt, teilweise mit Feuchtfächencharakter, sowie kleinflächige Waldflächen, die das Siedlungsgebiet wesentlich strukturieren. Diese naturräumlichen Elemente tragen zu einer ausgeprägten Durchgrünung des überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägten Siedlungsraumes bei und leisten einen wichtigen Beitrag zur Gliederung des Ortsbildes sowie zur ökologischen und klimatischen Qualität des Wohnumfeldes. Ihr Erhalt und ihre Einbindung in die zukünftige Siedlungsentwicklung sind daher aus raumordnungsfachlicher Sicht von besonderer Bedeutung.

Der nördliche Siedlungsbereich ist geprägt von einer kompakten Ein- und Mehrfamilienhausbebauung. Erweiterungsmöglichkeiten sind nur am nördlichen Siedlungsrand im untergeordneten Ausmaß unter Berücksichtigung der Bestandssituation möglich.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht ist zwischen dem Freilichtmuseum und dem Siedlungsbereich ein Freiraum zu erhalten. Die festgelegte Siedlungsgrenze gewährleistet, dass keine unmittelbare bauliche Anbindung des Siedlungsgebietes an das Museumsareal erfolgt und die eigenständige Wahrnehmbarkeit des Freilichtmuseums gewahrt bleibt. Die im roten Kreis dargestellte Entwicklungsoption beschränkt sich auf die bestehende Widmung und ermöglicht ausschließlich eine geringfügige Erweiterung zur funktionalen und qualitativen Verbesserung des Bestandes. Demnach wird durch die Arrondierung des Siedlungsgebietes eine geordnete Siedlungsentwicklung ermöglicht, während gleichzeitig die räumliche Eigenständigkeit des Freilichtmuseums und dessen Absetzung vom Siedlungsbereich erhalten bleiben.

Im Bereich des Freilichtmuseums sind unbebaute gewidmete Flächen vorliegend, die sich innerhalb des ausgewiesenen Brunnenschutzgebietes befinden. Bautätigkeiten innerhalb von Brunnen- und Quellschutzgebieten sind keine raumplanerische Zielsetzung und somit wird empfohlen die unbebauten Flächen rückzuwidmen. Erweiterungsmöglichkeiten des Freilichtmuseums sind außerhalb des Brunnenschutzgebietes vorhanden (Sonderinformation 7).

Nördlich des Maria Saaler Domes, im Anschluss an die Marienanstalt der Barmherzigen Schwestern, ist die Sonderinformation Nr. 10 ausgewiesen. In diesem Bereich beabsichtigt die Gemeinde die Errichtung eines zusätzlichen Parkplatzes, da die bestehenden Stellplatzanlagen regelmäßig stark ausgelastet sind und insbesondere bei Veranstaltungen an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen. Damit soll auch eine geordnete Besucherlenkung und Entlastung des unmittelbaren Umfeldes des Domes sichergestellt werden.

Parallel dazu soll ein alternatives Verkehrskonzept geprüft werden, das eine bessere Verkehrsführung und eine mögliche Umfahrung bestehender Engstellen im Zentrum vorsieht. Ziel ist es, den Verkehrsfluss zu verbessern und Konflikte zwischen motorisiertem Verkehr, Fußgängern und dem sensiblen Umfeld des Domareals zu reduzieren.

Die im Plan dargestellte Straßentrasse stellt einen konzeptionellen Denkansatz dar und hat lediglich Entwurfscharakter. Die Trassenführung ist demnach nicht abschließend festgelegt; da eine Umsetzung erst nach vertiefender Planung und entsprechender Abstimmung erfolgen kann.

Der Siedlungsbereich südwestlich des Maria Saaler Domes im Bereich des Friedhofes stellt eine bedeutende Potenzialfläche für die zukünftige Siedlungsentwicklung dar. Diese Flächen sind im Rahmen einer Bebauungsplanung bzw. eines Bebauungskonzeptes geordnet zu entwickeln. Dabei ist auch die Möglichkeit einer dichteren Bebauung in Form von mehrgeschossigem Wohnbau mitzudenken und hinsichtlich ihrer städtebaulichen Eignung zu prüfen. Weiter ist auf den Friedhof Rücksicht zu nehmen.

Ein Zusammenwachsen mit der Ortschaft Ratzendorf im westlichen Anschluss ist nicht vorgesehen. Dies wird im Entwicklungsplan mit einer Grünverbindung mit siedlungstrennender Funktion ausgewiesen.

Als ein Entwicklungsstandort für gewerbliche Nutzungen ist der Bereich südwestlich der Siedlung Wutschein (Sonderinformation Nr. 6) vorgesehen. Für eine künftige Entwicklung von Gewerbeflächen sind in diesem Bereich grundsätzlich geeignete standörtliche Voraussetzungen gegeben, insbesondere im Hinblick auf die verkehrliche Erreichbarkeit. Im Zuge einer weiteren Konkretisierung sind jedoch insbesondere die verkehrliche Erschließung (Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, Leistungsfähigkeit der Zufahrten), mögliche Emissionswirkungen auf angrenzende Wohnnutzungen, die landschafts- und ortsbildgerechte Einbindung sowie die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Ebenso ist auf eine etappenweise und bedarfsgerechte Entwicklung unter Vermeidung von Zersiedelung zu achten.

Ergänzend sollte für den Gewerbestandort ein eigenständiges Entwicklungsleitbild mit spezifischer funktionaler Ausrichtung definiert werden, um eine zielgerichtete und standortverträgliche Entwicklung langfristig sicherzustellen. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen stellt der Bereich westlich von Wutschein einen grundsätzlich geeigneten, jedoch näher zu konkretisierenden Standort für eine zukünftige gewerbliche Entwicklung dar.

Ein Zusammenwachsen des Hauptortes Maria Saal und der Ortschaft Ratzendorf ist nicht vorgesehen und wird durch einen siedlungstrennenden Grünkeil planlich dargestellt.

Die Freiwillige Feuerwehr Maria Saal stellt eine wichtige Sicherheitseinrichtung der Marktgemeinde dar und beabsichtigt eine Neuerrichtung des Rüsthauses. Dafür werden Standorte entsprechend der Anforderungen für ein Rüsthaus geprüft (zentrale Erreichbarkeit, Ausfahrtsmöglichkeiten in alle Richtungen, genügend Freifläche zur baulichen Gestaltung, etc.). Im Einklang mit den technischen Voraussetzungen der Feuerwehr kann sich der Standort für das neue Rüsthaus auch außerhalb der festgelegten Siedlungsgrenzen befinden. Eine kombinierte Nutzung mit Wohnungen ist auszuschließen. Im Rahmen der Vorprüfung sind Abklärungen mit allen erforderlichen Dienststellen durchzuführen. Weiters wird empfohlen das Verfahren in Form einer integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung abzuhandeln.



Abbildung 51: Entwicklungsplan 2026 - Maria Saal

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen	X	
	<i>komakte Siedlungsstruktur, aufgelockerte Bebauungsstruktur in den Randbereichen zentralörtliche Funktion, Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion, gewerbliche Funktion</i>		
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind	X	
	<i>Verwaltungseinrichtungen Bildungseinrichtungen Medizinische Versorgung Sicherheitseinrichtungen Kulturelle Einrichtungen Sport- und Freizeiteinrichtungen</i>	<i>Gemeindeamt - Volksschule Maria Saal mit Ganztageschule - Kindergarten - Kindertagesstätte - Allgemeinmedizin - Zahnarzt - Tierarzt - Marienanstalt - Polizeiinspektion - Freiwillige Feuerwehr Maria Saal - Maria Saaler Dom - Friedhof - Freilichtmuseum Maria Saal - Tonhof Kultur-Lokal - Haus der Begegnung - Haus der Geschichte - SK Maria Saal</i>	

	<i>Handelsbetriebe</i> <i>Dienstleistungsbetriebe</i> <i>Gastronomiebetriebe</i> <i>Wasserversorgung</i> <i>Abwasserentsorgung</i>	- ASV Maria Saal - TTV Maria Saal - Holzhandel - Erdbau - Maschinen- und Technologiehandel - Agrarhandel - Friseur - Fußpflege - Marketing- und Werbeagentur - Busunternehmen - Büroservice - Bauträger - Architektur und Ingenieurwesen - Freizeit- und Sportbetrieb - Direktvertrieb - Consulting und Steuerberatung - Versicherungsagentur - Personenberatung und -betreuung - Sandwirt Maria Saal - Cafe am Hauptplatz - Tenniscafe Marktgemeinde Maria Saal Marktgemeinde Maria Saal
3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen	X
	<i>28% der Gesamtbevölkerung, positive Tendenz</i>	
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind	X
	<i>Verkehrstechnische Erschließung</i> <i>ÖV-Güteklasse</i> <i>Anbindung Bus- und Bahnnetz</i>	S37 Klagenfurter Schnellstraße L86 Ottmanacher Straße L71 Zollfeld Straße Gemeindestraßen Höchststrangige ÖV-Erschließung im Bahnhofbereich bis Basiserschließung in den Randbereichen 1 Bahnhof 4 Haltestellen
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind	X
	<i>Baulandreserven und Verdichtungspotential nach innen</i>	

Tabelle 16: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Maria Saal

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind gegeben.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Meilsberg

Der Siedlungssplitter Meilsberg liegt im südöstlichen Gemeindegebiet, an der Gemeindegrenze zu Klagenfurt. Im Franziszeischen Kataster ist die bestehende Hofstelle südlich der Wohnentwicklung ersichtlich gemacht. Die Wohnentwicklung im Bereich „Leithen“ kam erst später. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine Gemeindestraße.



Abbildung 52: Franziszeischer Kataster Meilsberg

Die Hofstelle im südlichen Bereich der Siedlung wird im Entwicklungsplan mit dem Hofstellensymbol ersichtlich gemacht. Erweiterungen dieser sind bei spezifischem Erfordernis möglich.

Der Siedlungsbereich Meilsberg ist überwiegend durch eine lockere Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern geprägt und befindet sich in einer Hangfußlage. Die innere Erschließung erfolgt über das Gemeindestraßennetz.

Im nordöstlichen Bereich besteht eine größere, derzeit noch unbebaute und gewidmete Freifläche in Hanglage (derzeit 1 Wohnhaus in Bau), deren bauliche Entwicklung im Rahmen einer integrierten Flächenwidmungsplanung bereits festgelegt wurde. Die Umsetzung dieser Entwicklungsfläche erfolgt in zeitlich abgestuften Etappen, um eine geordnete, bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung sicherzustellen.

Im westlichen Siedlungsbereich wird eine ergänzende Entwicklung beidseitig der Zufahrtsstraße ermöglicht. Der Kreuzungsbereich ist dabei aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Sicherung der Übersichtlichkeit weitgehend von Bebauung freizuhalten.

Darüberhinausgehende Siedlungserweiterungen sind für den Standort Meilsberg nicht vorgesehen. Dies ergibt sich aus der kleinteiligen Siedlungsstruktur und der funktionalen Prägung als überwiegender Wohnstandort ohne vorhandene infrastrukturelle und funktionale Ausstattung. Meilsberg übernimmt

keine zentralörtlichen Funktionen, weshalb eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung nicht angestrebt wird.

Die zukünftige Siedlungsentwicklung wird daher bewusst auf eine maßvolle, im Bestand ansetzende Weiterentwicklung beschränkt. Dadurch wird eine klare räumliche Gliederung des Siedlungsraumes sichergestellt und eine unkontrollierte Ausdehnung der Siedlungsgrenzen vermieden. Trotzdem sind dadurch ausreichend Bauflächen ausgewiesen. Diese Vorgehensweise deckt sich mit der funktionalen Gliederung des Gemeindegebietes als Ortschaft mit bedingter Entwicklungsfähigkeit.



Abbildung 53: Entwicklungsplan 2026 - Meilsberg

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen <i>kompakte Siedlungsstruktur</i> <i>Wohnfunktion</i>		X
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind <i>Verwaltungseinrichtungen</i> --- <i>Bildungseinrichtungen</i> --- <i>Medizinische Versorgung</i> --- <i>Kulturelle Einrichtungen</i> --- <i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i> --- <i>Handelsbetriebe</i> - <i>Kunsthandwerk</i> - <i>Elektro- und Einrichtungsfachhandel</i> <i>Dienstleistungsbetriebe</i> --- <i>Gastronomiebetriebe</i> --- <i>Wasserversorgung</i> <i>Marktgemeinde Maria Saal</i> <i>Abwasserentsorgung</i> <i>Marktgemeinde Maria Saal</i>		X
3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen <i>1,5% der Gesamtbevölkerung, negative Tendenz</i>		X
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind <i>Verkehrstechnische Erschließung</i> <i>Gemeindestraße</i> <i>ÖV-Güteklasse</i> --- <i>Anbindung Busnetz</i> ---		X
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind <i>Baulandreserven und Verdichtungspotential nach innen</i> <i>Entwicklungspotentiale im östlichen und westlichen Randbereich</i>	X	

Tabelle 17: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Meilsberg

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind nicht gegeben.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Meiselberg, Rotheis, Techmannsdorf, Treffelsdorf

Die Ortschaften Meiselberg, Rotheis, Techmannsdorf und Treffelsdorf liegen im nordöstlichen Siedlungsbereich und stellen Siedlungssplitter mit vorwiegend landwirtschaftlichen Hofstellen dar.

In Meiselberg befindet sich das Schloss Meiselberg aus dem 16. Jahrhundert, das sich heute in Privatbesitz befindet.

Techmannsdorf, im Franziszeischen Kataster mit Wirtschaftsgebäuden dargestellt ist auch heute geprägt von einer Hofstelle.



Abbildung 54: Franziszeischer Kataster Techmannsdorf, Meiselberg

Rotheis ist ein Siedlungssplitter bestehend aus zwei Hofstellen und einem Siedlungssplitter mit drei Gebäuden. Die Ortschaft Treffelsdorf liegt grundsätzlich im Gemeindegebiet von Magdalensberg, eine Hofstelle (vulgo Zokler) im Gemeindegebiet von Maria Saal mit zwei Einwohnern (Stand 01.03.2026) zählt zur Ortschaft Treffelsdorf.

In diesem Bereich verläuft auch die 110KV Leitung mit entsprechendem Gefährdungsbereich von 20m beidseitig der Leitungsachse.



Abbildung 55: Franziszeischer Kataster Rotheis und Treffelsdorf

Im Entwicklungsplan wurden die Bestandssituationen entsprechend dargestellt. Das Schloss Meiselberg wird als denkmalgeschützte bauliche Anlage geführt und im unmittelbaren Nahbereich befindet sich eine Hofstelle. Bei Erweiterungen der Hofstelle ist das Bundesdenkmalamt miteinzubeziehen (Nähe zum Schloss Meiselberg und archäologische Fundstelle südlich der Hofstelle). Die Hofstelle(n) in Techmannsdorf sind ebenso mit einem Symbol dargestellt. In Techmannsdorf sind zwei Punktwidmungen im untergeordneten Ausmaß vorliegend - diese sollen in weiterer Folge rückgewidmet werden. Eine Wohnentwicklung im Nahbereich zur Hofstelle stellt keine raumplanerische Zielsetzung dar. Die bebaute Punktwidmung im Westen der Hofstelle wird mit einem roten Kreis belegt - geringfügige Widmungserweiterungen zur Qualitätsverbesserung sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Schutzgebietsausweisung möglich.

Diese dezentralen Siedlungsbereiche sollen demnach in ihrer bestehenden Struktur erhalten bleiben. Im Vordergrund steht die landwirtschaftliche Nutzung, die die prägende Funktion in diesem Raum übernimmt. Eine Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen ist nicht vorgesehen und entspricht auch keiner raumplanerischen Zielsetzung.

Ziel ist es, die bestehende Kulturlandschaft sowie die klare Trennung zwischen Siedlungs- und Freiraum dauerhaft zu sichern und eine Zersiedelung zu vermeiden.



Abbildung 56: Entwicklungsplan 2026 - Techmannsdorf, Meiselberg

In Rotheis und Treffelsdorf werden die Bestandswidmungen im Entwicklungsplan dargestellt. Geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten sind unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der Nutzungseinschränkungen (110 KV Leitung) möglich.

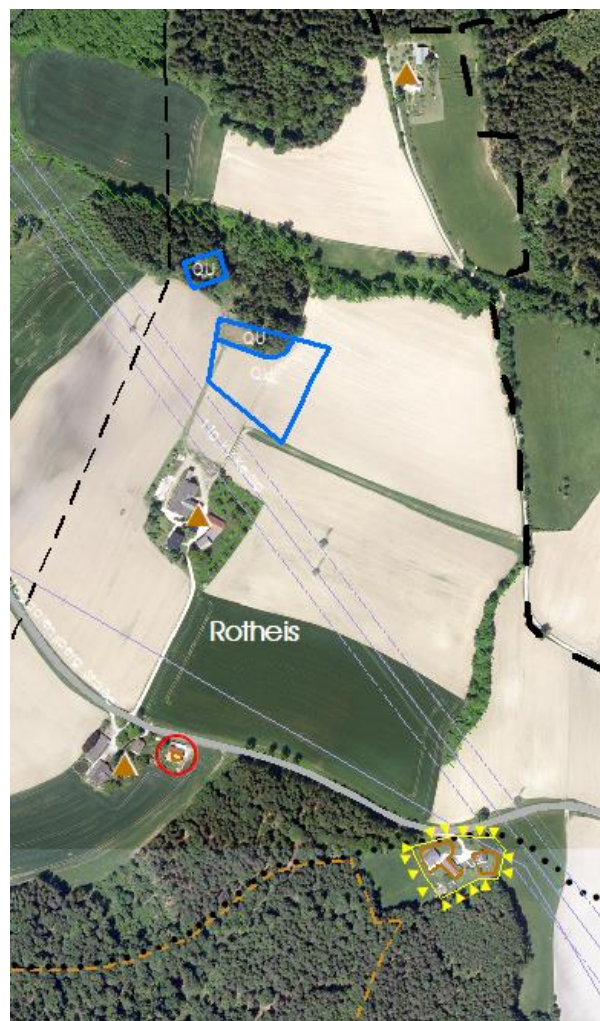


Abbildung 57: Entwicklungsplan 2026 - Rotheis, Treffelsdorf

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen		X
	<i>Siedlungssplitter in Einzellagen</i> <i>landwirtschaftliche Funktion, Wohnfunktion</i>		
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind		X
	<i>Verwaltungseinrichtungen</i>	---	
	<i>Bildungseinrichtungen</i>	---	
	<i>Medizinische Versorgung</i>	---	
	<i>Kulturelle Einrichtungen</i>	- Schloss Meiselberg	
	<i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i>	---	
	<i>Handelsbetriebe</i>	- Güterbeförderung - Agrarhandel	
	<i>Dienstleistungsbetriebe</i>	- Personenberatung- und -betreuung - Baugewerbe	
	<i>Gastronomiebetriebe</i>	---	
	<i>Wasserversorgung</i>	Meiselberg: Wasserlieferungsgebiet der Marktgemeinde Maria Saal Rotheis: private Wasserversorgung Techmannsdorf: private Wasserversorgung Treffelsdorf: private Wasserversorgung	
	<i>Abwasserentsorgung</i>	Meiselberg: private Einzelanlagen Rotheis: Marktgemeinde Maria Saal Techmannsdorf: private Einzelanlagen Treffelsdorf: private Einzelanlagen	
3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen		X
	<i>Meiselberg: 0,1% der Gesamtbevölkerung, positive Tendenz</i> <i>Rotheis: 0,4% der Gesamtbevölkerung, negative Tendenz</i> <i>Techmannsdorf: 0,3% der Gesamtbevölkerung, positive Tendenz</i> <i>Treffelsdorf: 0,05% der Gesamtbevölkerung, negative Tendenz</i>		
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind		X
	<i>Verkehrstechnische Erschließung</i>	Gemeindestraßen L85 Magdalensberg Straße (Rotheis)	
	<i>ÖV-Gütekasse</i>	---	
	<i>Anbindung Busnetz</i>	---	
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind		X
	<i>Arrondierungsmöglichkeiten der Bestandswidmungen</i>		

Tabelle 18: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Meiselberg, Rotheis, Techmannsdorf, Treffelsdorf

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind nicht gegeben.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Möderndorf

Möderndorf, im westlichen Gemeindegebiet, grenzt direkt an die Ortschaft Kading an. Im Franziszeischen Kataster liegt eine Mischung aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden vor. Die Kirche St. Jacob und Anna und das Schloss Möderndorf stehen im östlichen Ortsbereich in Alleinlage.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt ausgehend von Kading über eine Gemeindestraße.

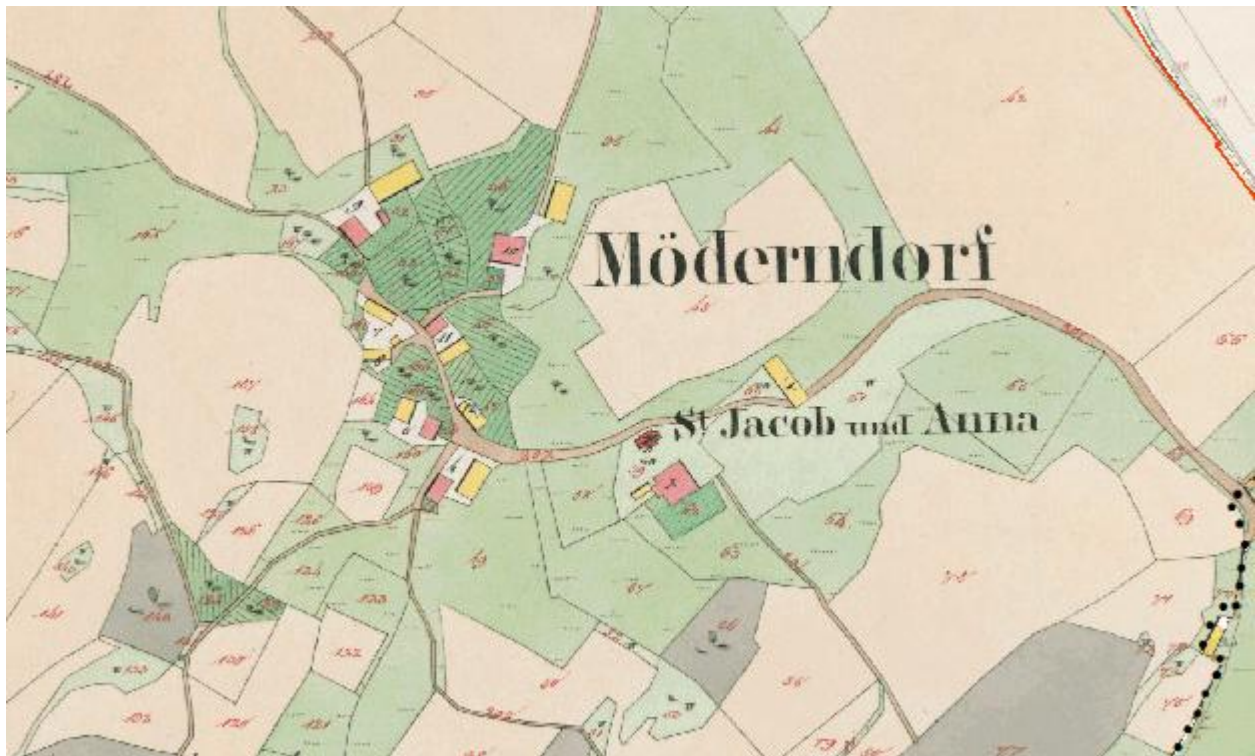


Abbildung 58: Franziszeischer Kataster Möderndorf

Der Siedlungskörper von Möderndorf entwickelte sich auf Grundlage der historisch gewachsenen Baustruktur, die bereits im Franziszeischen Kataster dokumentiert ist. Die weitere bauliche Entwicklung erfolgte unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten überwiegend linear entlang der bestehenden Erschließungsstraße und prägt bis heute die charakteristische Siedlungsstruktur der Ortschaft.

Im Entwicklungsplan ist im östlichen Siedlungsbereich zwischen der bestehenden Biogasanlage und dem Siedlungsgebiet eine Grünverbindung mit siedlungstrennender Funktion vorgesehen. Diese dient der räumlichen Gliederung des Siedlungsraumes und trägt dazu bei, potenzielle Nutzungskonflikte zwischen der landwirtschaftlich-gewerblichen Nutzung der Biogasanlage und den angrenzenden Wohnnutzungen zu vermeiden. Gleichzeitig wird dadurch ein Zusammenwachsen der Ortschaften Möderndorf und Kading verhindert und die Eigenständigkeit der beiden Siedlungsbereiche erhalten.

Im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstellen (Sonderinformation Nr. 14) wird auf die Richtigstellung der bestehenden Widmung entsprechend der tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung hingewiesen. Darüber hinaus sollen angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Betriebe sichergestellt werden, um deren langfristige betriebliche Entwicklung zu ermöglichen. Dabei ist auf eine geordnete Abstimmung mit den angrenzenden Nutzungen zu achten. Insbesondere sind mögliche Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung auf die benachbarte Wohnnutzung zu berücksichtigen, um ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen sicherzustellen.

Durch Möderndorf verläuft der Pörschacher Bach. Die ausgewiesenen Gefahrenzonen wurden bei der Erstellung des Entwicklungsplanes berücksichtigt. Innerhalb dieser Bereiche sind keine zusätzlichen Siedlungsentwicklungen vorgesehen, da dort keine Eignung für Bauland gegeben ist.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Widmungen, der vorhandenen Baulandreserven sowie der örtlichen Gegebenheiten wurden die Siedlungsgrenzen so festgelegt, dass eine maßvolle Weiterentwicklung und Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers ermöglicht wird. Ziel ist eine geordnete, bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung durch Arrondierung und Weiterentwicklung des Bestandes bei gleichzeitiger Sicherung der angrenzenden Freiräume.



Abbildung 59: Entwicklungsplan 2026 - Möderndorf

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen <i>Kompakte Siedlungsstruktur</i> <i>landwirtschaftliche Funktion, Wohnfunktion</i>		X
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind <i>Verwaltungseinrichtungen</i> --- <i>Bildungseinrichtungen</i> --- <i>Medizinische Versorgung</i> --- <i>Kulturelle Einrichtungen</i> - Röm.-Kath. Filialkirche St. Jakob und Anna - Schloß Möderndorf <i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i> --- <i>Handelsbetriebe</i> --- <i>Dienstleistungsbetriebe</i> - Unternehmensberatung - Buchhaltung und Informationstechnologie <i>Gastronomiebetriebe</i> --- <i>Wasserversorgung</i> Wassergenossenschaft <i>Abwasserentsorgung</i> Marktgemeinde Maria Saal		X
3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen <i>1,6% der Gesamtbevölkerung, stagnierende Bevölkerungsentwicklung</i>		X
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind <i>Verkehrstechnische Erschließung</i> Gemeindestraße <i>ÖV-Güteklasse</i> --- <i>Anbindung Bus- und Bahnnetz</i> ---		X
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind <i>Arrondierungsmöglichkeiten der Bestandswidmungen</i>		X

Tabelle 19: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Möderndorf

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind nicht gegeben.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Poppichl

Poppichl liegt im südwestlichen Gemeindegebiet an der Gemeindegrenze zu Klagenfurt. Im Franziszeischen Kataster stellt Poppichl einen Siedlungssplitter an der Glan dar, der von Wirtschaftsgebäuden geprägt ist. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über Gemeindestraßen.

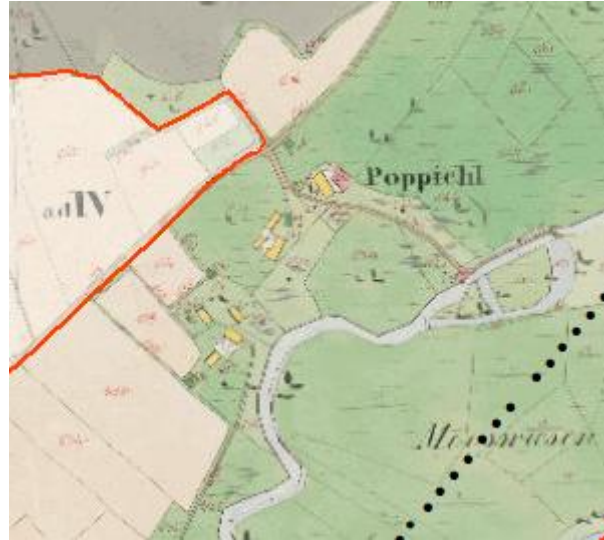


Abbildung 60: Franziszeischer Kataster Poppichl

Durch die Begradigung der Glan hat sich die Lage des Flusses verändert, die großräumige Gefahrenzonenausweisung gibt Aufschluss über das Gefahrenpotential der Glan. Der Siedlungsbereich hat sich nach Norden auch im Gemeindegebiet von Klagenfurt weiterentwickelt. Es handelt sich um landwirtschaftliche Strukturen und Einfamilienhäuser im Bauland - Dorfgebiet. Erweiterungsmöglichkeiten nach Osten sind aufgrund der Gefahrenzonenausweisung nicht möglich. Im südlichen Siedlungsbereich dieses Siedlungssplitters befindet sich eine Pferdesportanlage im Bauland - Dorfgebiet und innenliegende Freiflächen. Erweiterungsmöglichkeiten sind unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der vorliegenden Bebauung in der Nachbargemeinde möglich.

Südlich des Hauptsiedlungskörpers von Poppichl bestehen kleinere Siedlungskörper innerhalb der Gefahrenzonenausweisung der Glan. Somit sind keine Erweiterungen möglich und der Bestand wird mit den Siedlungsgrenzen absolut eingegrenzt.

An der Gemeindegrenze zu Klagenfurt befindet sich eine Hofstelle, die zum Teil im Gemeindegebiet von Maria Saal und zum Teil im Gemeindegebiet von Klagenfurt liegt. Nachdem die Gebäude nicht mehr als Hofstelle genutzt wird ist die Eingliederung in das Bauland - Dorfgebiet vorgesehen und nach Umsetzung der Widmungsänderungen sind lediglich geringfügige Erweiterungen zur Qualitätsverbesserung möglich.



Abbildung 61: Entwicklungsplan 2026 - Poppichl

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen <i>geschlossener Siedlungskörper und Siedlungsansätze in Einzellagen Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion</i>		X
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind <i>Verwaltungseinrichtungen</i> --- <i>Bildungseinrichtungen</i> --- <i>Medizinische Versorgung</i> --- <i>Sicherheitseinrichtungen</i> --- <i>Kulturelle Einrichtungen</i> --- <i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i> - Team Pony-Schule Poppichl <i>Handelsbetriebe</i> - Markt-, Straßen- und Wanderhandel <i>Dienstleistungsbetriebe</i> - Persönliche Dienstleister - Gewerbliche Dienstleister - Fußpflege, Kosmetik und Massage - Personenberatung- und -betreuung <i>Gastronomiebetriebe</i> --- <i>Wasserversorgung</i> Stadtwerke Klagenfurt <i>Abwasserentsorgung</i> Marktgemeinde Maria Saal		X
3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen <i>1,6% der Gesamtbevölkerung, positive Tendenz</i>		X
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind <i>Verkehrstechnische Erschließung</i> Gemeindestraßen R7 Radweg <i>ÖV-Güteklasse</i> --- <i>Anbindung Bus- und Bahnnetz</i> ---		X
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind <i>Baulandreserven und Verdichtungspotential nach innen</i>		X

Tabelle 20: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Poppichl

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind nicht gegeben.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Pörtschach am Berg

Die Ortschaft Pörtschach am Berg liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet, an der Grenze zur Gemeinde St. Veit an der Glan. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt ausgehend von der L71a Karnburger Straße über Gemeindestraßen. Die Ortschaft wird geprägt vom historischen Ensemble der Pfarrkirche, die auf einem Hügel im Ortszentrum steht. Die Pfarrkirche ist Teil des Vierbergelaufes und spielt eine wichtige regionale Rolle.

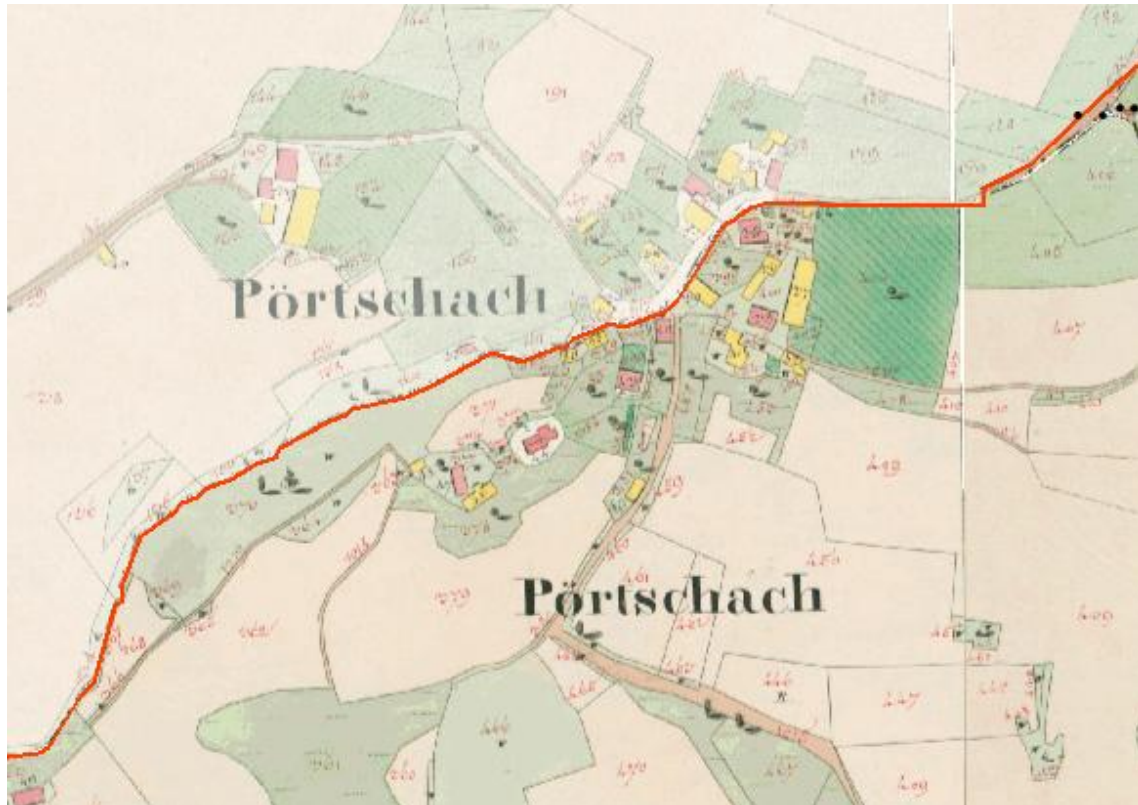


Abbildung 62: Franziszeischer Kataster

Die Siedlungsgrenzen orientieren sich im Bereich des historischen Ortskerns an den Bestandswidmungen. Erweiterungen in diesem Bereich sollen hintangehalten werden, um den historischen Ortscharakter zu bewahren und die prägenden Sichtbeziehungen zur Kirche langfristig sicherzustellen. Erweiterungsmöglichkeiten der Ortschaft befinden sich am östlichen Siedlungsrand unter Berücksichtigung der Gefahrenzonenausweisung des Pörtschacher Baches und der bestehenden Nutzungen.

Etwas abgesetzt, südlich und westlich der Ortschaft befinden sich kleinere Siedlungsansätze. Diese werden mit einem roten Kreis im Entwicklungsplan belegt. Somit sind geringfügige Erweiterungen zur Qualitätsverbesserung möglich - eine großräumige Siedlungsentwicklung ist in diesem dezentralen Bereich nicht vorgesehen.

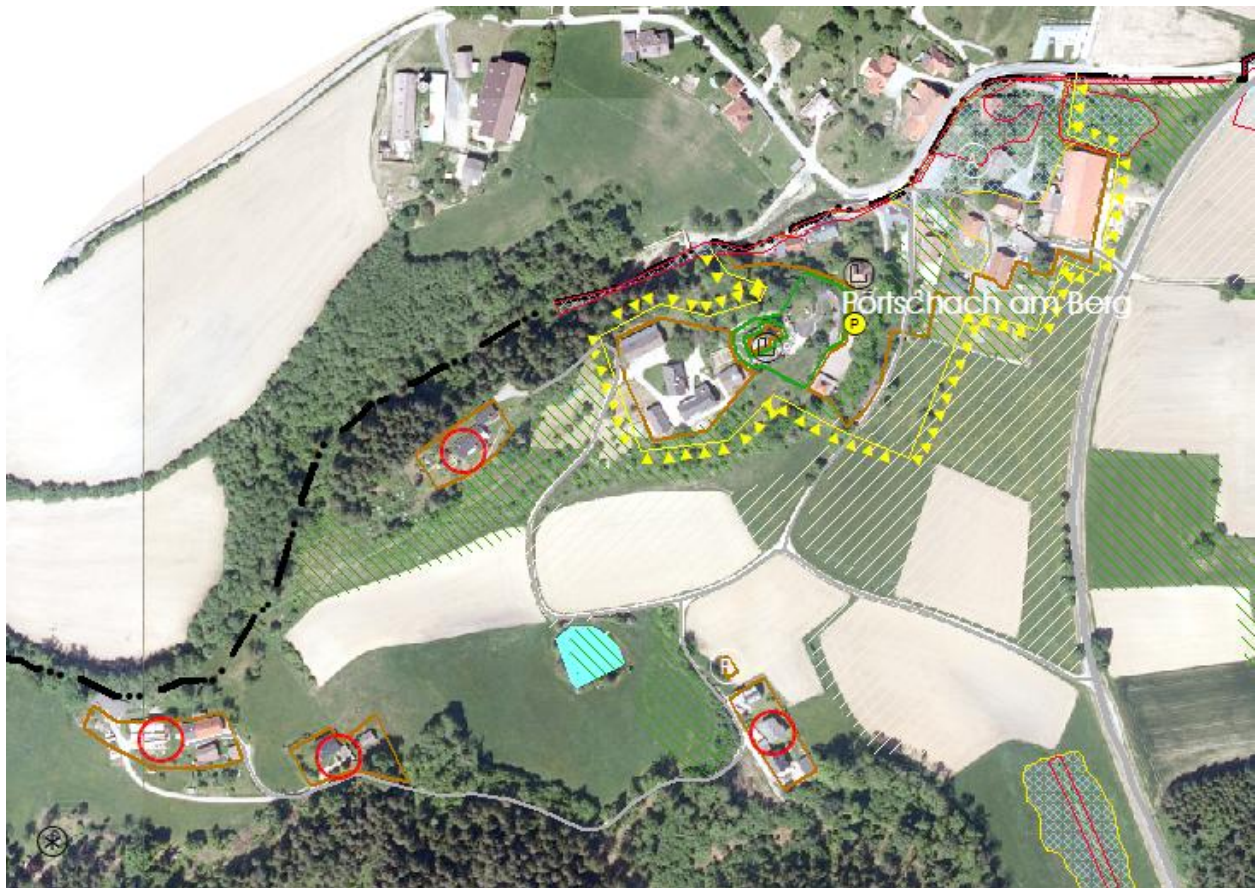


Abbildung 63: Entwicklungsplan 2026 - Pörschach am Berg

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen <i>kompakte Siedlungsstruktur</i> <i>Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion</i>		X
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind <i>Verwaltungseinrichtungen</i> --- <i>Bildungseinrichtungen</i> --- <i>Medizinische Versorgung</i> --- <i>Sicherheitseinrichtungen</i> --- <i>Kulturelle Einrichtungen</i> <i>Pfarrkirche hl. Johannes der Täufer</i> <i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i> --- <i>Handelsbetriebe</i> --- <i>Dienstleistungsbetriebe</i> - <i>Unternehmensberatung</i> - <i>Kunststoffverarbeitung</i> - <i>Buchhaltung und</i> <i>Informationstechnologie</i> <i>Gastronomiebetriebe</i> --- <i>Wasserversorgung</i> <i>Marktgemeinde Maria Saal und</i> <i>Wassergenossenschaft</i> <i>Abwasserentsorgung</i> <i>Marktgemeinde Maria Saal</i>		X
3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen <i>1,2% der Gesamtbevölkerung, negative Tendenz</i>		X
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind <i>Verkehrstechnische Erschließung</i> <i>L71a Karnburger Straße</i> <i>Gemeindestraßen</i> <i>ÖV-Güteklasse</i> --- <i>Anbindung Bus- und Bahnnetz</i> <i>2 Haltestellen</i>		X
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind <i>Verdichtungspotential nach innen</i>		X

Tabelle 21: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Pörschach am Berg

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind infolge der funktionalen Struktur und Größe der Ortschaft nicht gegeben.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Possau

Possau liegt im nordöstlichen Gemeindegebiet und stellt einen landwirtschaftlichen geprägten Siedlungsbereich dar. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt ausgehend von der L86 Ottmanacher Straße über Gemeindestraßen. Im Zentrum der Ortschaft befindet sich zwei landwirtschaftliche Produktionsstätten industrieller Prägung. Am nordwestlichen Siedlungsrand befindet sich die Filialkirche Possau. Südlich, etwas abgesetzt der Ortschaft befindet sich eine Hofstelle mit Reitsportanlage.

Im Franziszeischen Kataster sind die landwirtschaftlichen Strukturen deutlich ersichtlich. Diese Strukturen wurden mit Wohnfunktionen im Nahbereich ergänzt.

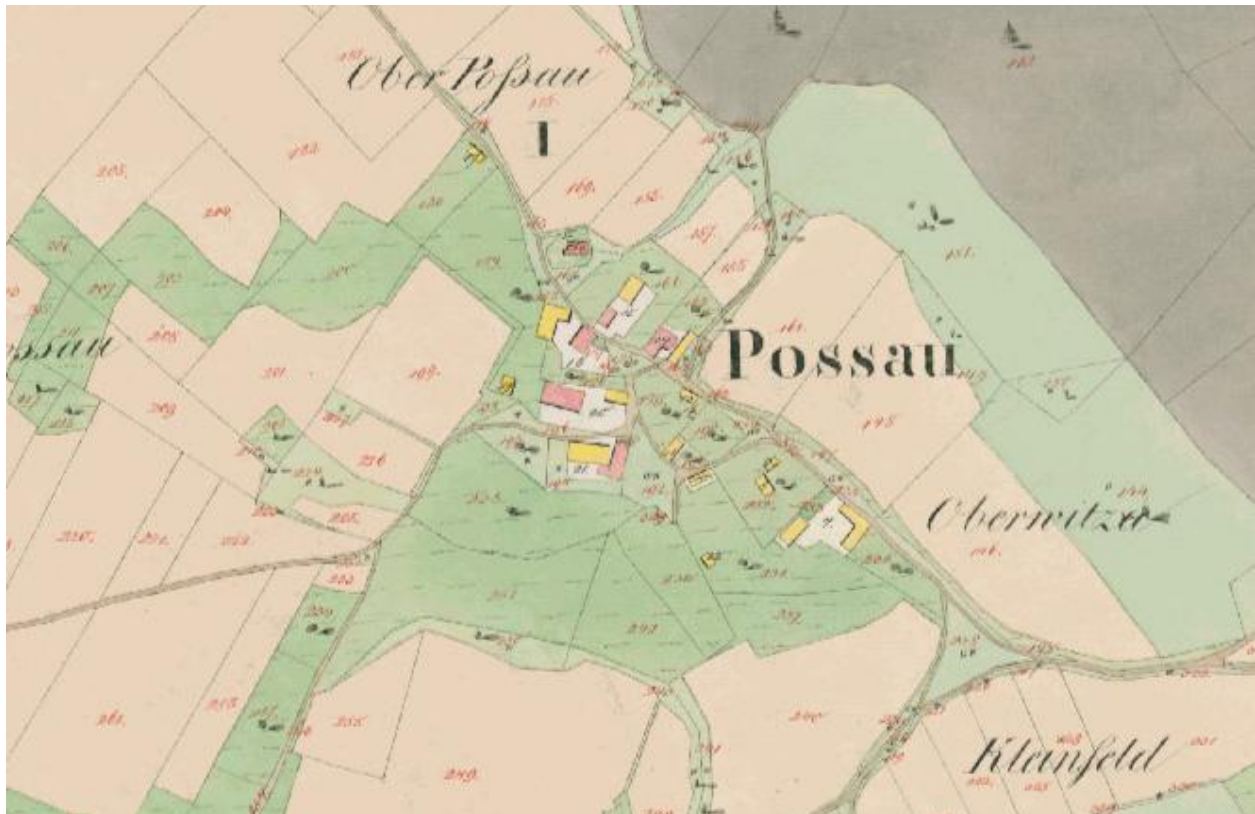


Abbildung 64: Franziszeischer Kataster Possau

Die im Ortszentrum gelegenen Produktionsstätten mit industrieller Prägung stellt einen wesentlichen Standortfaktor für die Ortschaft dar. Aufgrund der damit verbundenen betrieblichen Anforderungen und potenziellen Nutzungskonflikte sind zusätzliche Siedlungsentwicklungen im unmittelbaren Umfeld nur eingeschränkt möglich bzw. werden bauliche Erweiterungen mit Wohnnutzung im Nahbereich kritisch beurteilt.

Im westlichen Bereich werden die bestehenden Wohngebäude teilweise über den Betriebsbereich bzw. zwischen den Stallgebäuden erschlossen, wodurch Nutzungskonflikte bestehen und die Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt sind. Eine weitere Siedlungsausdehnung nach Westen wird daher aus raumordnungsfachlicher Sicht nicht angestrebt bzw. ist gegenwärtig nicht zielführend.

Um dennoch eine maßvolle bauliche Weiterentwicklung der Ortschaft zu ermöglichen, wird im nordöstlichen Siedlungsbereich eine Erweiterung im Ausmaß einer Parzellentiefe vorgesehen. Diese orientiert sich an der bestehenden Siedlungsstruktur und berücksichtigt die angrenzenden Nutzungen bzw. die Bestandssituation südliche der Straße. Dadurch können begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden, ohne zusätzliche Nutzungskonflikte zu verursachen. Darüberhinausgehende Siedlungsentwicklungen sind für Possau nicht vorgesehen.

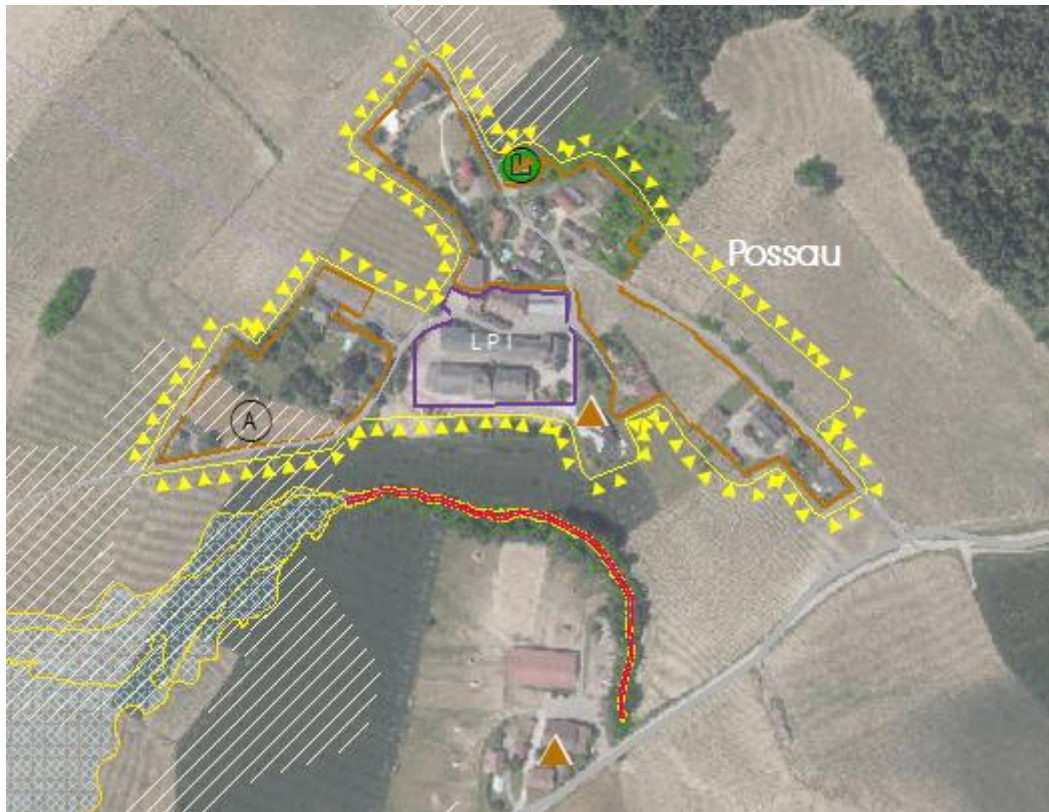


Abbildung 65: Entwicklungsplan 2026 - Possau

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen <i>kompakte Siedlungsstruktur</i> <i>Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion u.a. mit industrieller Prägung</i>		X
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind <i>Verwaltungseinrichtungen</i> --- <i>Bildungseinrichtungen</i> --- <i>Medizinische Versorgung</i> --- <i>Sicherheitseinrichtungen</i> --- <i>Kulturelle Einrichtungen</i> - Röm.-Kath. Gotteshaus St. Primi et Feliciani zu Possau und Friedhof <i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i> --- <i>Handelsbetriebe</i> - Agrarhandel <i>Dienstleistungsbetriebe</i> - Werbung und Kommunikation - Berufsfotografie <i>Gastronomiebetriebe</i> --- <i>Wasserversorgung</i> Marktgemeinde Maria Saal <i>Abwasserentsorgung</i> Marktgemeinde Maria Saal		X
3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen <i>1,1% der Gesamtbevölkerung, positive Tendenz</i>		X
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind <i>Verkehrstechnische Erschließung</i> L86 Ottmanacher Straße Gemeindestraßen <i>ÖV-Güteklasse</i> --- <i>Anbindung Bus- und Bahnnetz</i> ---		X
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind <i>Baulandreserven und Verdichtungspotential nach innen</i> <i>Erweiterungsmöglichkeiten im nördlichen Randbereich</i>	X	

Tabelle 22: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Possau

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind nicht gegeben.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Ratzendorf

Ratzendorf liegt im direkten Anschluss an den Hauptort Maria Saal im zentralen Gemeindegebiet. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über L 71 Zollfeld Straße.

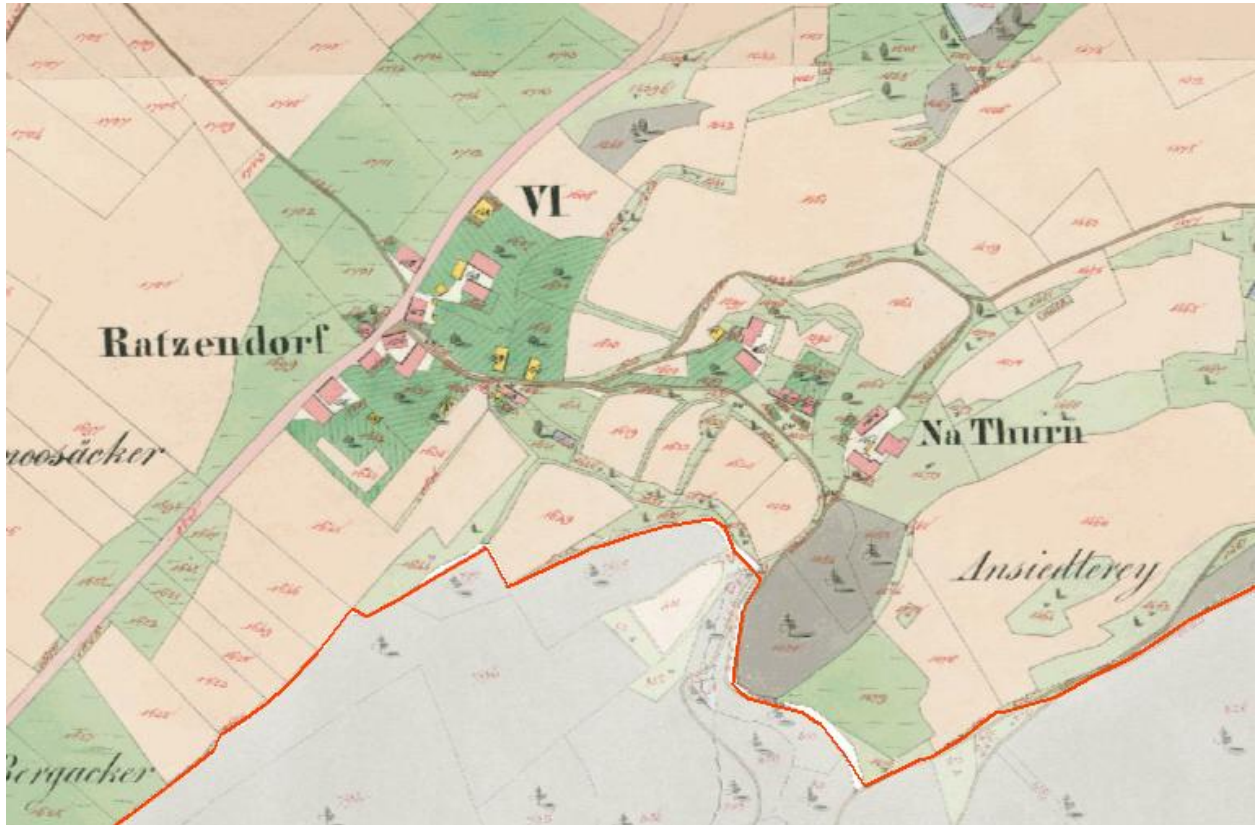


Abbildung 66: Franziszeischer Kataster Ratzendorf

Ratzendorf stellt einen funktionalen Erweiterungsstandort des Hauptortes Maria Saal dar und befindet sich südwestlich von Maria Saal. Der Siedlungskörper entwickelte sich ausgehend von den im Franziszeischen Kataster dokumentierten Bestandsstrukturen und wurde in der Folge schrittweise erweitert und auch nach innen verdichtet unter Berücksichtigung der Topographie bzw. innenliegenden Geländestufe.

Der Ratzendorferbach stellt ein potenzielles Gefährdungsgebiet dar, das bei baulichen Entwicklungen entsprechend zu berücksichtigen ist. Zudem grenzt der Siedlungsbereich im Süden und Westen an ein Brunnenschutzgebiet, wodurch zusätzliche Siedlungserweiterungen nur eingeschränkt möglich sind und einer sorgfältigen Abstimmung mit den infrastrukturellen Rahmenbedingungen bedürfen. Daraus ergeben sich auch für die gewerbliche Entwicklung des bestehenden Betriebes im südlichen Bereich nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten.

Mit der Sonderinformation Nr. 15 wird auf das Vorliegen von pluvialen und fluvialen Gefährdungen hingewiesen - eine bauliche Entwicklung ist nur zulässig, wenn Maßnahmen zum Ausschluss jeglicher Schadenspotentiale erfolgen.

Die wesentliche Entwicklungsfläche liegt im Nordosten von Ratzendorf und bildet eine weitgehend ebene Fläche oberhalb einer Geländekante. Für deren bauliche Entwicklung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um eine geordnete und städtebaulich abgestimmte Entwicklung sicherzustellen.

Der verbleibende Siedlungsbereich ist weitgehend bestandsorientiert unter Berücksichtigung der naturräumlichen Rahmenbedingungen abgegrenzt. Die innerörtlich gelegenen Baulandreserven sind im Sinne einer nachhaltigen, geordneten und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung schrittweise zu aktivieren.

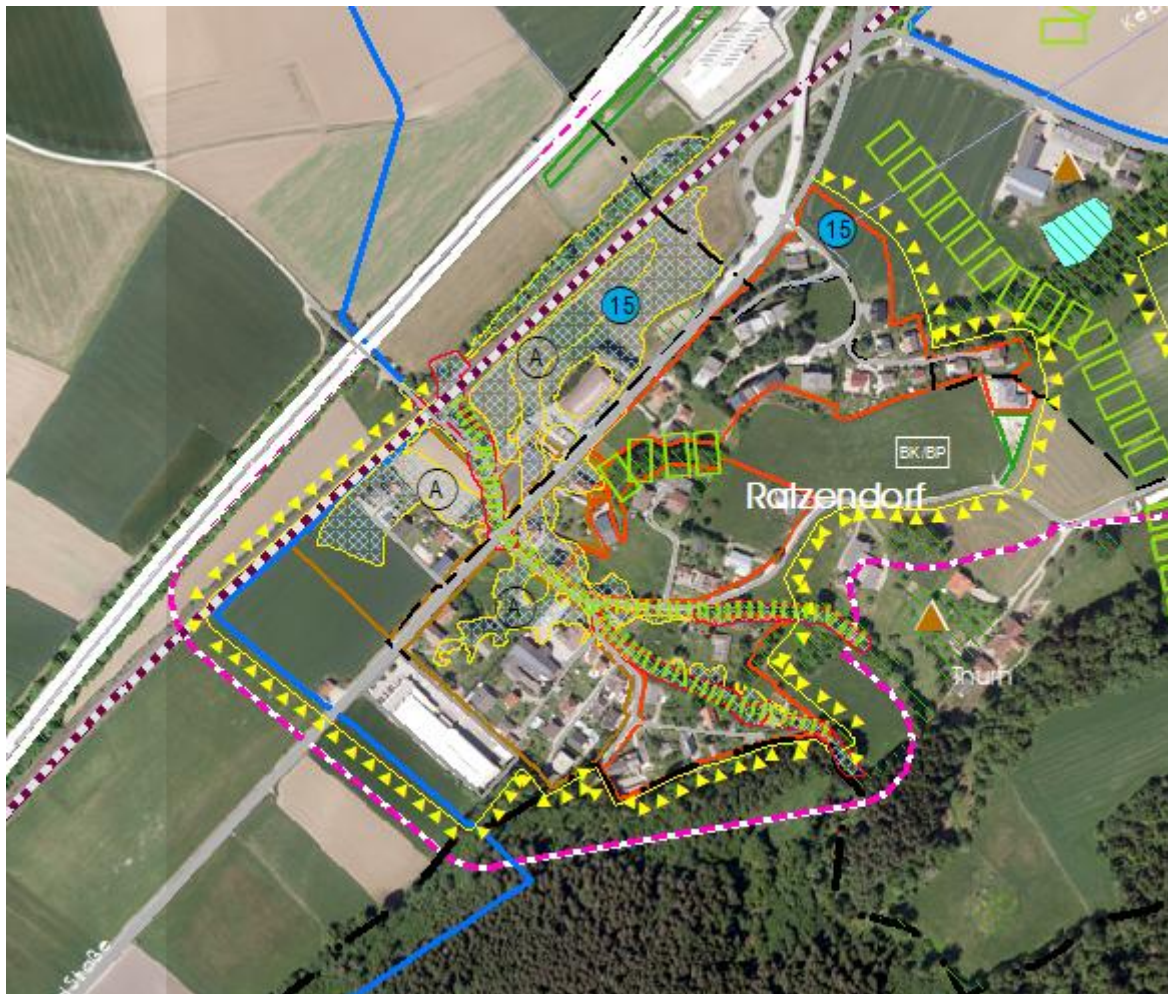


Abbildung 67: Entwicklungsplan 2026 - Ratzendorf

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen	X	
	<i>kohärente Siedlungsstruktur</i> <i>gewerbliche Funktion, Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion</i>		
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind		X
	<i>Verwaltungseinrichtungen</i> --- <i>Bildungseinrichtungen</i> --- <i>Medizinische Versorgung</i> --- <i>Sicherheitseinrichtungen</i> --- <i>Kulturelle Einrichtungen</i> --- <i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i> --- <i>Handelsbetriebe</i> - Maschinenbau - Handelsagentur - Kunsthandwerk - Spedition und Logistik - Fahrzeugtechnik <i>Dienstleistungsbetriebe</i> - Persönliche Dienstleister - Unternehmensberatung - Buchhaltung - Informationstechnologie - Markt-, Straßen- und Wanderhandel <i>Gastronomiebetriebe</i> --- <i>Wasserversorgung</i> Marktgemeinde Maria Saal <i>Abwasserentsorgung</i> Marktgemeinde Maria Saal		
3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen	X	
	<i>5,9% der Gesamtbevölkerung, positive Tendenz</i>		
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind	X	
	<i>Verkehrstechnische Erschließung</i> L71 Zollfeld Straße Gemeindestraßen <i>ÖV-Güteklasse</i> Sehr gute ÖV-Erschließung bis Basiserschließung <i>Anbindung Bus- und Bahnnetz</i> 4 Haltestellen 1 Bahnhof in Maria Saal (500m Distanz)		
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind	X	
	<i>Baulandreserven und Erweiterungsmöglichkeiten im Osten</i>		

Tabelle 23: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Ratzendorf

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind unter Berücksichtigung der räumlichen / funktionalen Nähe zum Hauptort gegeben.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Rosendorf, Töltschach

Die Ortschaften Rosendorf und Töltschach liegen nordöstlich des Hauptortes Maria Saal und werden durch die L86 Ottmanacher Straße erschlossen. Töltschach besteht lediglich aus einer Hofstelle während Rosendorf einen kleinen Siedlungssplitter in der dörflichen Mischfunktion darstellt.



Abbildung 68: Franziseischer Kataster Töltschach, Rosendorf

Die landwirtschaftliche Hofstelle in Töltschach wird im Entwicklungsplan mit einem Symbol dargestellt. Erweiterungsmöglichkeiten der Hofstelle sind unter Berücksichtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes möglich.

Der Siedlungssplitter Rosendorf ist ebenso landwirtschaftlich geprägt, wurde mit Wohnhäusern ergänzt. Am nordöstlichen Siedlungsrand befindet sich eine bestehende Hofstelle - ein Heranrücken der Wohnbebauung an die Hofstelle stellt keine raumplanerische Zielsetzung dar. Der Arndorfer Bach mit den ausgewiesenen Gefahrenzonen in Kombination mit den topographischen Bedingungen begrenzt die Ortschaft auf natürliche Weise.



Abbildung 69: Entwicklungsplan 2026 - Töltschach, Rosendorf

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen <i>kompakte Siedlungsstruktur</i> <i>Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion</i>		X
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind <i>Verwaltungseinrichtungen</i> --- <i>Bildungseinrichtungen</i> --- <i>Medizinische Versorgung</i> --- <i>Sicherheitseinrichtungen</i> --- <i>Kulturelle Einrichtungen</i> - Römische Stadt Virunum <i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i> --- <i>Handelsbetriebe</i> --- <i>Dienstleistungsbetriebe</i> - Ingenieurbüro <i>Gastronomiebetriebe</i> --- <i>Wasserversorgung</i> Marktgemeinde Maria Saal <i>Abwasserentsorgung</i> Marktgemeinde Maria Saal		X
3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen <i>Rosendorf: 0,7% der Gesamtbevölkerung, negative Tendenz</i> <i>Töltschach: 0,05% der Gesamtbevölkerung, stagnierende Bevölkerungsentwicklung</i>		X
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind <i>Verkehrstechnische Erschließung</i> L86 Ottmanacher Straße <i>ÖV-Güteklasse</i> --- <i>Anbindung Bus- und Bahnnetz</i> ---		X
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind <i>Baulandreserven und Verdichtungspotential nach innen</i>		X

Tabelle 24: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Rosendorf, Töltschach

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind nicht gegeben.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Sagrad

Sagrad liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet, beidseitig der L71a Karnburger Straße. Es handelt sich um landwirtschaftliche Strukturen die nach und nach von der Wohnfunktion abgelöst wurden.

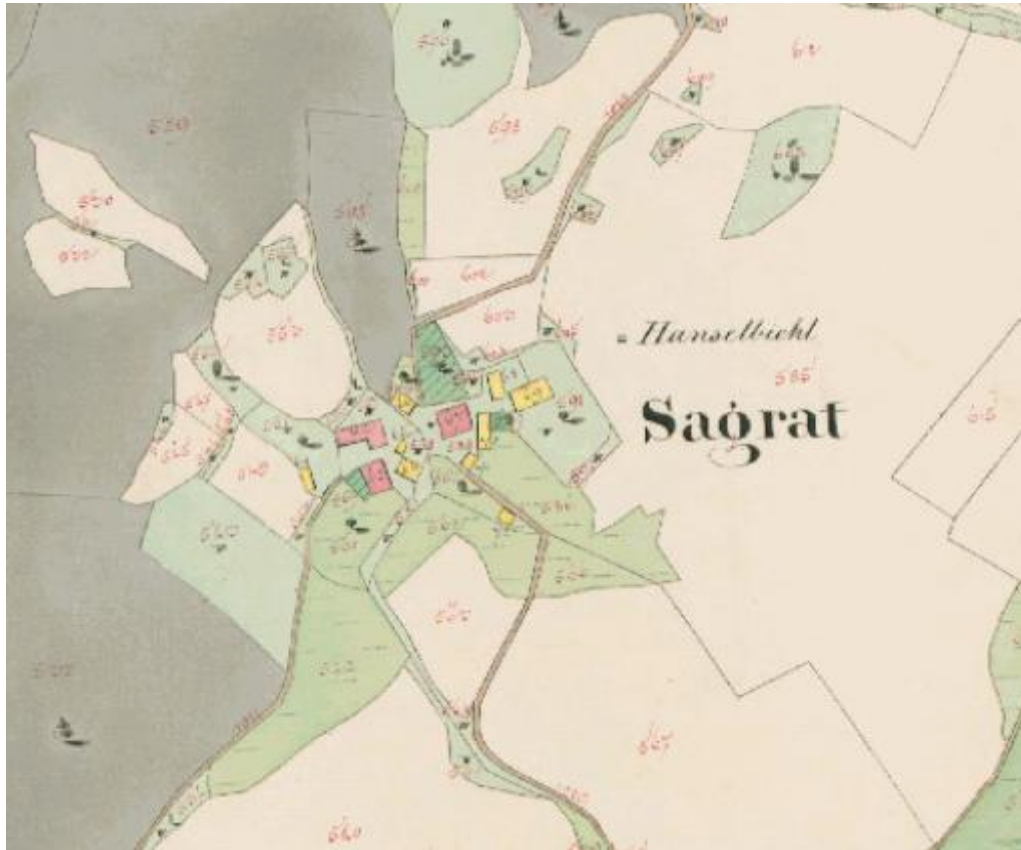


Abbildung 70: Franziszeischer Kataster Sagrad

Die Ortschaft wird durch die L71a Karnburger Straße in zwei Siedlungsbereiche getrennt. Der westliche Siedlungsbereich wird weitgehend mit dem Bestand abgegrenzt. Eine am westlichen Siedlungsrand bestehende, in den Wald hineinragende Baulandwidmung stellt keine raumordnerische Entwicklungsabsicht dar, weshalb eine Rückwidmung empfohlen wird.

Im östlichen Siedlungsbereich ist die Bebauung geprägt von Einfamilienhäusern. Im südöstlichen Bereich der Ortschaft befindet sich eine Reitsportanlage - zur Vermeidung von Nutzungskonflikten wird von einer Erweiterung der Wohnentwicklung in Richtung Reitsportanlage abgesehen. Die topographische Situation im Bereich des Immissionsschutzstreifens weist ebenso keine maßgebliche Baulandeignung auf. Auf Basis dieser siedlungsstrukturellen, nutzungsbezogenen und topographischen Rahmenbedingungen wurden die Siedlungsgrenzen entsprechend definiert.

Im nordöstlichen Anschluss befindet sich die Ortschaft Kuchling. Ein räumliches Zusammenwachsen der beiden Siedlungsbereiche ist aus raumordnungsfachlicher Sicht nicht vorgesehen, um die eigenständigen Siedlungsstrukturen zu erhalten.

Zusätzlich wirkt die topographische Situation, insbesondere der Geländeeinschnitt des Sagrader Baches, als natürliche Zäsur und unterstützt die räumliche Trennung der beiden Ortschaften.

Im südlichen Einfahrtsbereich der Ortschaft besteht unter Berücksichtigung der Geländemorphologie und der bestehenden Erschließungssituation grundsätzlich ein Potenzial für eine maßvolle bauliche Weiterentwicklung, im Einklang mit der funktionalen Einordnung der Ortschaft im Gemeindegefüge.

Nördlich der Ortschaft Sagrad Richtung Pörschach am Berg befinden sich u.a. zwei unbebaute Punktwidmungen. Als Zielsetzung für diese unbebauten Widmungen wird die Rückwidmung vorgesehen, da keine weitere Zersiedelung erfolgen soll.

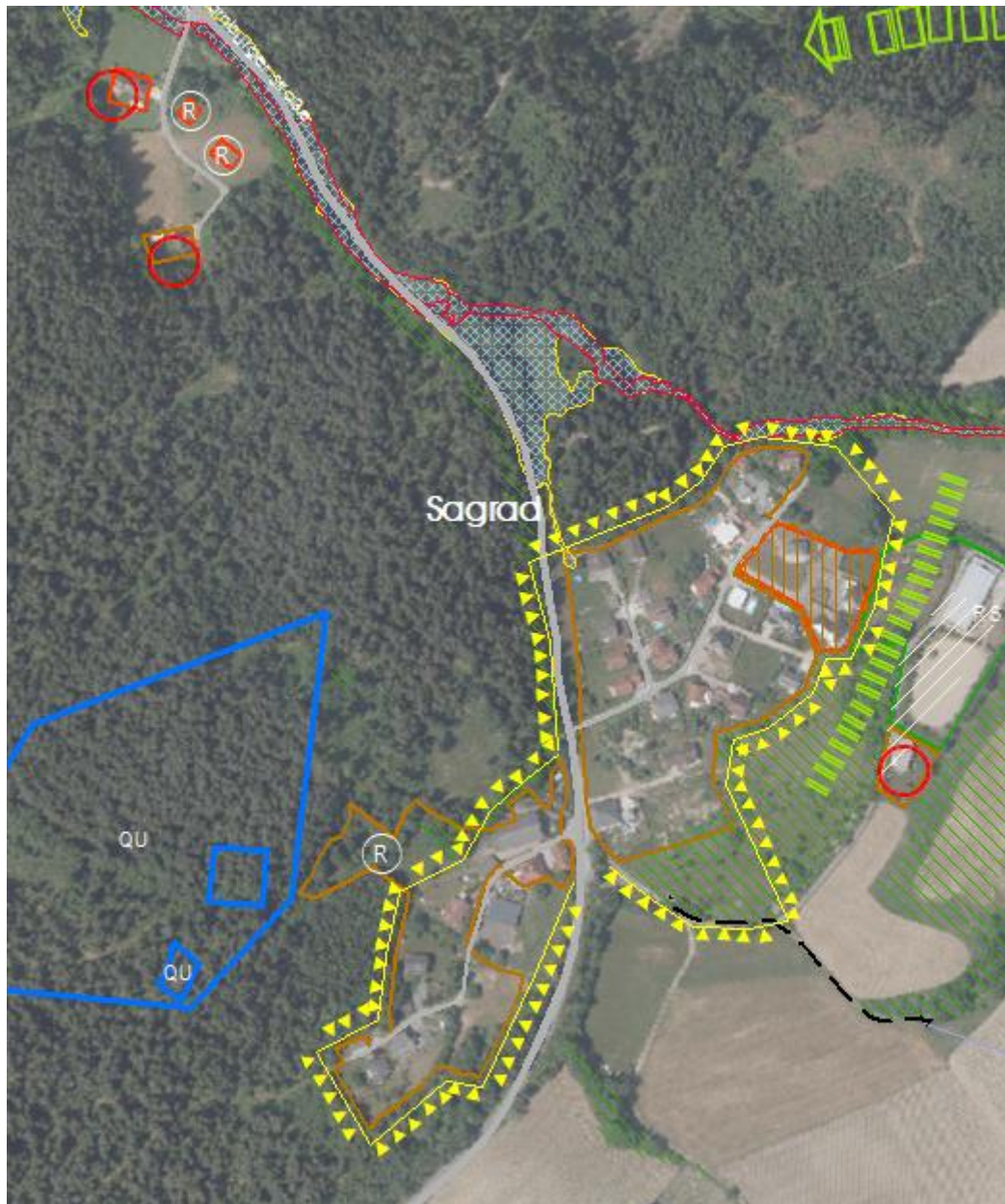


Abbildung 71: Entwicklungsplan 2026 - Sagrad

Die zukünftige Siedlungsentwicklung bzw. die Zielsetzungen im Entwicklungsplan für die Ortschaft Sagrad decken sich mit der funktionalen Gliederung des Gemeindegebietes als Ortschaft mit bedingter Entwicklungsfähigkeit.

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen <i>kompakte Siedlungsstruktur</i> <i>Wohnfunktion, dörfliche Mischfunktion</i>		X
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind <i>Verwaltungseinrichtungen</i> --- <i>Bildungseinrichtungen</i> --- <i>Medizinische Versorgung</i> --- <i>Sicherheitseinrichtungen</i> --- <i>Kulturelle Einrichtungen</i> --- <i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i> - Reitanlage Krizek <i>Handelsbetriebe</i> - Elektro-, Gebäude-, Alarm- und Kommunikationstechniker - Mode und Bekleidungstechnik <i>Dienstleistungsbetriebe</i> - Persönliche Dienstleister - Direktvertrieb - Kunsthandwerk <i>Gastronomiebetriebe</i> --- <i>Wasserversorgung</i> Marktgemeinde Maria Saal <i>Abwasserentsorgung</i> Marktgemeinde Maria Saal		X
3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen <i>2,4% der Gesamtbevölkerung, positive Tendenz</i>		X
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind <i>Verkehrstechnische Erschließung</i> L71a Karnburger Straße <i>ÖV-Güteklasse</i> --- <i>Anbindung Bus- und Bahnnetz</i> 2 Haltestellen		X
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind <i>Baulandreserven und Verdichtungspotential nach innen</i>		X

Tabelle 25: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Sagrad

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind nicht gegeben.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - St. Michael am Zollfeld

St. Michael am Zollfeld liegt an der nördlichen Gemeindegrenze zu St. Veit an der Glan. Im Franziszeischen Kataster befinden sich einige Wirtschaftsgebäude in lockerer Anordnung nördlich der Pfarrkirche.



Abbildung 72: Franziszeischer Kataster St. Michael am Zollfeld

Die bauliche Entwicklung der Ortschaft erfolgte überwiegend nördlich, östlich und südlich der Pfarrkirche. Dadurch konnten die prägenden Sichtbeziehungen zur Kirche weitgehend erhalten werden. Die Kirche bleibt somit als dominantes Bauwerk und wesentliches Orientierungselement im Ortsbild erkennbar und behält ihre zentrale Bedeutung für die räumliche Struktur der Ortschaft. Diesem Umstand wird auch im neuen Örtlichen Entwicklungskonzept Rechnung getragen. Die Siedlungsentwicklung und die Abgrenzung der Entwicklungsbereiche erfolgen so, dass die Ortsbildprägende Wirkung der Pfarrkirche sowie die wesentlichen Sichtbeziehungen langfristig erhalten bleiben und die historische Stellung der Kirche im Ortsgefüge nicht beeinträchtigt wird.

Die Siedlungsstruktur ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser gekennzeichnet. Die Bebauung entwickelte sich weitgehend geordnet entlang des vorhandenen Straßennetzes.

Innerhalb des Siedlungsgebietes befinden sich mehrere überwiegend als Bauland gewidmete Freiflächen. Diese sind teilweise als Aufschließungsgebiete festgelegt, da bislang keine Grundstücksteilungen erfolgt sind und im Zuge einer zukünftigen Baulandmobilisierung eine geordnete und effiziente Erschließung sicherzustellen ist.

Zu berücksichtigen ist weiters, dass sich einzelne Baulandreserven innerhalb der Gefahrenzonen des St. Michaelerbaches befinden beziehungsweise von pluvialen und fluvialen Gefährdungen betroffen sind. Die bestehende Gefährdungssituation ist bei der Bewertung und Entwicklung dieser Flächen entsprechend zu berücksichtigen (siehe Sonderinformation 15).

Darüber hinaus bestehen im nördlichen Siedlungsbereich weitere Entwicklungspotenziale. Aufgrund ihrer Lage und Anordnung können diese Flächen gut in die bestehende Siedlungsstruktur integriert werden und zu einer geordneten Siedlungsentwicklung sowie Siedlungsabrundung beitragen.

Die Abgrenzung des Siedlungsgebietes erfolgt grundsätzlich unter Berücksichtigung der naturräumlichen Strukturen, insbesondere der Feuchtflächen, Gewässerstrukturen und sonstigen landschaftsprägenden Elemente im Osten, der technischen Infrastruktur (unter anderem im Bereich der 110-kV-Leitung im Norden sowie bestehender Infrastruktureinrichtungen im Westen) und der bestehenden Siedlungsstruktur sowie der vorhandenen Baulandpotenziale. Dadurch soll eine bedarfsgerechte, ressourcenschonende und räumlich verträgliche Weiterentwicklung des Siedlungsraumes sichergestellt werden.

Im westlichen Anschluss an die Kirche befindet sich eine gewidmete Freizeitanlage, die erhalten bleiben soll.



Abbildung 73: Entwicklungsplan 2026 - St. Michael am Zollfeld

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen <i>kompakter Siedlungsstruktur</i> <i>Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion</i>	X	
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind <i>Verwaltungseinrichtungen</i> --- <i>Bildungseinrichtungen</i> --- <i>Medizinische Versorgung</i> --- <i>Sicherheitseinrichtungen</i> - Freiwillige Feuerwehr St. Michael am Zollfeld <i>Kulturelle Einrichtungen</i> - Pfarrkirche St. Michael am Zollfeld - Friedhof - Pfarrhof <i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i> - Kinderspielplatz - Sport- und Freizeitanlage <i>Handelsbetriebe</i> - Elektro- und Einrichtungsfachhandel <i>Dienstleistungsbetriebe</i> - Berufsfotografie - Hausverwaltung - Personenberatung und -betreuung - gewerbliche Dienstleistungen <i>Gastronomiebetriebe</i> --- <i>Wasserversorgung</i> Wassergenossenschaft St. Michael am Zollfeld <i>Abwasserentsorgung</i> Marktgemeinde Maria Saal	X	
3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen <i>4,6% der Gesamtbevölkerung, negative Tendenz</i>	X	
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind <i>Verkehrstechnische Erschließung</i> L85 Magdalensberg Straße L71 Zollfeld Straße Gemeindestraßen <i>ÖV-Güteklasse</i> Basiserschließung <i>Anbindung Bus- und Bahnnetz</i> 4 Haltestellen	X	
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind <i>Baulandreserven und Verdichtungspotential nach innen</i>	X	

Tabelle 26: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt St. Michael am Zollfeld

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind gegeben.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Thurn, Winklern

Die Ortschaften Thurn und Winklern liegen im östlichen Gemeindegebiet und stellen bereits im Franziszeischen Kataster kleinere Siedlungssplitter dar.



Abbildung 74: Franziszeischer Kataster St. Michael am Zollfeld

Im Entwicklungsplan werden die Ortschaften Winklern und Thurn mit den Bestandswidmungen abgegrenzt. Die Ortschaften sind landwirtschaftlich geprägt und werden mit Wohnobjekten ergänzt.

In Winklern liegt gewidmetes und unbebautes Bauland vor. Ziel ist es, unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen diese unbebauten Flächen in Wert zu setzen. Eine weitere Entwicklung nach Außen wird nicht angestrebt. Im südlichen Bereich der Ortschaft im direkten Anschluss an einen landwirtschaftlichen Betrieb liegt ein Aufschließungsgebiet das aus raumplanerischer Sicht keine Baulandeignung aufweist - für diese Fläche wurde das Ziel der Rückwidmung festgelegt.

Eine Weiterentwicklung des Siedlungskörpers Thurn stellt keine raumplanerische Zielsetzung dar. Die Ortschaft liegt in dezentraler Lage. Es handelt sich um ein locker mit Einfamilienhäusern bebautes Gebiet das im Süden mit einer Hofstelle ergänzt wird. Durch die unterschiedlichen Nutzungsansprüche sind Nutzungskonflikte nicht ausgeschlossen.

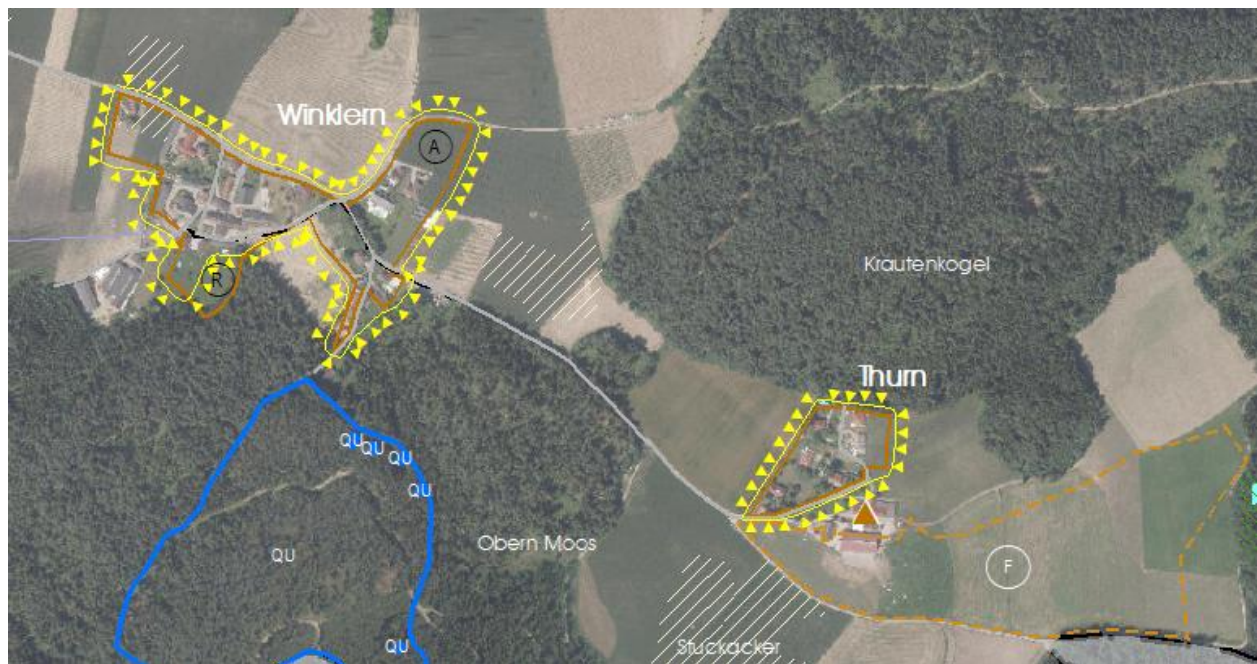


Abbildung 75: Entwicklungsplan 2026 - Winklern, Thurn

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen <i>Kompakte Siedlungssplitter</i> <i>Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion</i>		X
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind <i>Verwaltungseinrichtungen</i> --- <i>Bildungseinrichtungen</i> --- <i>Medizinische Versorgung</i> --- <i>Sicherheitseinrichtungen</i> --- <i>Kulturelle Einrichtungen</i> --- <i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i> --- <i>Handelsbetriebe</i> --- <i>Dienstleistungsbetriebe</i> - Berufsfotographie - Film- und Musikwirtschaft - Gärtnerei und Floristik - Gewerbliche Dienstleister <i>Gastronomiebetriebe</i> --- <i>Wasserversorgung</i> Thurn: Wassergenossenschaft Thurn Winklern: Marktgemeinde Maria Saal <i>Abwasserentsorgung</i> Marktgemeinde Maria Saal		X
3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen <i>Thurn: 0,3% der Gesamtbevölkerung, negative Tendenz</i> <i>Winklern: 1,1% der Gesamtbevölkerung, positive Tendenz</i>		X
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind <i>Verkehrstechnische Erschließung</i> Gemeindestraßen <i>ÖV-Gütekasse</i> --- <i>Anbindung Bus- und Bahnnetz</i> ---	X	
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind <i>Baulandreserven und Verdichtungspotential nach innen</i>	X	

Tabelle 27: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Thurn, Winklern

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind nicht gegeben.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Stegendorf, Lind

Die Ortschaften Stegendorf und Lind liegen im westlichen Gemeindegebiet am Fuße des Ulrichberges. Der Ursprung der Ortschaften liegt in landwirtschaftlichen Hofstellen, diese prägen den Ortscharakter nach wie vor. Die Ortschaften Stegendorf und Lind sind durch den Karnburger Bach voneinander getrennt. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über Gemeindestraßen, ein Anschluss an das ÖV-Netz liegt ebenso vor.



Abbildung 76: Franziszeischer Kataster

Die in Stegendorf vorhandenen Baulandreserven befinden sich sowohl in Randlagen als auch innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes und sind überwiegend als Bauland-Dorfgebiet (Aufschließungsgebiet) gewidmet. Dabei handelt es sich teilweise um bereits seit längerer Zeit bestehende Widmungsreserven, die bislang keiner baulichen Entwicklung zugeführt wurden.

Im Rahmen der Abgrenzung des Siedlungsgebietes wird der bestehende Widmungsbestand berücksichtigt. Die im Nordwesten der Ortschaft vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten dienen der Abrundung des Siedlungsgebietes und fördern eine kompakte und flächensparende Siedlungsentwicklung im Anschluss an den bestehenden Baubestand.

Durch das Vorliegen von archäologischen Fundzonen auf den unbebauten Flächen (zum Teil) ist das Bundesdenkmalamt bei der Aufhebung von Aufschließungsgebieten miteinzubeziehen. Im Süden wird ein Heranrücken an die Gefahrenzone des Karnburger Baches durch die Ausweisung der Siedlungsgrenzen am

Bestand vermieden. Eine Entwicklung zur Gefahr hin stellt keine raumplanerische Zielsetzung dar. Dadurch wird auch der Abstand zwischen Stegendorf und Lind gewahrt.

Lind stellt ein geschlossenes Ensemble mit kulturhistorischer Bedeutung dar. Neben der Filialkirche befindet sich die ehemalige Volksschule Lind. Diese wird von einem privaten Betreiber geführt. Im direkten Anschluss am Areal der angrenzenden Hofstelle befindet sich der neue Standort des Waldkindergartens Maria Saal, der von der gleichen Institution geführt wird. Eine spezifische Widmungsfestlegung für den Waldkindergarten ist in Abstimmung mit der landwirtschaftlichen Nutzung anzustreben (Sonderinformation Nr. 11).

Die Festlegungen sind folglich darauf ausgerichtet, den Siedlungskörper Lind in seiner bestehenden Struktur zu erhalten und eine geordnete Weiterentwicklung in der Nutzung/Funktion sicherzustellen.

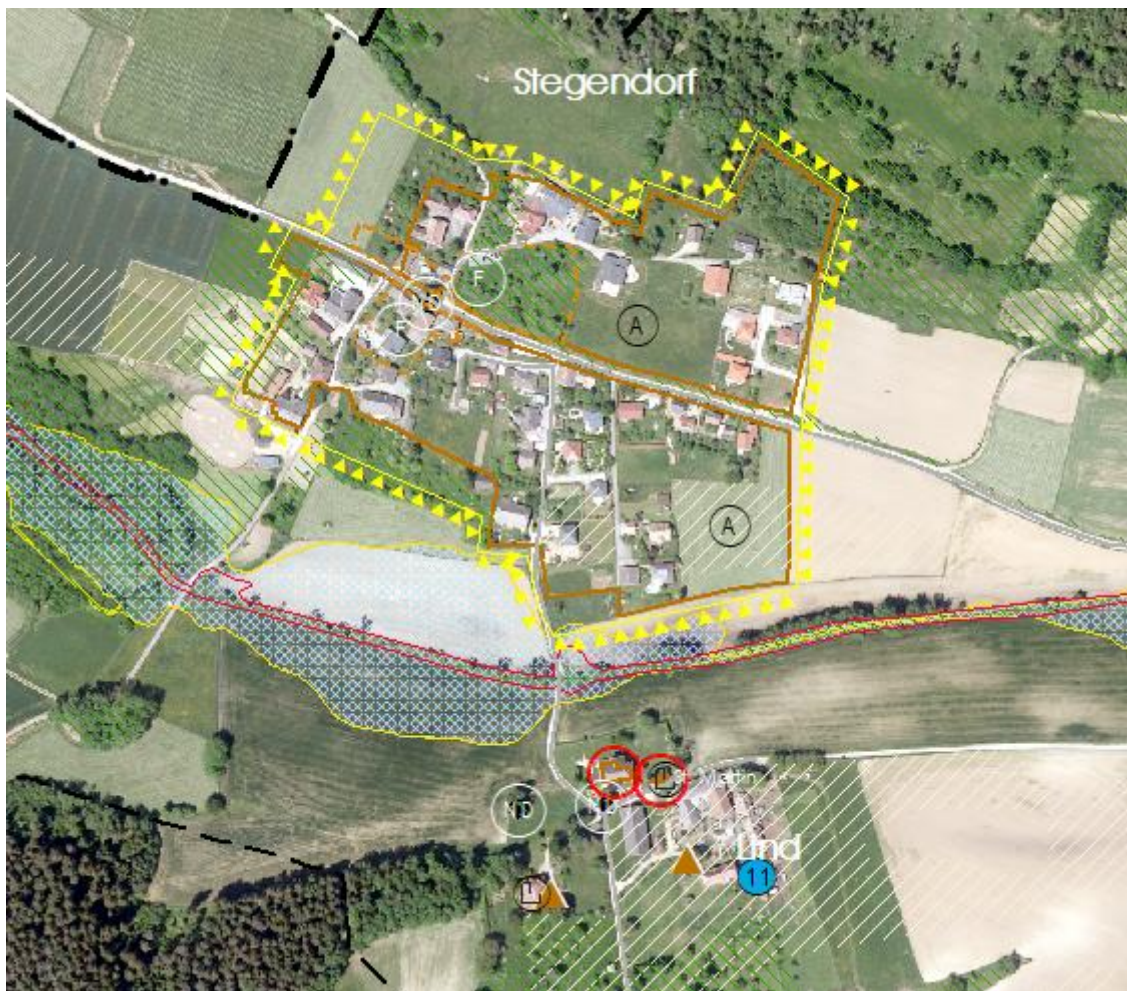


Abbildung 77: Entwicklungsplan 2026 - Stegendorf, Lind

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen <i>kompakter Siedlungsstruktur</i> <i>Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion</i>		X
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind <i>Verwaltungseinrichtungen</i> --- <i>Bildungseinrichtungen</i> - Privatschule und -kindergarten - Waldkinderfarten <i>Medizinische Versorgung</i> --- <i>Sicherheitseinrichtungen</i> - Freiwillige Feuerwehr Stegendorf <i>Kulturelle Einrichtungen</i> - Fialkirche St. Martin zu Lind <i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i> --- <i>Handelsbetriebe</i> - Möbelmanufaktur <i>Dienstleistungsbetriebe</i> - gewerbliche Dienstleistungen - Versicherungsmakler - Vermögensberatung - Direktvertrieb <i>Gastronomiebetriebe</i> --- <i>Wasserversorgung</i> Stadtwerke Klagenfurt <i>Abwasserentsorgung</i> Marktgemeinde Maria Saal	X	
3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen <i>Stegendorf: 1,6% der Gesamtbevölkerung, negative Tendenz</i> <i>Lind: 0,1% der Gesamtbevölkerung, stagnierende Bevölkerungsentwicklung</i>		X
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind <i>Verkehrstechnische Erschließung</i> Gemeindestraßen <i>ÖV-Güteklasse</i> --- <i>Anbindung Bus- und Bahnnetz</i> 1 Haltestelle		X
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind <i>Baulandreserven und Verdichtungspotential nach innen</i>	X	

Tabelle 28: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Stegendorf, Lind

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind nicht gegeben.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Walddorf

Walddorf ist ein junger Siedlungssplitter im südlichen Gemeindegebiet, direkt an der Gemeindegrenze zu Klagenfurt. Bei Walddorf handelt es sich um eine Wohnsiedlung zwischen der Bahnlinie und dem angrenzenden Wald sowie um einen untergeordneten Gewerbestandort zwischen der Bahnlinie und der L71 Zollfeld Straße.

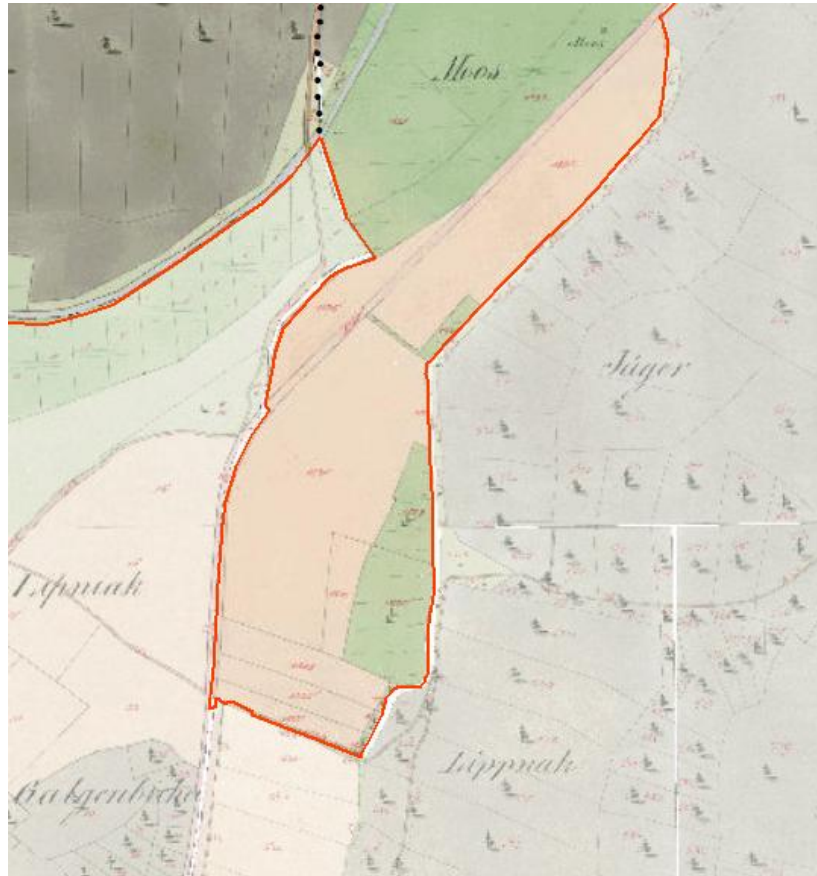


Abbildung 78: Franziszeischer Kataster Walddorf

Die Siedlungsabgrenzung von Walddorf wird entlang der bestehenden Widmungen festgelegt. Im Westen und Süden grenzt die Bebauung direkt an die Gemeindegrenze, wodurch eine weitere Entwicklung aus Sicht der Marktgemeinde Maria Saal nicht planbar ist. Aufgrund der roten Gefahrenzonenausweisung des Walddorferbaches sowie des angrenzenden Waldbestandes im Osten ist eine Siedlungserweiterung dort fachlich ausgeschlossen.

Auch nach Norden ist eine Entwicklung nicht möglich, da der Siedlungssplitter unmittelbar an ein Brunnenschutzgebiet angrenzt.

Mit der Sonderinformation Nr. 15 wird auf die pluvialen und fluvialen Gefährdungen hingewiesen - bei Inwertsetzung des Baulandes sind entsprechende Maßnahmen zu setzen.

Für die gewerbliche Entwicklung in Walddorf besteht kein Entwicklungspotential, da die Fläche innerhalb der verkehrstechnischen Infrastruktur eingeschlossen ist.

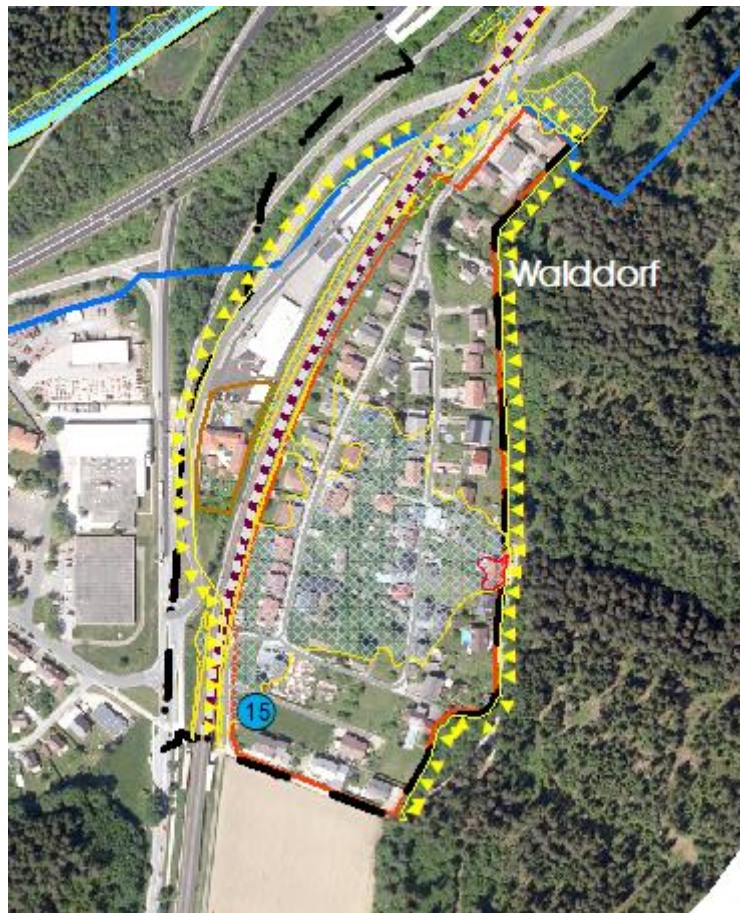


Abbildung 79: Entwicklungsplan 2026 - Walddorf

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen <i>kompakte Siedlungsstruktur</i> <i>Wohnfunktion, gewerbliche Funktion</i>		X
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind <i>Verwaltungseinrichtungen</i> --- <i>Bildungseinrichtungen</i> --- <i>Medizinische Versorgung</i> --- <i>Sicherheitseinrichtungen</i> --- <i>Kulturelle Einrichtungen</i> --- <i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i> --- <i>Handelsbetriebe</i> - Lebensmittelgewerbe - Baustoff-, Eisen- und Holzhandel <i>Dienstleistungsbetriebe</i> - Personenberatung und -betreuung - Unternehmensberatung und Buchhaltung - Gebäudereinigung - Chemisches Gewerbe - Fußpflege, Kosmetik, Friseur - Versicherungsmakler - Unternehmensberatung <i>Gastronomiebetriebe</i> --- <i>Wasserversorgung</i> Stadtwerke klagenfurt <i>Abwasserentsorgung</i> Marktgemeinde Maria Saal		X
3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen <i>3,8% der Gesamtbevölkerung, negative Tendenz</i>		X
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind <i>Verkehrstechnische Erschließung</i> S37 Klagenfurter Schnellstraße L71 Zollfeld Straße Gemeindestraßen <i>ÖV-Güteklasse</i> Gute Basiserschließung bis Basiserschließung <i>Anbindung Bus- und Bahnnetz</i> 1 Haltestelle	X	
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind <i>Geringfügige Baulandreserven und Verdichtungspotential</i>		X

Tabelle 29: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Walddorf

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind nicht gegeben.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Willersdorf

Willersdorf stellt einen landwirtschaftlichen Weiler im nördlichen Gemeindegebiet, südlich der Ortschaft St. Michael am Zollfeld dar.



Abbildung 80: Franziszeischer Kataster Willersdorf

Im Entwicklungsplan sind die im Norden und Süden der Ortschaft gelegenen Hofstellen entsprechend der Bestandssituation als solitär gelegene Hofstellen mit einem Hofstellensymbol ausgewiesen. Erweiterungen sind bei Vorliegen entsprechender betrieblicher bzw. spezifischer Erfordernisse möglich.

Der Siedlungssplitter in der dörflichen Mischfunktion wird mit dem Bestand abgegrenzt. Der unbebaute Siedlungsbereich ist als Aufschließungsgebiet festgelegt (Festlegungsgrund: Gefährdungsbereich Willersdorfer Bach, mangelnde Baulandeignung) und weist neben pluvialen und fluvialen Gefahren auch geologische Einschränkung der Baulandeignung auf. Bei einer Aufhebung und Inwertsetzung des Aufschließungsgebietes sind entsprechende Stellungnahmen einzuholen. Auch das Landschaftsschutzgebiet ist zu berücksichtigen.

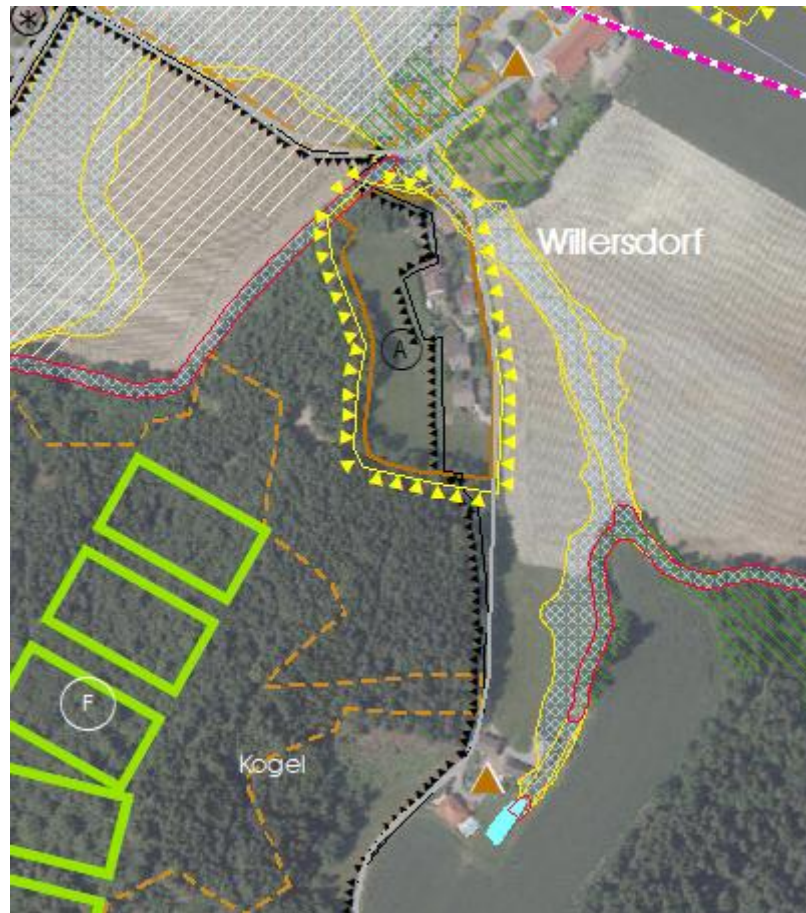


Abbildung 81: Entwicklungsplan 2026 - Willersdorf

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen <i>kompakte Siedlungsstruktur</i> <i>Wohnfunktion</i>		X
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind <i>Verwaltungseinrichtungen</i> --- <i>Bildungseinrichtungen</i> --- <i>Medizinische Versorgung</i> --- <i>Sicherheitseinrichtungen</i> --- <i>Kulturelle Einrichtungen</i> --- <i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i> --- <i>Handelsbetriebe</i> - Tischler und Holzgestalter - Fahrzeugtechnik, Fahrzeughandel <i>Dienstleistungsbetriebe</i> --- <i>Gastronomiebetriebe</i> --- <i>Wasserversorgung</i> Wassergenossenschaft St. Michael am Zollfeld <i>Abwasserentsorgung</i> Marktgemeinde Maria Saal		X
3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen <i>0,9% der Gesamtbevölkerung, positive Tendenz</i>		X
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind <i>Verkehrstechnische Erschließung</i> Gemeindestraßen <i>ÖV-Güteklasse</i> --- <i>Anbindung Bus- und Bahnnetz</i> ---		X
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind <i>Baulandreserven und Verdichtungspotential nach innen</i>	X	

Tabelle 30: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Willersdorf

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind nicht gegeben.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Wrießnitz

Wrießnitz liegt im westlichen Gemeindegebiet, an der Gemeindegrenze zu Klagenfurt. Es handelt sich um einen ehemals landwirtschaftlichen Weiler, der sich zu einer kompakten Wohnsiedlung entwickelt hat. Die Erschließung erfolgt über Gemeindestraßen.



Abbildung 82: Franziszeischer Kataster Wrießnitz

Wrießnitz verfügt über innenliegende Freiflächen, die mobilisiert werden sollen. Eine Weiterentwicklung der Ortschaft nach Außen wird nicht angestrebt. Es handelt sich vielfach um Bereiche mit hochwertigen Böden im Norden und Osten bzw. um Waldbereiche im Süden, die nicht für eine Bebauung weichen sollen.

Im östlichen Siedlungsbereich liegt eine Punktwidmung vor, die mit einem roten Kreis belegt wurde. Geringfügige Erweiterung zur Qualitätsverbesserung sind möglich. Die Sonderinformation Nr. 13 bezieht sich auf die Objekte im Grünland, die sich innerhalb des Brunnenschutzgebietes der Gemeindewasserversorgungsanlage Klagenfurt - Stadt liegen. Erweiterungen der Baulichkeiten sind nur in Abklärung mit der Abteilung Wasserwirtschaft beim Amt der Kärntner Landesregierung möglich.



Abbildung 83: Entwicklungsplan 2026 - Wrießnitz

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen <i>kompakte Siedlungsstruktur</i> <i>Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion</i>		X
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind <i>Verwaltungseinrichtungen</i> --- <i>Bildungseinrichtungen</i> --- <i>Medizinische Versorgung</i> --- <i>Sicherheitseinrichtungen</i> --- <i>Kulturelle Einrichtungen</i> --- <i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i> --- <i>Handelsbetriebe</i> - Obst- und Gemüseanbau und -handel - Kunsthandwerk - Lebensmittelgewerbe <i>Dienstleistungsbetriebe</i> - Markt-, Straßen- und Wanderhandel <i>Gastronomiebetriebe</i> --- <i>Wasserversorgung</i> Stadtwerke Klagenfurt <i>Abwasserentsorgung</i> Marktgemeinde Maria Saal		X
3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen <i>3,5% der Gesamtbevölkerung, negative Tendenz</i>		X
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind <i>Verkehrstechnische Erschließung</i> Gemeindestraßen <i>ÖV-Güteklasse</i> --- <i>Anbindung Bus- und Bahnnetz</i> ---		X
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind <i>Baulandreserven und Verdichtungspotential nach innen</i>	X	

Tabelle 31: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Wrießnitz

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind nicht gegeben.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Wutschein

Wutschein ist ein Siedlungssplitter im zentralen Gemeindegebiet, westlich des Hauptortes Maria Saal, der im Franziszeischen Kataster eine untergeordnete Bedeutung trotz der unmittelbaren Nähe zum Hauptort für Siedlungen darstellt.



Abbildung 84: Franziszeischer Kataster Wutschein

In Wutschein hat sich eine Ein- bzw. Zweifamilienhaussiedlung in unmittelbarer Nähe zur S37 Klagenfurter Schnellstraße entwickelt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das Gemeindestraßennetz, ausgehend von der L71 Zollfeld Straße, an die auch die Auffahrt zur S37 angebunden ist.

Im südlichen Siedlungsbereich werden unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsbestimmungen weitere Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbebauung vorgesehen. Dadurch kann eine maßvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht werden (siehe Sonderinformation Nr. 3).

Im Norden und Osten bilden die Gefahrenzonen der Glan die natürliche Entwicklungsgrenze des Siedlungsraumes. Eine Ausweitung der Siedlungsentwicklung ist in diesen Bereichen aufgrund der bestehenden Gefährdungslage nicht möglich.

Westlich des Siedlungsgebietes bleibt eine Freifläche als funktionaler Puffer erhalten. Diese dient zugleich als Abstandsfläche zu möglichen zukünftigen Nutzungen im Bereich des angrenzenden Gewerbestandortes (siehe Sonderinformation Nr. 6) und trägt zur Sicherung einer verträglichen räumlichen Gliederung bei.

Der Gewerbestandort, der mit der Sonderinformation Nr. 6 definiert wurde, stellt einen wichtigen Ergänzungsstandort zum bestehenden Gewerbe dar. Die Gewerbeflächen zwischen der Bahnlinie und der S37 Klagenfurter Schnellstraße sind weitgehend bebaut und die Gemeinde verfügt über keine weiteren gewerblichen Potentialflächen für das Gewerbe. Der Bedarf ist jedoch gegeben. Die ausgewiesene Potentialfläche in Wutschein eignet sich durch die Lage außerhalb der großräumigen Gefahrenzonenausweisung der Glan und durch die Lage außerhalb der Landschaftsschutzgebiete sowie durch die Nähe zur Schnellstraße und der bestehenden Gewerbeflächen sehr gut für eine entsprechende

Entwicklung. Die Entwicklung hat in Form von Bebauungsplänen/Bebauungskonzepten mit zonaler Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnsiedlung zu erfolgen.



Abbildung 85: Entwicklungsplan 2026 - Wutschein

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen <i>kompakte Siedlungsstruktur</i> <i>Wohnfunktion, gewerbliche Funktion</i>		X
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind <i>Verwaltungseinrichtungen</i> <i>Bildungseinrichtungen</i> <i>Medizinische Versorgung</i> <i>Sicherheitseinrichtungen</i> <i>Kulturelle Einrichtungen</i> <i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i>	X	
	<i>Handelsbetriebe</i>	- Bahnhof Maria Saal - Sportwetten	

		- Nahrungs- und Genussmittelindustrie - Trafik - Bau - Güterbeförderung - Handel mit Arzneimitteln, Drogerie- und Parfumeriewaren - Fahrzeugtechnik - Freizeit- und Sportbetriebe - Chemische Gewerbe - Fassaden- und Gebäudereinigung - Baustoffhandel - Entsorgungs- und Ressourcenmanagement - Werbung und Kommunikation - Warenhandel - Metalltechnik - Maschinen- und Technologiehandel - Bauhilfsgewerbe - Fußpflege, Kosmetik und Massage - Persönliche Dienstleister - Personenberatung und -betreuung - Versicherungsdienstleistungen
	Dienstleistungsbetriebe	
	Gastronomiebetriebe	---
	Wasserversorgung	Marktgemeinde Maria Saal
	Abwasserentsorgung	Marktgemeinde Maria Saal
3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen	X
	2,8% der Gesamtbevölkerung, positive Tendenz	
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind	X
	Verkehrstechnische Erschließung	S37 Klagenfurter Schnellstraße L71 Zollfeld Straße Gemeindestraßen
	ÖV-Güteklasse	Höchststrangige ÖV-Erschließung bis Basiserschließung
	Anbindung Bus- und Bahnnetz	6 Haltestellen 1 Bahnhof
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind	X
	Baulandreserven und Verdichtungspotential nach innen Erweiterungsmöglichkeiten am südlichen Siedlungsrand Potentialfläche für gewerbliche Entwicklungen	

Tabelle 32: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Wutschein

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind nicht gegeben.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Zell

Zell liegt im südöstlichen Anschluss an den Hauptort Maria Saal. Im Franziszeischen Kataster mit wenigen Wohnansätzen ersichtlich gemacht stellt Zell heute einen Wohnstandort im Nahbereich zum Hauptort dar.



Abbildung 86: Vergleich Franziszeischer Kataster und Luftbild 2022

Die bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen im nördlichen Siedlungsbereich, die ihren Ursprung bereits im Franziszeischen Kataster haben, blieben erhalten und wurden mit der Wohnfunktion ergänzt. Dieser nördliche Siedlungssplitter lässt sich räumlich und funktional zum Hauptort Maria Saal zuordnen.

Der südliche Siedlungssplitter, der ausschließlich Wohnnutzungen aufweist, wird entsprechend seines bestehenden Siedlungsumfanges abgegrenzt. Eine weitere Ausdehnung des Siedlungsgebietes wird aufgrund der vorhandenen innerörtlichen Entwicklungspotenziale sowie der angrenzenden Freiraum- und Landschaftsstrukturen nicht angestrebt.

Auch ein Überschreiten der Gemeindestraße zur Entwicklung zusätzlicher Bauflächen erscheint aus siedlungsstruktureller Sicht nicht zweckmäßig. Zudem liegen in diesem Bereich Gefahrenzonen der Raba vor, welche die Entwicklungsmöglichkeiten zusätzlich einschränken.

Im Sinne einer geordneten und flächensparenden Siedlungsentwicklung sollen künftige bauliche Entwicklungen vorrangig im Hauptort Maria Saal, als zentralem Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde erfolgen.



Abbildung 87: Entwicklungsplan 2026 - Zell

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen		X
	<i>kompakter Siedlungsstruktur</i> <i>Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion</i>		
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind		X
	<i>Verwaltungseinrichtungen</i>	---	
	<i>Bildungseinrichtungen</i>	---	
	<i>Medizinische Versorgung</i>	<i>Physiotherapiepraxis</i>	
	<i>Sicherheitseinrichtungen</i>	---	
	<i>Kulturelle Einrichtungen</i>	---	
	<i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i>	---	
	<i>Handelsbetriebe</i>	- Direktvertrieb - Metalltechnik - Versand-, Internet- und allgem. Handel - Unternehmensberatung - Buchhaltung und Informationstechnologie	
	<i>Dienstleistungsbetriebe</i>	- Berufsfotografie - Persönlicher Dienstleister - Ingenieurbüro	
	<i>Gastronomiebetriebe</i>	---	
	<i>Wasserversorgung</i>	Marktgemeinde Maria Saal	
	<i>Abwasserentsorgung</i>	Marktgemeinde Maria Saal	
3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen		X
	<i>2,1% der Gesamtbevölkerung, negative Tendenz</i>		
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind		X
	<i>Verkehrstechnische Erschließung</i>	<i>Gemeindestraßen</i>	
	<i>ÖV-Güteklasse</i>	---	
	<i>Anbindung Bus- und Bahnnetz</i>	---	
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind	X	
	<i>Baulandreserven und Verdichtungspotential nach innen</i>		

Tabelle 33: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Zell

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind nicht gegeben.

Analyse Siedlungsschwerpunkt - Zollfeld

Das Zollfeld erstreckt sich vom Hauptort Maria Saal im zentralen Gemeindegebiet nach Norden bis zur Ortschaft St. Michael am Zollfeld. Die Ortschaft selber entwickelte sich erst in den letzten Jahrzehnten. Im Franziszeischen Kataster ist im Bereich Zollfeld nur der Herzogsstuhl ersichtlich. Das Zollfeld an sich ist ein sehr fruchtbarer Talboden der von der Glan durchflossen wird und lange Zeit kulturelles und politisches Zentrum der antiken römischen Provinz Noricum war. Dies wird durch das steinerne Denkmal des Herzogstuhles deutlich. Dieses Denkmal wurde erstmals 1161 urkundlich erwähnt und stellt ein bedeutendes historisches Denkmal der Region dar.



Abbildung 88: Franziszeischer Kataster Zollfeld

Heute besteht die Ortschaft Zollfeld aus mehreren kleineren Siedlungsansätzen. Im nördlichen Bereich befinden sich ein Gastronomiebetrieb und ein landwirtschaftlicher Betrieb. Aus raumplanerischer Sicht bestehen kaum Erweiterungsmöglichkeiten. Die Flächen grenzen im Osten direkt an das Landschaftsschutzgebiet Virunum. Im Westen wird das Areal durch die Bahnlinie sowie die L71 Zollfeld Straße begrenzt. Weiters sind archäologische Fundstellen in diesem Bereich vorliegend.

Östlich davon liegt das Prunnerkreuz - eine Nischenkapelle der römischen Provinzhauptstadt Virunum als wichtiges Kulturdenkmal. Im Nahbereich bestehen zwei Wohnobjekte, welche mit einem roten Kreis belegt sind. Geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zur Qualitätsverbesserung sind in diesem Bereich möglich.

Die Zielsetzung des roten Kreises wird auch im südlichen Bereich des Zollfeldes auf Bestands- bzw. Punktwidmungen ausgewiesen. Geringfügige Erweiterungen zur Qualitätsverbesserung sind in diesem Bereich möglich.

Westlich der verkehrstechnischen Infrastruktur liegt ein solitärer Siedlungssplitter der eine gemischte Nutzung aufweist. Neben der Wohnnutzung im Süden sind gewerbliche Ansätze im Norden vorhanden. Durch die Lage im Nahbereich bzw. innerhalb der festgelegten Gefahrenzonenausweisung der Glan sind Erweiterungen in diesem Bereich ausgeschlossen. Eine Inwertsetzung der bereits gewidmeten und unbebauten Gewerbeflächen hat in Abstimmung mit der Abteilung Wasserwirtschaft beim Amt der Kärntner Landesregierung zu erfolgen.

Am nördlichen und südlichen Ortsrand vom Zollfeld sind mit der Sonderinformation Nr. 6 gewerbliche Potentialstandorte ausgewiesen. Bebauungskonzepte/Bebauungsplanungen und zonale Entwicklungen sind nach erfolgter Abklärung der Baulandeignung denkbar.



Abbildung 89: Entwicklungsplan 2026 - Zollfeld

§ 10 Abs. 1	Bei einer Festlegung von Siedlungsschwerpunkten ist insbesondere Bedacht zu nehmen, dass diese...	Ja	Nein
1.	eine dichte, zusammenhängende Bebauung und eine typische Nutzungsvielfalt aufweisen	X	
	<i>Siedlungsansätze in Einzellagen</i> <i>Gewerbliche Funktion, Wohnfunktion, landwirtschaftliche Funktion</i>		
2.	mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (zentralörtliche Einrichtungen) ausgestattet sind		X
	<i>Verwaltungseinrichtungen</i> --- <i>Bildungseinrichtungen</i> --- <i>Medizinische Versorgung</i> --- <i>Sicherheitseinrichtungen</i> --- <i>Kulturelle Einrichtungen</i> Prunner Kreuz <i>Sport- und Freizeiteinrichtungen</i> --- <i>Handelsbetriebe</i> - Sanitär- und Heizungstechnik - Fahrzeugtechnik - Fahrzeughandel <i>Dienstleistungsbetriebe</i> - gewerbliche Dienstleistungen - Technologiehandel - allgemeiner Handel <i>Gastronomiebetriebe</i> - Gasthof Puck - Gasthof Fleißner <i>Wasserversorgung</i> Marktgemeinde Maria Saal <i>Abwasserentsorgung</i> Marktgemeinde Maria Saal		
3.	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung darstellen		X
	<i>1,0% der Gesamtbevölkerung, negative Tendenz</i>		
4.	innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind	X	
	<i>Verkehrstechnische Erschließung</i> S37 Klagenfurter Schnellstraße L71 Zollfeld Straße Gemeindestraßen <i>ÖV-Güteklasse</i> Gute Basiserschließung bis Basiserschließung <i>Anbindung Bus- und Bahnnetz</i> 4 Haltestellen		
5.	innerörtliche Verdichtungspotentiale und Baulandreserven aufweisen und für eine Weiterentwicklung verfügbar sind	X	
	<i>Baulandreserven und Verdichtungspotential nach innen</i>		

Tabelle 34: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Zollfeld

Beurteilung Siedlungsschwerpunkt:

Die Voraussetzungen für die Ausbildung eines Siedlungsschwerpunktes sind nicht gegeben.

Übersicht Bewertung Siedlungsschwerpunkte

Unter Betrachtung der Kriterien für die Festlegung eines Siedlungsschwerpunktes können im Gemeindegebiet von Maria Saal die Ortsbereiche **Maria Saal und Ratzendorf, Karnburg und Dellach und St. Michael am Zollfeld** als Siedlungsschwerpunkt festgelegt werden.

In diesen Ortschaften sind alle wesentlichen Dienstleistungen und Einrichtungen vorhanden, die für die Versorgung und das tägliche Leben der Bevölkerung von Bedeutung sind. Dazu zählen die Versorgungsangebote, Bildungseinrichtungen, Gesundheitsversorgung, Verwaltungseinrichtungen, Sicherheit sowie Freizeitangebote. Die Kombination dieser Faktoren macht diese Ortschaften zu einem Siedlungsschwerpunkt, der für die ansässige Bevölkerung eine wichtige Rolle spielt. Die Sicherstellung einer angemessenen Infrastruktur und die Förderung der zentralörtlichen Funktionen sind entscheidend für die zukünftige Entwicklung und Attraktivität der Gemeinde.

Insbesondere im Bereich des **Siedlungsschwerpunktes Maria Saal und Ratzendorf** ist eine klare räumliche Trennung dieser Ortschaften aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur nicht gänzlich möglich. Die einzige wahrnehmbare Grenze zwischen den Siedlungsbereichen von Maria Saal und Ratzendorf wird durch Freiflächen westlich des Friedhofes von Maria Saal gebildet. Diese noch ersichtliche Zäsur soll weiterhin erhalten bleiben, in der Beurteilung der Ortschaften als Siedlungsschwerpunkt werden die Ortschaften allerdings als Einheit betrachtet und als einheitlicher Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Diese beiden Ortschaften stellen vor allem in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung wichtige Siedlungsräume dar. Es sind ausreichend Baulandpotentialflächen für eine Verdichtung der Bebauung vorhanden, welche innerhalb des Gemeindegebietes gut erreichbar sind. Auch sind für Teilbereiche bereits Verkehrserschließungskonzepte vorliegend, die bei einer weiteren Siedlungsentwicklung heranzuziehen sind. Bei neuen Baulandausweisungen ist auf eine effiziente Erschließung zu achten. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr stellt einen wesentlichen Standortvorteil des Siedlungsschwerpunktes dar. Durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf diesen Bereich können bestehende öffentliche Verkehrsangebote besser genutzt und die Voraussetzungen für eine nachhaltige und verkehrssparende Siedlungsentwicklung gestärkt werden.

Der **Siedlungsschwerpunkt Karnburg und Dellach** stellt eine wertvolle Ergänzung zum Siedlungsschwerpunkt Maria Saal und Ratzendorf dar. Die Ortschaften verfügen über funktionale Einrichtungen, die den Bedürfnissen der ansässigen Bevölkerung gerecht werden. Diese Synergie zwischen den Siedlungsschwerpunkten ist entscheidend für die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde und die Erhaltung einer entsprechenden Lebens- bzw. Wohnqualität für die Einwohner. Eine klare Trennung der beiden Ortschaften ist nicht vorliegend, weshalb sie als eine Einheit angesehen werden können.

Von zentraler Bedeutung wird es sein, dass die beiden Siedlungsschwerpunkte Maria Saal und Karnburg durch öffentliche Verkehrsmittel gut miteinander verbunden sind bzw. weiter gestärkt werden. Dadurch können wichtige Infrastruktur-, Versorgungs-, Bildungs- und Dienstleistungseinrichtungen effizient erreicht werden. Die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf diese Bereiche unterstützt die Nutzung des öffentlichen Verkehrs und fördert eine nachhaltige Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung.

Eine zentrale Rolle kommt dabei dem Bahnhof Maria Saal zu, der als wichtiger Mobilitätsknoten und Drehscheibe im Gemeindegebiet fungiert. Durch seine Verknüpfungsfunktion trägt er wesentlich zur Erreichbarkeit der Siedlungsschwerpunkte sowie zur Anbindung an die überregionalen Zentren bei.

Der Siedlungsschwerpunkt St. Michael am Zollfeld im nördlichen Gemeindegebiet bildet einen eigenständigen Schwerpunkt im nördlichen Gemeindegebiet.

Dieser Siedlungsschwerpunkt verfügt über günstige Voraussetzungen für eine weitere Entwicklung. Wesentliche Standortqualitäten stellen die Anbindung an den öffentlichen Verkehr durch die Buslinie 640 (ehemals 5371) mit einer guten Taktung zwischen Klagenfurt und St. Veit sowie die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen, insbesondere die Feuerwehr, die Pfarrkirche sowie die Freizeiteinrichtung bzw. der Kinderspielplatz, dar. Diese Einrichtungen übernehmen wichtige Versorgungs-, Aufenthalts- und Gemeinschaftsfunktionen und tragen wesentlich zur Attraktivität und Eigenständigkeit des Siedlungsraumes bei.

Darüber hinaus bestehen innerhalb des Siedlungsgefüges noch geeignete Baulandpotenziale, die eine geordnete Weiterentwicklung ermöglichen. Durch die Nutzung dieser innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten kann die bestehende Infrastruktur effizient genutzt und eine kompakte, ressourcenschonende Siedlungsentwicklung unterstützt werden. Die vorhandenen Potenzialflächen bieten somit gute Voraussetzungen für die langfristige Stärkung dieses Siedlungsschwerpunktes.

6.4 Gewerbeentwicklung

Die gewerbliche Entwicklung der Marktgemeinde Maria Saal konzentriert sich auf den Hauptstandort Maria Saal/Wutschein und wird durch kleinere Gewerbeentwicklungen im gesamten Zollfeld ergänzt. Durch die bestehenden infrastrukturellen Anlagen und die vorliegenden Nutzungseinschränkungen durch Gefahrenzonenausweisungen, naturschutzrechtliche Festlegungen und pluviale Gefährdungen sind die Erweiterungsmöglichkeiten für gewerbliche Entwicklungen im Gemeindegebiet von Maria Saal begrenzt.

Für das bestehende Gewerbegebiet im Nahbereich von Maria Saal zwischen der Bahnlinie und der L71 werden Erweiterungsmöglichkeiten in nördlicher Richtung ausschließlich zugunsten des angrenzenden Bestandsbetriebes vorgesehen. Die konkrete Umsetzung setzt jedoch entsprechende fachliche Abklärungen sowie die Berücksichtigung der maßgeblichen fachplanerischen Rahmenbedingungen voraus (Sonderinformation Nr. 5).

Die kleineren Gewerbebestandorte sind vielfach in ihrer Entwicklung durch Gefahrenzonenausweisungen, naturschutzrechtliche Festlegungen und pluviale Gefährdungen eingeschränkt. Dadurch wird eine Erweiterung des Hauptgewerbebestandes westlich der S37 Klagenfurter Schnellstraße unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzung angestrebt, da die Nachfrage für Gewerbeflächen gegeben ist (Sonderinformation Nr. 6 - Wutschein). Bei einer Entwicklung der Freifläche ist ein Bebauungsplan/Bebauungskonzept erforderlich, der die geordnete Entwicklung in Zonen mit zeitlicher Abfolge festlegt.

6.5 Sport- und Erholungsfunktionen

Die Sport- und Erholungsfunktion betrifft das gesamte Gemeindegebiet. Durch die frühe Besiedelung der Region besteht eine hohe kulturhistorische Wertigkeit und neben den kulturhistorischen Einrichtungen und Denkmälern bietet auch der Naturraum im Gemeindegebiet viele Anreize zur Erholung.

Sportfunktionen befinden sich hauptsächlich in den Siedlungsschwerpunkten an diversen Standorten. Eine Konzentration dieser Standorte ist nicht vorgesehen. Das Ziel ist es, in jeder Ortschaft die Verfügbarkeit von Sportflächen zur Verfügung zu stellen. Dadurch wird das Leben in der Gemeinschaft gefördert.

7 Maßnahmenkatalog

Basierend auf SWOT-Analysen der einzelnen Themenbereiche Naturraum und Umwelt, Versorgungsinfrastruktur, Bevölkerung, Wirtschaft und Siedlungswesen werden Ziele und Maßnahmen definiert, die entsprechend der hierarchischen Strukturierung der raumplanerischen Instrumente auf Gemeindeebene in den nachfolgenden immer detaillierteren Planungen die fachliche Grundlage für planerische Abwägungen und Entscheidungen darstellen. Diese Ziele und Maßnahmen sind in der Anlage 1 der Verordnung des örtlichen Entwicklungskonzeptes 2026 aufgelistet und korrespondieren mit den planlichen Darstellungen im Entwicklungsleitbild (Anlage 3).

Eine SWOT-Analyse (Akronym für Strengths (Stärken), Weakness (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken) ist ein Instrument der strategischen Planung. Im örtlichen Entwicklungskonzept dient die SWOT-Analyse zur Übersicht der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der einzelnen Themenbereiche und Ortschaften. Dadurch können Handlungsempfehlungen und geeignete Ziele und Maßnahmen für jede Ortschaft abgeleitet werden.

Ist-Situation

Die Marktgemeinde Maria Saal befindet sich im Bezirk Klagenfurt Land und ist Mitglied der LAG Mittelkärnten. Durch die räumliche Lage, der topographischen Gegebenheiten und entsprechend den Ergebnissen der Strukturanalyse handelt es sich um eine Gemeinde im Kärntner Zentralraum, die trotz der Nähe zur Landeshauptstadt mit typischen Problemstellungen zu kämpfen hat. Maria Saal weist seit Durchführung der Volkszählungen eine durchwegs positive Bevölkerungsentwicklung auf.

Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen decken nur bedingt die Grunddaseinsfunktionen ab. Die wirtschaftliche Entwicklung konzentriert sich auf wenige Standorte – maßgebliche Potentialflächen fürs Gewerbe sind nur in Wutschein ausgewiesen. Das begrenzte Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde, kombiniert mit der Nähe zu den Zentren Klagenfurt und St. Veit, führt zu einer hohen Anzahl an Berufspendlern, die in diese Städte zur Arbeit fahren. Diese Nähe zum Regionalzentrum St. Veit und zur Landeshauptstadt veranlasst jedoch auch etliche zum Hauptwohnsitz in der Gemeinde. Dies trägt zur positiven Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde bei.

Die Land- und Forstwirtschaft prägt die örtliche Kulturlandschaft und ist ein wesentliches Element der räumlichen Identität. Aufgrund des anhaltenden Strukturwandels ist jedoch ein stetiger Rückgang der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe festzustellen. Die daraus resultierenden Veränderungen der Nutzungs- und Siedlungsstrukturen sind bei der räumlichen Entwicklung zu berücksichtigen.

Die intakte Kulturlandschaft, das vielfältige Vereinsleben und die starke Verbundenheit der Bevölkerung mit dem Ort tragen wesentlich zur Standortqualität, zur sozialen Stabilität und zur Lebensqualität bei.

Zielsetzung – Strategie – Herausforderung

Infolge der Struktur der Gemeinde ist mit keiner großen Trendumkehr zu rechnen und es ist zu erwarten, dass die Bevölkerung weiter stetig zunehmen wird. Folglich sind die Aktivitäten der Gemeinde so auszurichten, dass die bestehenden Strukturen erhalten bleiben und stetig ergänzt und weiterentwickelt werden, um den Anforderungen der Bevölkerung gerecht zu werden.

Die Gemeinde profitiert von ihrer strategischen Lage zwischen den regionalen Zentren Klagenfurt und St. Veit an der Glan. Daraus ergeben sich insbesondere in den Bereichen Wirtschaft, Beschäftigung und Infrastruktur Entwicklungschancen, die zunehmend in einem regionalen Kontext zu betrachten sind. Angesichts begrenzter Flächen- und Standortpotenziale sowie der Konkurrenzsituation mit wirtschaftlich stärkeren Nachbargemeinden sind die Möglichkeiten einer eigenständigen Standortentwicklung nur eingeschränkt gegeben. Eine verstärkte interkommunale und regionale Zusammenarbeit bietet die Chance, vorhandene Potenziale gezielt zu nutzen, Synergieeffekte zu erschließen und die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde im regionalen Gefüge langfristig zu sichern.

7.1 Naturraum und Umwelt

SWOT-Analyse Naturraum und Umwelt	
Stärken	Schwächen
+ Landschaftsbild + Sichtbeziehungen durch Hügelland östlich und westlich des Talbodens der Glan + Topographische Gunstlagen + Hochwertige Böden + Erholungsfunktion des Waldes + Bachbegleitvegetation und zusammenhängende Feuchtgebiete entlang der Fließgewässer + Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete) + Trinkwasserqualität und -quantität + gute Voraussetzungen für die Naherholung sowie für natur- und landschaftsbezogene Freizeitnutzungen + Keine schwerwiegenden Umweltprobleme	- Ausgeräumte Naturlandschaft bei intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Zersiedelungstendenzen - Teilweise Zersiedelungstendenzen und disperse Siedlungsstrukturen mit erhöhtem Flächenverbrauch.
Chancen	Risiken
+ Erhaltung einer intakten Lebensgrundlage durch den Schutz von Boden, Wasser und Luft + Stärkung der Innenentwicklung und flächensparenden Siedlungsentwicklung zur Schonung von Freiräumen. + Bewahrung des Landschaftsbildes durch Ausbildung klarer Siedlungsgrenzen + Naturräumliches Potential für einen „sanften Tourismus“ + Förderung von Maßnahmen zur Klimawandelanpassung (Beschattung, Grünräume, Wasserrückhalt).	- Gefahrenzonenausweisung der Wildbach- und Lawinenverbauung und der Bundeswasserbauverwaltung - Gefährdung durch Oberflächenwasser - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch ausufernde Bebauung

Die räumlichen Entwicklungen nehmen Grund und Boden in Anspruch und stehen somit in Konkurrenz zur Erhaltung der Kultur- und Naturlandschaft. Demgemäß ist u.a. bei Siedlungsentwicklungen bzw. neuen Flächeninanspruchnahmen eine behutsame, maßvolle Vorgehensweise zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf den Landschaftsraum erforderlich. Dies bedeutet, dass Entwicklung udgl. vorrangig auf Böden erfolgen sollen, die keine hohe Produktionsfunktion für die Landwirtschaft aufweisen. Darüber hinaus ist aber auch der Landschaftsraum hinsichtlich Biodiversität sowie der Erhaltung von Landschaftselementen zu fördern, da diese eine vielfältige ökologische Funktion erfüllen. Demgemäß ist die intakte Kulturlandschaft in allen ihren Facetten zu bewahren und weiterzuentwickeln.

Hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme sind Eingriffe auf wertvolle, unbelastete Böden für die Landwirtschaft und insbesondere Flächen die für die Lebensmittelproduktion beansprucht werden zu

vermeiden. Böden, die zu den 10% der besten Böden zählen, sind wenn möglich nicht für Baulanderweiterungen heranzuziehen, sofern u.a. eine effiziente landwirtschaftliche Nutzung nach Lage, Form und Konfiguration der Fläche möglich ist.

Infolge des Klimawandels und der extremen Wetterereignisse (Starkregen udgl.) sind Bevölkerung und Sachgüter Naturgefahren vermehrt ausgesetzt. Dies betrifft nicht nur neue Siedlungsentwicklungen, die künftig klimaangepasst erfolgen sollen sondern auch Bestandsbauten. Folglich sind bei neuen Widmungsausweisungen die Gefahrenzonen und auch die pluvialen Gefahrenpotentiale (Oberflächenwasserabfluss udgl.) zu berücksichtigen. Beim Bestand sind dahingehend Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu setzen.

Diesbezüglich ist auch vermehrt auf einen entsprechenden Grünflächenanteil zu achten. Diese Grünflächen haben nicht nur eine lokalklimatische Bedeutung die den Landschaftsraum zugleich aufwerten, sondern sind grundsätzlich für die natürliche Gefahrenabwehr von Bedeutung, da sie u.a. einen Oberflächenwasserabfluss ermöglichen und Retentionsflächen und Versickerungsflächen darstellen.

Maßnahmen Naturraum und Umwelt		
Nr.	Überbegriff	Ziel
1	Bewahren der Attraktivität des Landschaftsbildes: Sicherung und Verbesserung des Naturhaushaltes	1.1 Schutz wertvoller Lebensräume vor baulichen und infrastrukturellen Maßnahmen 1.2 Bewusstseinsbildung für Erhaltung, Erweiterung und Gestaltung von natürlichen Landschaftselementen - Vermeidung störender Elemente im Landschaftsbild 1.3 Anlage von Straßenbegleitgrün - Bepflanzung von Ortseinfahrten, Bepflanzung von öffentlichen Plätzen und Parkplätzen 1.4 Klare Abgrenzung der Siedlungsgebiete und Freihalten wichtiger Grünverbindungen
2	Sicherung der Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Luft	2.1 Förderung von ökologischen Bewirtschaftungsformen in der Landwirtschaft 2.2 Forcierung alternativer Energieträger, vorrangig ohne zusätzlichen Flächenverbrauch im freien, nicht vorbelasteten Landschaftsraum unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes 2.3 Schutz der Trinkwasservorkommen und deren Einzugsbereiche 2.4 Verstärkte Verwendung von umweltschonenden Heiztechniken - Förderung von Biomasseanlagen zur Versorgung einzelner Ortschaften (Mikronetzwerke), Förderung von Einzelanlagen in klimaangepasster Bauweise und Siedlungsentwicklung

3

**Schutz vor
Naturgefahren:
Freihalten von
Risikogebieten**

- 3.1 Keine Baulandausweisungen innerhalb der Gefahrenzonen der Bundeswasserbauverwaltung sowie in Bereichen mit hohem Oberflächenwasserabfluss
- 3.2 Entlang von Gewässern ist beidseitig ein 10m breiter Schutzstreifen für schutzwasserwirtschaftliche und bauliche Maßnahmen freizuhalten
- 3.3 Rückwidmung von Baulandwidmungen bzw. Festlegung von Aufschließungsgebieten von Flächen, die sich in potentiell gefährdeten Gebieten befinden (Symbol R - Rückwidmung im Entwicklungsplan)

z.B. im östlichen Ortsbereich von Kading



- 3.4 Berücksichtigung der Gefährdung durch Überflutung, Niederschlagswässer und Oberflächenwasserabfluss (Freihaltung von Abflussskorridoren, Berücksichtigung von Abfluss- und Ablagerungshöhen, Gebäudeausrichtung, ...)
- 3.5 Revision der Verordnung der Aufschließungsgebiete entsprechend der vorliegenden Gefahrenzonenplanausweisung

7.2 Technische Infrastruktur und Versorgungsinfrastruktur

SWOT-Analyse	
Technische Infrastruktur und Versorgungsinfrastruktur	
Stärken	Schwächen
+ Gute überregionale Verkehrsanbindung durch die Nähe zur Landeshauptstadt Klagenfurt sowie zur regionalen Hauptverkehrsinfrastruktur (Straßen- und Bahnnetz im Zentralraum Kärnten). + Kommunales Wegenetz + Radwege und Anbindung an regionales Radwegenetz + Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (Bus- und Bahnnetz) + Energieleitbild der Gemeinde, Nutzung alternativer Energiequellen + Grundsätzlich leistungsfähige technische Grundversorgung (Wasser, Abwasser, Stromversorgung) in den bestehenden Siedlungsbereichen + Gemeindeamt; Bildungseinrichtungen; Feuerwehren + Dienstleister, Handel und Gewerbe innerhalb des Gemeindegebietes + Soziale Einrichtungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen + Innerörtliches, gesellschaftliches und soziales Gefüge (Vereine)	- In Teilen des Gemeindegebietes bestehen Defizite hinsichtlich des Zustandes und der Leistungsfähigkeit des kommunalen Verkehrs- und Wegenetzes. - Das Angebot an Einrichtungen der Nahversorgung ist begrenzt, wodurch für bestimmte Versorgungsleistungen eine stärkere Orientierung auf benachbarte Zentren erforderlich ist. - Fußweg von Maria Saal zum Bahnhof Maria Saal - Dezentrale Ortschaften zum Teil außerhalb der Gemeindewasserversorgungsanlage
Chancen	Risiken
+ Ausreichende Wasserversorgung und sichergestellte Abwasserentsorgung für eine zukünftige Siedlungsentwicklung in den Siedlungsschwerpunkten + Optimierung und Verdichtung bestehender Siedlungsbereiche zur effizienteren Nutzung der technischen Infrastruktur + Ausbau und Integration der erneuerbaren Energienutzung + Erhaltung der freiwilligen Feuerwehren + Errichtung von Wohnfolgeeinrichtungen + Ausbau Freizeitinfrastruktur + Weitere Ansiedelung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben + Glasfaserausbau + Erhalt und Ausbau Bildungseinrichtungen + Stärkung multimodaler Mobilitätsangebote (ÖPNV, Radverkehr, Verknüpfung mit regionalen Verkehrsknoten).	- Die räumliche Streuung der Siedlungsentwicklung erschwert eine wirtschaftliche Bereitstellung und langfristige Sicherung der technischen Infrastruktur

Die technische Infrastruktur bildet die Grundlage für die Versorgung der Bevölkerung und umfasst insbesondere das Verkehrsnetz, den öffentlichen Verkehr sowie die Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Da deren Bereitstellung und Erhaltung hohe Investitions- und Folgekosten verursacht, soll sich die zukünftige Siedlungsentwicklung vorrangig an bereits erschlossenen Standorten orientieren. Dadurch können bestehende Infrastrukturkapazitäten bestmöglich genutzt und zusätzliche Flächeninanspruchnahmen minimiert werden. Notwendige Erweiterungen sind bedarfsgerecht, wirtschaftlich und möglichst schonend gegenüber Natur und Landschaft zu gestalten.

Die Versorgungsinfrastruktur bildet eine wesentliche Grundlage für die Lebensqualität und die Erfüllung der Grunddaseinsfunktionen in der Gemeinde. Eine geordnete Siedlungsentwicklung trägt dazu bei, bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen und geeignete Standorte für gewerbliche Nutzungen bereitzustellen. Die Ansiedlung von Betrieben und Dienstleistungsunternehmen stärkt den Wirtschaftsstandort, schafft Arbeitsplätze und erhöht die kommunale Wertschöpfung.

Von besonderer Bedeutung ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Diese stellen einen wesentlichen Standortfaktor für Familien dar und bilden eine wichtige Voraussetzung für eine stabile Bevölkerungsentwicklung.

Neben der Erhaltung und bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Straßen- und Wegenetzes sind auch die Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie der Ausbau von Rad- und Fußwegeverbindungen anzustreben, um die Erreichbarkeit innerhalb der Gemeinde nachhaltig zu verbessern.

Das aktive Vereinswesen und gemeinschaftliche Veranstaltungen leisten einen wichtigen Beitrag zum sozialen Zusammenhalt und zur Identifikation der Bevölkerung mit der Gemeinde. Der Erhalt und die Unterstützung dieser Strukturen tragen wesentlich zur Attraktivität des Wohn- und Lebensstandortes bei.

Ein vorrangiges Ziel ist es auch, die Mindeststandards bei der Verfügbarkeit von Dienstleistungen und Gütern des täglichen Bedarfs zu erhalten und bestmöglich auszubauen.

Maßnahmen		
Technische Infrastruktur und Versorgungsinfrastruktur		
Nr.	Überbegriff	Ziel
4	Berücksichtigung vorhandener Lärmemittenten bei Baulandausweisungen	4.1 Widmungsausweisungen im Nahbereich zu höherrangigen Verkehrsträgern vermeiden 4.2 Die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen stellen keine raumplanerische Zielsetzung dar
5	Landschaftsschonender Ausbau von infrastrukturellen Anlagen	5.1 Bestmögliche Einbettung von infrastrukturellen Anlagen bzw. von technischer Infrastruktur in den Naturraum 6.1 Bestmögliche Einbettung von infrastrukturellen Anlagen bzw. von technischer Infrastruktur in den Naturraum 6.2 Bei Baulanderschließungen sind prinzipiell ringförmige Verkehrserschließungen anzustreben und Stichstraßen sind zu vermeiden
6	Sicherstellung einer effizienten Erschließung bei Siedlungsentwicklungen	6.3 Förderung des Radverkehrs und Errichtung einer öffentlichen Radinfrastruktur (z.B. Radwege, Radständer, e-Ladestationen, ...) 6.4 Kontinuierliche Sanierung und Ausbau des Gemeindestraßennetzes Adaptierung und Verbreiterungen von Straßen sind in vielen Bereichen erforderlich → vorausschauende Planung des Straßennetzes und Festlegung von Mindestbreiten entsprechend dem allgemeinen Bebauungsplan
7	Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	7.1 Bestmögliche Einbettung von infrastrukturellen Anlagen bzw. von technischer Infrastruktur in den Naturraum 7.2 Ausweitung und Verbesserung bzw. Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung (z.B. zukunftsweisendes Agieren durch Sicherstellung von neuen Quellen) und der öffentlichen Abwasserentsorgung
8	Erhaltung und Steigerung der Lebensqualität	8.1 Aufrechterhaltung der Verfügbarkeit von Dienstleistungsbetrieben und Handelseinrichtungen 8.2 Aufrechterhaltung und Ausbau des Bildungsangebotes, Schaffung von Zusatzangeboten 8.3 Erhalt und Ausbau der Sport- und Freizeitinfrastruktur sowie Förderung des Vereinswesens

7.3 Bevölkerung

SWOT-Analyse Bevölkerung

Stärken

- + Stetig positive Bevölkerungsentwicklung
- + Positive Geburtenbilanz
- + Attraktive Wohnumgebung
- + Nähe zur Landeshauptstadt
- + Identifikation der Bevölkerung mit der Gemeinde
- + Positive Entwicklung der Anzahl der Privathaushalte

Schwächen

- Negative Wanderungsbilanz
- Ansätze der Zersiedelung
- Zunehmende Überalterung der Bevölkerung

Chancen

- + Positive Bevölkerungsentwicklung der Siedlungsschwerpunkte Dellach, Karnburg, Maria Saal, St. Michael am Zollfeld
- + Potential für weitere Siedlungsentwicklung in den Siedlungsschwerpunkten und somit Anreize für die Ansiedelung von Familien
- + Stärkung des Hauptortes
- + Nähe zur Landeshauptstadt Klagenfurt und zur Bezirkshauptstadt St. Veit an der Glan
- + Baulandmodelle
- + Errichtung von Wohnfolgeeinrichtungen

Risiken

- Demografisch bedingter Anstieg des Bedarfs an Pflege- und Betreuungseinrichtungen
- fehlende Wohnfolgeeinrichtungen innerhalb der Gemeinde
- Hohe Abhängigkeit von den regionalen Zentren Klagenfurt und St. Veit an der Glan im Bereich Nahversorgung und Dienstleistungen
- Risiko einer weiteren Ausdünnung wohnortnaher Versorgungsangebote

Die Sicherung einer ausgewogenen und langfristig stabilen Bevölkerungsentwicklung stellt ein zentrales Ziel der örtlichen Raumplanung dar. Die räumliche Entwicklung der Gemeinde ist daher auf die Schaffung attraktiver Wohn- und Lebensbedingungen für alle Bevölkerungsgruppen auszurichten. Wesentliche Voraussetzungen hierfür sind die Erhaltung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Bildungs-, Betreuungs-, Versorgungs- und Freizeitinfrastruktur sowie die Bereitstellung eines ausreichenden und vielfältigen Wohnraumangebotes.

Durch eine aktive Bauland- und Bodenpolitik sowie die gezielte Entwicklung der Siedlungsschwerpunkte sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen und die Abwanderung insbesondere junger Menschen reduziert werden. Gleichzeitig soll die Nutzung bestehender Infrastrukturkapazitäten gefördert und eine flächensparende Siedlungsentwicklung unterstützt werden.

Zur Bewältigung des demografischen Wandels sind generationengerechte Wohnformen und Wohnfolgeeinrichtungen verstärkt zu berücksichtigen. Insbesondere in den zentralen Siedlungsbereichen sollen Wohnangebote für unterschiedliche Alters- und Lebensphasen geschaffen werden. Dadurch können kurze Wege, eine gute Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen sowie soziale Interaktionen zwischen den Generationen gefördert werden. Die Stärkung der Siedlungsschwerpunkte leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität, zum gesellschaftlichen Zusammenhalt und zur nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde.

Maßnahmen Bevölkerung		
Nr.	Überbegriff	Ziel
9	Positive Bevölkerungsentwicklung	9.1 Aktive Bauland- und Bodenpolitik für eine geordnete Siedlungsentwicklung, v.a. in den Siedlungsschwerpunkten Maria Saal und Karnburg
		9.2 Erhalt und Ausbau der bestehenden Bildungseinrichtungen
		9.3 Erhalt und Ausbau der bestehenden Dienstleistungsinfrastruktur
		9.4 Errichtung von generationengerechten Wohnmöglichkeiten
		9.5 Aktive Vereins-, Kultur- und Gemeinschaftsförderung

7.4 Wirtschaft

SWOT-Analyse Wirtschaft Gewerbe/Landwirtschaft/Tourismus			
Stärken		Schwächen	
+ Leichte Zunahme der Erwerbstätigen am Arbeitsort (=Arbeitsplatz im Gemeindegebiet) + Zunahme der Arbeitsstätten im sekundären und tertiären Sektor + Potentialflächen für einen „sanften Tourismus“ + Ortsansässige Gewerbebetriebe + Leichter Anstieg der Übernachtungen seit 2022		- Auspendlerüberschuss - Abnahme der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im Haupterwerb - Geringe Anzahl an Beherbergungsbetrieben - Eingeschränkte Verfügbarkeit von Gütern des täglichen Bedarfs	
Chancen		Risiken	
+ Ausbau des Arbeitsplatzangebotes + Potentialflächen für einen „sanften Tourismus“ + Erweiterung des (tages)touristischen Angebotes + Forcierung von Betriebsansiedelungen durch Nachnutzung von leerstehenden Objekten und Erweiterung des Gewerbegebietes bzw. Entwicklung einer Gewerbezone		- Rückgang der Anzahl der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe - Anstieg der Auspendler durch Verringerung des Arbeitsplatzangebotes - Abnahme der Anzahl der Beherbergungsbetriebe und Anzahl der Gästebetten	

Die Wirtschaftsstruktur der Marktgemeinde Maria Saal weist zwar eine untergeordnete, regionale Bedeutung auf, dennoch spielen die ansässigen Betriebe eine bedeutende Rolle für die lokale Wirtschaft.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft hat zu einem Rückgang der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im Haupterwerb geführt, was die wirtschaftliche Diversifizierung der Gemeinde herausfordert. Der Erhalt der bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist zu unterstützen.

Im sekundären Wirtschaftssektor sind die Beschäftigungsmöglichkeiten begrenzt, nehmen aber seit 2001 stetig zu, während der tertiäre Sektor (Dienstleistungssektor) zunehmend an Bedeutung gewinnt. Angesichts der räumlichen Lage der Marktgemeinde zwischen den Standorten Klagenfurt und St. Veit an der Glan ist in diesem Sektor kein signifikanter wirtschaftlicher Aufschwung zu erwarten.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde soll sich vorrangig auf die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Betriebe sowie auf die Stärkung des Gewerbebestandes Maria Saal / Wutschein konzentrieren. Durch die Bereitstellung geeigneter Betriebsflächen und die Nutzung vorhandener Infrastruktur sollen Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Unternehmen und Voraussetzungen für neue Betriebsgründungen geschaffen werden. Dabei ist auf eine flächensparende und funktional verträgliche Standortentwicklung Bedacht zu nehmen.

Durch neue Entwicklungen der Siedlungsbereiche darf die land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit nicht eingeschränkt werden. Dabei wird besonderer Wert auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten gelegt. Hochwertige landwirtschaftliche Flächen sollen weiterhin der Land- und Forstwirtschaft vorbehalten bleiben. Liegen innerhalb der Siedlungsbereiche hochwertige landwirtschaftliche Flächen vor, ist

abzuwägen ob eine landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben soll oder ob der Konzentration der Siedlungsentwicklung der Vorrang zu geben ist.

Die Marktgemeinde Maria Saal verfügt aufgrund ihrer kulturhistorischen und geschichtlichen Bedeutung über ein touristisches Potenzial, das derzeit vor allem im Bereich des Tagestourismus bzw. Wallfahrtstourismus wirksam wird. Die Nächtigungszahlen sind im Vergleich zu klassischen Tourismusgemeinden entsprechend gering, da auch nur ein begrenztes Angebot an Beherbergungsbetrieben vorhanden ist. Im regionalen Tourismusgefüge nimmt die Gemeinde daher vorwiegend eine ergänzende Funktion als Ausflugs-, Kultur- und Wallfahrtsstandort im Zentralraum ein.

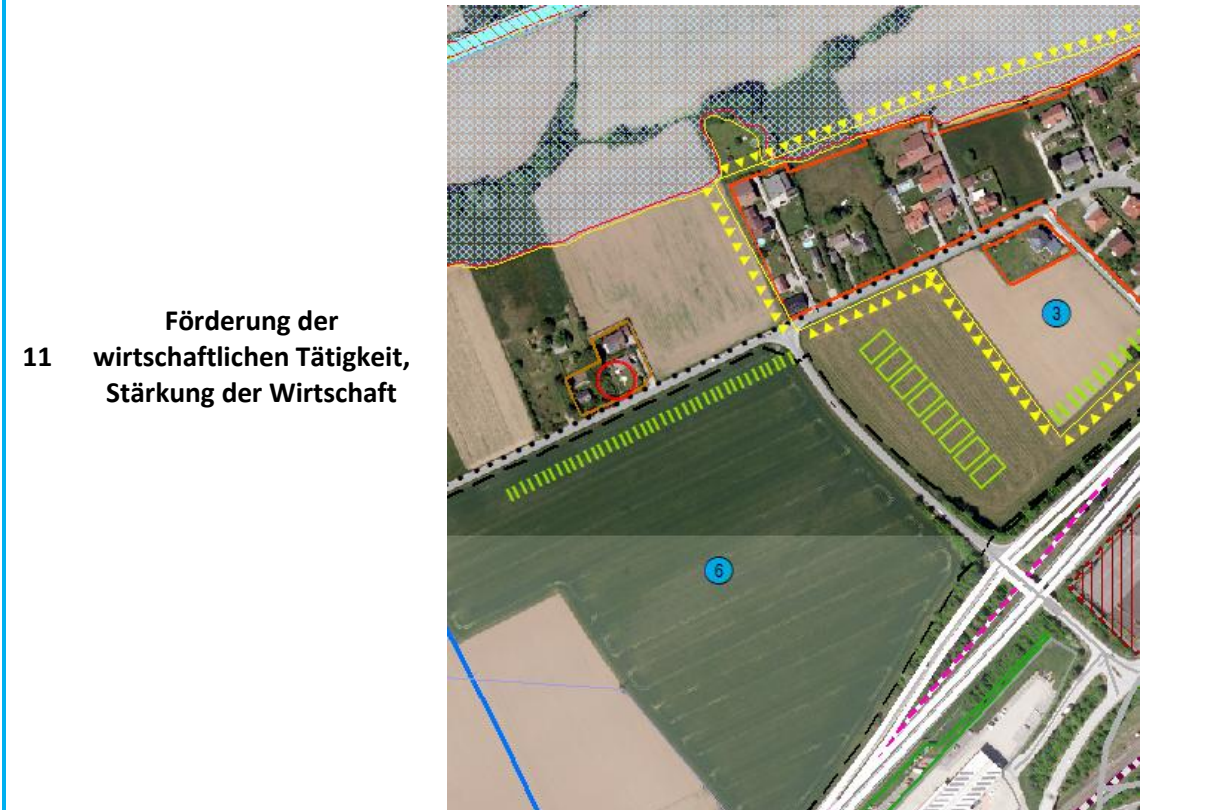
Die touristische Nachfrage konzentriert sich insbesondere auf kulturell-historische Sehenswürdigkeiten, einzelne Veranstaltungen sowie die Wallfahrtskirche, wodurch die Aufenthaltsdauer der Besucherinnen und Besucher meist kurz ist. Eine stärkere touristische Wertschöpfung im Bereich des Nächtigungstourismus ist derzeit nur eingeschränkt gegeben.

Zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten liegen insbesondere in der qualitativen Weiterentwicklung des bestehenden kultur- und tages touristischen Angebotes sowie in einer besseren Einbindung in regionale touristische Strukturen und Netzwerke. Ziel sollte es sein, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und das vorhandene Potenzial behutsam weiterzuentwickeln, ohne die kulturhistorische Prägung der Gemeinde zu beeinträchtigen.

Die im Gemeindegebiet vorhandenen archäologischen Funde haben einen besonderen Stellenwert für die Gemeinde. Sie sind wichtige Zeugnisse der Siedlungs- und Kulturgeschichte und tragen zur Identität der Gemeinde bei. Ein möglicher Ansatz ist, diese Bereiche durch einfache und standortverträgliche Maßnahmen besser sichtbar und erlebbar zu machen und ihre Bedeutung für das kulturelle Erbe zu vermitteln. Dabei ist darauf zu achten, dass die archäologischen Funde und Standorte geschützt bleiben und die Entwicklung nur behutsam erfolgt. Gleichzeitig können sie sinnvoll in das touristische und freizeitbezogene Angebot eingebunden werden.

Maßnahmen Wirtschaft
Gewerbe/Landwirtschaft/Tourismus

Nr.	Überbegriff	Ziel
10	Erhaltung der Bewirtschaftungsgrundlage für die Land- und Forstwirtschaft	10.1 Keine Baulandausweisungen im Bereich von landwirtschaftlichen Vorrangflächen und auf Flächen mit besonderer Bodenfunktion (10% der besten Böden)
		10.2 Erhaltung zusammenhängender landwirtschaftlicher Nutzflächen und Vermeidung von Nutzungskonflikten durch eine entsprechende Bodenpolitik und Flächenwidmung
		10.3 Förderung der bäuerlichen Direktvermarktung - Vernetzung von Gastronomie und Landwirtschaft zur Erhöhung der regionalen Wertschöpfung; Förderung von alternativen Bewirtschaftungsformen
		10.4 Vermeidung von Nutzungskonflikten im Nahbereich zu landwirtschaftlichen Betrieben - bei neuen Entwicklungen ist darauf Bedacht zu nehmen und der Landwirtschaft der Vorrang einzuräumen
		11.1 Erweiterung der bestehenden Gewerbebezonen in Wutschein und am Zollfeld (Sonderinformation Nr. 6)
		11.2 z.B. Wutschein





12

**Förderung und Stärkung
von Tourismus**

- 11.3 Bestmögliche Unterstützung der Betriebe bei der Ausarbeitung von neuen Ideen und Expansionsplänen
- 11.4 Flächensicherung für die Ansiedelung von ortsverträglichen Gewerbebetrieben
- 11.5 Nutzung leerstehender Geschäftsflächen im Ortskern von Maria Saal, z.B. für ortsverträgliche Dienstleistungsbetriebe
- 12.1 Weiterentwicklung des bestehenden touristischen Angebots sowie gezielte Setzung neuer Akzente zur qualitativen Aufwertung
- 12.2 Stärkung der Zusammenarbeit mit Tourismusorganisationen und regionalen Leistungsträgern zur besseren Abstimmung und Vermarktung

7.5 Siedlungswesen

SWOT-Analyse Siedlungswesen

Stärken

- + Hauptorte: Maria Saal, Karnburg, St. Michael am Zollfeld
- + Ergänzungsstandorte: Ratzendorf, Dellach
- + Zentralörtliche Einrichtungen in den Siedlungsschwerpunkten
- + Potentialflächen für Siedlungserweiterungen in den Siedlungsschwerpunkten
- + Arrondierungsmöglichkeiten in allen Ortschaften

Schwächen

- Zersiedelungstendenzen
- Zentralörtliche Einrichtungen nur in den Siedlungsschwerpunkten
- Keine markanten Ortszentren in den Ortschaften
- Baulandreserve für die nächsten 23 Jahre
- 10 Jahres-Baulandüberhang von 25 Hektar
- Wasserversorgung durch Gemeindewasserversorgungsanlage nicht im gesamten Gemeindegebiet sichergestellt

Chancen

- + Gestaltungsmaßnahmen
- + Entwicklung von Ortszentren
- + Potentialflächen im Siedlungsschwerpunkt Maria Saal
- + Bauliche Arrondierungen in den Randbereichen
- + Mobilisierung von Baulandreserven
- + Leerstandsmanagement und Datenbank über verfügbare Baugrundstücke
- + Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des Zukunftsleitbildes Maria Saal 2030

Risiken

- Siedlungsdruck auf bestimmte Standorte
- Zersiedelungstendenzen
- Nutzungskonflikte zwischen unterschiedlichen Raumansprüchen
- Gefahrenzonen der Bundeswasserbauverwaltung
- Baulandhortung, Baulandparadoxon

Bei den Ortschaften in der Gemeinde handelt es sich weitgehend um kompakte Haufendörfer, bei denen der historische Kern weitgehend kompakt aus historischen und zum Teil landwirtschaftlichen Gehöften besteht. In Abhängigkeit von der Topographie sind jedoch bei den Ortschaften auch linienhafte Entwicklungen und lockere Anordnungen der Gehöfte sowie Einzellagen vorhanden. Bei den Siedlungserweiterungen, die in den Ortschaften unterschiedlich stark ausgeprägt sind, haben auch in Hinsicht auf die Besitzverhältnisse Ansätze einer Zersiedelung herbeigeführt. Mit den ausgewiesenen Siedlungsgrenzen wird der Ansatz verfolgt kompakte Siedlungsbereiche unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen technischen Infrastruktur und der Gefährdungspotentiale auszubilden bzw. zu erhalten. Grundsätzlich ist auch auf eine klimaangepasste Bauweise zu achten. Desweiteren soll die weitere Entwicklung vorrangig in den Siedlungsschwerpunkten erfolgen. Im Gemeindegebiet von Maria Saal stellen die pluvialen und fluvialen Gefährdungsbereiche und die Schutzgebietsausweisungen maßgebliche Einschränkungen für weitere Entwicklungen dar. In Kombination mit den vorhandenen technischen Infrastrukturanlagen (Verkehrsnetz, Bahnlinie) sind die Erweiterungsmöglichkeiten der Siedlungsentwicklung stark eingeschränkt. Diese Aspekte wurden natürlich bei der Ausweisung der Siedlungsgrenzen berücksichtigt. Trotz den Erweiterungsmöglichkeiten in den Randbereichen stellt die Verdichtung nach innen je nach Verfügbarkeit der Flächen ein dringendes raumplanerisches Entwicklungsziel dar. Weitere Zersiedelungstendenzen sind hintanzuhalten.

Hinsichtlich der demographischen Struktur ist eine Wohnraumschaffung sowohl für Jungfamilien als auch für die ältere Generation notwendig. Dies ist vor allem auf den ausgewiesenen Potentialflächen in den Siedlungsschwerpunkten möglich.

In den Ortschaften außerhalb der Siedlungsschwerpunkte wurden die Abgrenzungen bewusst eng gesetzt, um eine gezielte Innenverdichtung und die Inwertsetzung bereits gewidmeter Flächen zu fördern. Diese Strategie zielt darauf ab, die vorhandenen Siedlungsstrukturen baulich aufzuwerten und die Nutzungseffizienz der bestehenden Flächen zu maximieren. Durch die Fokussierung auf die Entwicklung innerörtlicher Flächen soll der Flächenverbrauch reduziert und eine nachhaltige, ressourcenschonende Siedlungsentwicklung erreicht werden.

Die Entwicklungsstrategie, einschließlich aller festgelegten raumplanerischen Zielsetzungen, basiert auf der funktionalen Gliederung der Gemeinde sowie der hierarchischen Strukturierung der Ortschaften. Sie berücksichtigt die unterschiedlichen Funktionen und Rollen, die jede Ortschaft innerhalb des Gemeinwesens einnimmt, und zielt darauf ab, die spezifischen Bedürfnisse und Potenziale der einzelnen Siedlungsbereiche optimal zu fördern sowie den Siedlungsschwerpunkt zu stärken.

Die funktionale Gliederung erlaubt insbesondere eine differenzierte Analyse der Daseinsvorsorge, Infrastruktur, wirtschaftlichen Aktivitäten und sozialen Dienstleistungen in den verschiedenen Ortschaften. Diese Analyse bildet die Grundlage für die strategische Planung, indem sie aufzeigt, wo Entwicklungsbedarf besteht und welche Bereiche gezielt gestärkt werden sollten. Zudem trägt sie dazu bei, die Interaktionen und Abhängigkeiten zwischen den Siedlungen besser zu verstehen und zu nutzen.

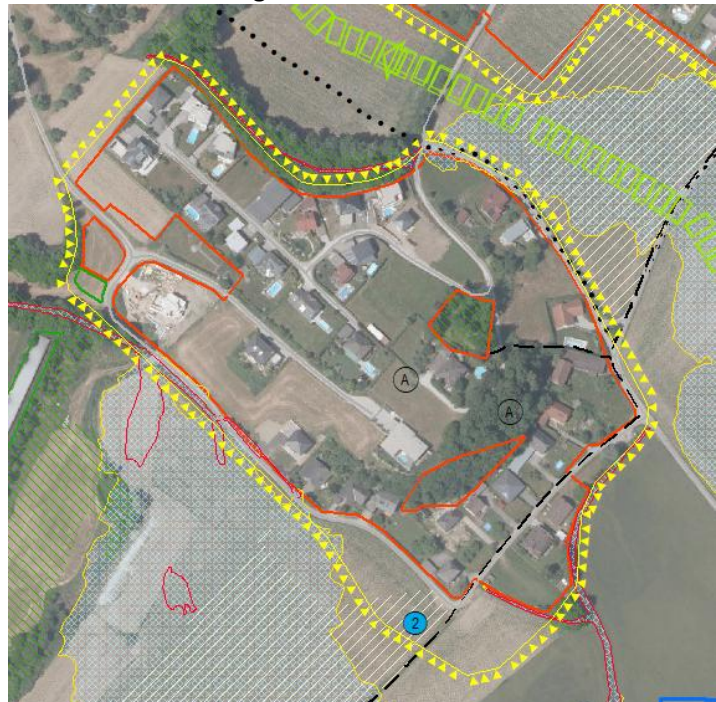
Maßnahmen Siedlungswesen

Nr.	Überbegriff	Ziel
13.1		Mobilisierung bereits gewidmeter, infrastrukturell erschlossener innerörtlicher Baulandreserven zur gezielten Nachverdichtung
13.2		Vorrangige Inwertsetzung innerörtlicher Potenzialflächen vor Inanspruchnahme neuer Baulandflächen
13.3		Rückwidmung von Baulandflächen in raumplanerischen Ungunstlagen und in Einzellagen entsprechend der Zielsetzung R im Entwicklungsplan
13.4		Keine Baulandausweisung in stark gefährdeten Gebieten (rote Gefahrenzonen)
13.5		Berücksichtigung der Oberflächenwassersituation bei Baulandwidmungen

z.B. in Kuchling

13

**Nachhaltige
Siedlungsentwicklung**



- 13.6 Ausweisung von Bauland nur im unmittelbaren Anschluss an bereits gewidmete und bebaute Siedlungsstrukturen

14	Lenkung der Bevölkerung auf die ausgewiesenen Siedlungsschwerpunkte	14.1	Konzentration der Siedlungserweiterung auf die Siedlungsschwerpunkte
		14.2	Aktive Bodenpolitik zur Schaffung leistbaren Wohnraums durch Kooperation mit der Gemeinde (u.a. Baulandmodell, Optionsverträge) sowie Bereitstellung leistbarer Mietwohnungen, insbesondere für junge Menschen.
		14.3	Erhöhung der Bebauungsdichte in Wohngebieten unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Förderung kompakter und flächensparender Siedlungsstrukturen
15	Klare Abgrenzung der Ortschaften ohne Entwicklungsmöglichkeiten	15.1	Herausbildung von organisch geschlossenen und abgerundeten Siedlungsstrukturen durch die Einhaltung der festgelegten Siedlungsgrenzen und Freihaltebereiche
		15.2	In dezentralen Ortschaften (z.B. Rosendorf/Thurn/Winklern/Stegendorf) Verdichtung der Bebauung nach Innen, Abrundungen in Randlagen unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen und der topographischen Bedingungen - bauliche Entwicklung nur für den örtlichen/familiären Bedarf
16	Bereitstellung günstiger Rahmenbedingungen zur gesellschaftlichen Kommunikation und Stärkung des Zugehörigkeitsgefühls der Bevölkerung	16.1	Gestalterische Aufwertung öffentlicher Räume in den Ortskernen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität
		16.2	Sicherung von Grünflächen und ortsbildprägenden Kleinodien sowie Erhalt historisch gewachsener Ortskerne
		16.3	Aktive Unterstützung von Vereinen und deren Aktivitäten zur Förderung des sozialen Zusammenhalts
17	Geordnete Siedlungsentwicklung bei größeren Potentialflächen	17.1	Effiziente Inwertsetzung von Potentialflächen in den Siedlungsschwerpunkten und innerhalb der Siedlungsbereiche durch Teilbebauungsplanung, Bebauungs- und Teilungskonzepte (Punktsignatur BP/BK)
		17.2	Siedlungserweiterungen bzw. Baulanderweiterungen sind immer von innen nach außen durchzuführen - die Inwertsetzung von innenliegenden Baulandreserven hat Vorrang
18	Hebung der Siedlungs- und Baukultur	18.1	Integration und Rücksichtnahme neuer Bauführungen in den Bestand, angepasst an die örtliche Siedlungsstruktur
		18.2	Festlegung von maßgeblichen Bebauungsbedingungen im textlichen Bebauungsplan: Baukörpergestaltung, Bauausführung, Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung im Hangbereich, Vermeidung überdimensionaler Hangböschungen und Hangsicherungen, ...

8 Zusammenfassung Bericht

Die Marktgemeinde Maria Saal stellt eine wichtige Wohngemeinde mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstrukturen im Bezirk Klagenfurt Land dar. Die räumliche Lage und die Entfernung zur Landeshauptstadt Klagenfurt sowie der Bezirkshauptstadt St. Veit an der Glan haben einen positiven Einfluss auf die Siedlungsentwicklung.

Das vorliegende örtliche Entwicklungskonzept (Erstellungsjahre 2025-2026) dient als Entscheidungshilfe für die planmäßige Entwicklung und Gestaltung des Gemeindegebietes in den nächsten 10 Jahren. Unter Berücksichtigung von Naturraum und Umwelt, techn. Infrastruktur und Versorgungsinfrastruktur, Bevölkerungsentwicklung, Wirtschaft sowie einer Baulandanalyse und einer Analyse des Siedlungswesens wurden Ziele und Maßnahmen unter Berücksichtigung der rechtlichen Grundlagen definiert.

Die Marktgemeinde Maria Saal hat laut Prognose des Demographie-Checks 2020 eine gering negative Bevölkerungsentwicklung von -0,21% zu erwarten. Um dieser Entwicklung entgegen zu wirken, ist es erforderlich die Attraktivität der Gemeinde durch Aufwertung der Wohn-, Versorgungs- und Bildungsinfrastruktur zu stärken.

Im örtlichen Entwicklungskonzept werden Potentialflächen für Siedlungserweiterungen durch Siedlungsgrenzen ausgewiesen. Den Siedlungsschwerpunkten ist besonderes Augenmerk zu schenken, da in diesen Ortschaften die zentralörtlichen Funktionen (Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen) der Gemeinde vorliegen. Ebenso liegt der Schwerpunkt der Bevölkerungsentwicklung in diesen Ortschaften. Um die Kosten der Bereitstellung von infrastrukturellen Maßnahmen gering zu halten, sind Siedlungserweiterungen in Ortschaften außerhalb der Siedlungsschwerpunkte nur bedingt möglich. Es sind lediglich Arrondierungen in den Randbereichen zulässig.

Die Land- und Forstwirtschaft hat nach wie vor einen großen Stellenwert in der Gemeinde. Durch die aktive Unterstützung der bäuerlichen Betriebe und die Erhaltung der Bewirtschaftungsgrundlage für die Land- und Forstwirtschaft kann dem bereits spürbaren Strukturwandel entgegengewirkt werden.

Der Tourismus und das Gewerbe haben in der Gemeinde eine lokal wichtige Bedeutung, sind jedoch weiter auszubauen und zu stärken. Es ist notwendig, bestehende Betriebe optimal zu unterstützen und das vorhandene Angebot gezielt weiterzuentwickeln.

Das örtliche Entwicklungskonzept fungiert somit als Entscheidungsgrundlage für alle raumordnerischen Fragestellungen innerhalb der Gemeinde. Es gewährleistet zudem eine geordnete und transparente räumliche Entwicklung.



Mag. Dr. Silvester Jernej
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Griffner Straße 16a
9100 Völkermarkt
T +43 (0) 42 32 / 37 37 5
M +43 (0) 650/922 47 37
office@raumplanung-jernej.at
www.raumplanung-jernej.at



ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 2026

UMWELTBERICHT LT. K-UPG 2004

DER MARKTGEMEINDE MARIA SAAL

9 Umweltbericht - Rechtliche Grundlagen

9.1 Kärntner Umweltplanungsgesetz

Entsprechend dem Kärntner Umweltplanungsgesetz – K-UPG, LGBL. Nr. 52/2004 idgF unterliegen Entwürfe, deren Inhalt auf die Erlassung oder Änderung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) gerichtet ist, der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß den Bestimmungen des 2. Abschnittes dieses Gesetzes (K-UPG 2004 §7).

Darin sind die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen, die die Anwendung des Plans oder Programms auf die Umwelt hat, sowie vernünftige Alternativen, die die Zielsetzungen und den geographischen Anwendungsbereich des Plans oder Programms berücksichtigen, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Aufgrund dieses Gesetzes und deren Bestimmungen sind örtliche Entwicklungskonzepte immer einer strategischen Umweltprüfung zu unterziehen (K-UPG 2004 §3 Abs. b), denn es ist zu klären ob die gegenständlichen Planungsmaßnahmen erhebliche Umweltauswirkungen haben können oder nicht. Folglich hat der Gemeinderat (Planungsbehörde) im eigenen Wirkungsbereich noch vor Beschlussfassung des Konzeptes (ÖEK) auf deren Umweltrelevanz zu prüfen bzw. es sind die Umwelterwägungen in die Entscheidungsfindung einzubeziehen.

9.2 Kärntner Raumordnungsgesetz

Das Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021), LGBL. Nr. 59/2001 zuletzt geändert durch das LGBL. 11/2026 definiert die generellen Ziele und Grundsätze der Raumordnungspolitik in Kärnten.

9.3 Kärntner Naturschutzgesetz

Kärntner Naturschutzgesetz 2002 (N-NSG 2002), LGBL. Nr. 79/2002, zuletzt geändert durch das LGBL. 47/2025.

Generell wird die Natur als Lebensgrundlage des Menschen verstanden, die so zu schützen und zu pflegen ist, dass ihre Vielfalt, Eigenart und Schönheit, der Artenreichtum der heimischen Tier- und Pflanzenwelt und deren natürlichen Lebensräume sowie ein ungestörtes Wirkungsgefüge des Lebenshaushaltes der Natur erhalten und nachhaltig gesichert werden kann (§1 Abs. 1). Ferner sind Naturwerte von besonderer Bedeutung und vorrangig zu erhalten, wie intakte Natur- und Kulturlandschaften, größere zusammenhängende unbebaute Gebiete, bedeutende landschaftsgestaltende Elemente und Lebensräume bedrohter Tier- und Pflanzenarten (§1 Abs. 2).

Detaillierte Bestimmungen zum Schutz der einzelnen Bereiche sind im Abschnitt 2-8 dieses Gesetzes festgelegt.

9.4 Alpenkonvention

Die Alpenkonvention ist ein internationales Übereinkommen zum Schutz des Naturraums und zur Förderung der nachhaltigen Entwicklung in den Alpen.

Die ständig wachsende Beanspruchung durch den Menschen gefährdet den Alpenraum und seine ökologischen Funktionen in zunehmendem Maße. Die daraus resultierenden Schäden lassen sich zumeist nicht oder nur mit hohem Aufwand, mit beträchtlichen Kosten und in der Regel nur über lange Zeiträume wieder beheben. Daraus leitet sich die Notwendigkeit ab, wirtschaftliche Interessen mit den ökologischen Erfordernissen in Einklang bringen zu müssen.

Auf der Grundlage dieser Überlegungen haben die Alpenstaaten (die Bundesrepublik Deutschland, die Französische Republik, die Italienische Republik, die Slowenische Republik, das Fürstentum Liechtenstein,

die Republik Österreich, die Schweizerische Eidgenossenschaft) sowie die Europäische Union auf der Grundlage der Ergebnisse der ersten Alpenkonferenz der Umweltminister vom 9. bis 11. Oktober 1989 in Berchtesgaden, am 7. November 1991 das Übereinkommen zum Schutz der Alpen unterzeichnet. Die Alpenkonvention wurde in Österreich 1994 ratifiziert - Bundesgesetzblatt Nr. 477/1995 vom 21.07.1995.

Der langfristige Schutz der natürlichen Ökosysteme, die nachhaltige Entwicklung in den Alpen, und der Schutz der wirtschaftlichen und kulturellen Interessen der ansässigen Bevölkerung sind die wichtigsten Ziele der Alpenkonvention. Die Konvention erreicht dies durch Festlegung von Prinzipien für eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit im Alpenraum. Um diese Ziele zu erreichen, sind die Vertragsparteien aufgefordert geeignete Maßnahmen auf nachstehend angeführten Sachbereichen zu ergreifen:

- ▶ Raumplanung und nachhaltige Entwicklung
- ▶ Naturschutz und Landschaftspflege
- ▶ Berglandwirtschaft
- ▶ Bergwald
- ▶ Bodenschutz
- ▶ Tourismus und Freizeit
- ▶ Energie
- ▶ Verkehr
- ▶ Streitbeilegung

Bei der Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes sind insbesondere folgende Protokolle von Bedeutung: **Raumplanung und nachhaltige Entwicklung, Naturschutz und Landschaftspflege** sowie **Bodenschutz**.

In Summe wird den Vorgaben und Umweltzielen der Alpenkonvention und ihrer Protokolle bei der Planänderung entsprochen. Widersprüche zu den Umweltzielen sind nicht gegeben.

9.5 Weitere Richtlinien, Gesetze, Verordnungen

- ▶ Vogelschutz-Richtlinie – 2009/147/EG idgF
- ▶ Fauna - Flora Habitat Richtlinie – 92/43/EWG idgF
- ▶ Kärntner Ortsbildpflegegesetz 1990 – LGBL. 32/1990, zuletzt geändert LGBL Nr. 31/2015
- ▶ Altlastenatlas-Verordnung – Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft über die Ausweisung von Altlasten und deren Einstufung in Prioritätenklassen (Altlastenatlas-VO) – BGBl. II Nr. 232/2004, zuletzt geändert BGBl. II Nr. 269/2025
- ▶ Immissionsschutzgesetz-Luft IG-L – BGBl. I Nr. 115/1997, zuletzt geändert BGBl. I Nr. 73/2018
- ▶ Forstgesetz 1975 - BGBl. Nr. 440/1975, zuletzt geändert BGBl. I Nr. 144/2023
- ▶ Wasserrechtsgesetz 1959 - BGBl. Nr. 215/1959, zuletzt geändert BGBl. I Nr. 73/2018

Eine wesentliche Grundlage bei der Überarbeitung des ÖEK bilden die definierten Umweltziele in diesen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien. Diese wurden sowohl in den allgemeinen Entwicklungszielsetzungen als auch bei den einzelnen räumlichen Festlegungen, mit der Vorbedingung der Vermeidung von Nutzungskonflikten berücksichtigt.

Übereinstimmung bzw. Widersprüche zur Planänderung:
Für das gegenständliche ÖEK ergeben sich keine Widersprüche zu den relevanten Aussagen der übergeordneten Programme sowie zu den Konzepten, Richtlinien und Gesetzen.

9.6 Überarbeitung Örtliches Entwicklungskonzept

Das bestehende Örtliche Entwicklungskonzept stammt aus dem Jahr 2009. Folglich stellt das vorliegende Örtliche Entwicklungskonzept, das im Zeitraum 2025-2026 erstellt wurde, eine Überarbeitung dieses, auf der Basis des Kärntner Raumordnungsgesetzes (K-ROG 2021) und der verbesserten Plangrundlagen dar.

Das Örtliche Entwicklungskonzept stellt prinzipiell die fachliche Grundlage für die planmäßige Gestaltung und Entwicklung des Gemeindegebietes dar. Demgemäß dient es als Entscheidungshilfe und als Grundlage für alle weiteren, konkreten Planungsmaßnahmen in der Gemeinde für die nächsten zehn Jahre, denn im ÖEK sind die wichtigsten Zielsetzungen für die weitere räumliche Entwicklung der Gemeinde definiert.

Die Marktgemeinde Maria Saal stellt aufgrund der räumlichen und geographischen Lage im Wesentlichen einen Wohnstandort dar, auch die Landwirtschaft und das Gewerbe hat einen hohen Stellenwert.

Die Bevölkerungsentwicklung weist einen positiven Trend auf. Darüber hinaus wird mit der Zunahme der Haushalte auch in den kommenden Jahren ein erhöhter Flächenbedarf für die Siedlungsentwicklung erwartet.

Dementsprechend war es notwendig im Örtlichen Entwicklungskonzept 2026 einerseits den Wirtschafts- und Freizeitaspekt zu berücksichtigen und andererseits die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung einzubeziehen und die notwendigen Voraussetzungen für eine geordnete, weitere Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Landschaftsraumes zu schaffen. Ferner ist auch der unmittelbare örtliche Bedarf für eine gewerbliche Entwicklung zu berücksichtigen.

Diese grundlegenden Zielsetzungen für die Marktgemeinde Maria Saal gelten als Ansatz für die definierten Ziele und Maßnahmen in den einzelnen Kapiteln – Naturraum und Umwelt, Bevölkerung, Wirtschaft, Siedlungsstruktur, technische Infrastruktur und Versorgungsstruktur sowie funktionale Gliederung. Bei der Festlegung der Ziele und Maßnahmen wurde sowohl auf die raumrelevanten überörtlichen Programme als auch auf die raumrelevanten gesetzlichen Bestimmungen Bedacht genommen. Ferner wurden bei der funktionalen Gliederung und im konkreten in den einzelnen Siedlungsleitbildern (räumliche Festlegung der Ziele und Maßnahmen) neben den wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung auch die ökologischen Erfordernisse und die natürlichen, landschaftlichen Gegebenheiten berücksichtigt um einen höchstmöglichen Umweltschutz und eine entsprechende Wohnqualität sicherzustellen.

Im konkreten beinhaltet das örtliche Entwicklungskonzept Antworten auf folgende Fragen:

- ▶ Welche ökologisch sensiblen und landschaftlich wertvollen Bereiche sowie naturräumlichen Potenzialflächen sind dauerhaft zu sichern?
- ▶ Welche Flächen eignen sich für eine geordnete und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung?
- ▶ Welche Standorte und Freiräume sind für Naherholung, Freizeitnutzung und den Tagestourismus zu sichern und weiterzuentwickeln?
- ▶ Welche Flächen sind für die langfristige Entwicklung und Erweiterung der kommunalen Infrastruktur vorzuhalten?
- ▶ Welche Standorte eignen sich für die Ansiedlung und Weiterentwicklung von Gewerbebetrieben?
- ▶ In welchen Ortsbereichen sind Maßnahmen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortsbildes sowie zur Steigerung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität erforderlich?

Aufbauend auf diesen Fragestellungen werden im ÖEK bzw. in den Siedlungsleitbildern folgende räumliche Zielsetzungen und Maßnahmen definiert:

- Schutz ökologisch sensibler und landschaftlich wertvoller Lebensräume; keine Baulandausweisungen in Bereichen mit hohem naturräumlichem Entwicklungspotenzial sowie Sicherung der Landschaft als Erholungsraum durch klare und verbindliche Siedlungsgrenzen.
- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf bestehende Siedlungsschwerpunkte durch die Ausbildung kompakter, räumlich abgeschlossener und funktional zusammenhängender Siedlungsstrukturen.
- Sicherstellung einer bedarfsgerechten Anpassung und Weiterentwicklung der kommunalen Infrastruktur entsprechend der Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung.
- Nutzung geeigneter Standort- und Freiraumpotenziale für die Entwicklung von Freizeit- und Naherholungsangeboten sowie zur punktuellen Stärkung des Tagestourismus und zur qualitativen Aufwertung des Freizeitangebots.
- Bedarfsorientierte Arrondierung bestehender Gewerbestandorte sowie Sicherung und Entwicklung zusätzlicher (ortsverträglicher) Gewerbeflächen.

10 Umweltzustand

Die Beschreibung des Ist-Umwelt-Zustandes dient als Grundlage für die Analyse der Auswirkungen. Die Bewertung des Raumes erfolgt in vier Stufen (gering, mäßig, hoch, sehr hoch) entsprechend der Auflistung der Sensibilitäten der Schutzgüter bzw. deren Umweltmerkmale.

Eine sehr hohe Sensibilität kommt zum Beispiel in Naturlandschaften zur Anwendung bzw. in Bereichen wo der anthropogene Einfluss gering ist. Folglich ist die Sensibilität eines Landschaftsbereiches höher, je weniger sie von raumwirksamen Nutzungen beeinflusst wird und desto höher die ökologische Wertigkeit ist. In solchen Landschaftsräumen ist auch die Eingriffserheblichkeit von neuen Nutzungen größer.

Entgegengesetzt ist die Sensibilität eines Raumes gering bei stark anthropogenem Einfluss bzw. bei einer starken Vorbelastung des Raumes mit Nutzungen. In solchen Räumen ist auch die Eingriffserheblichkeit von neuen Nutzungen grundsätzlich geringer.

10.1 Beurteilung der Umweltauswirkungen

Böden, Vegetation

Im Gemeindegebiet sind lt. Bodenfunktionsbewertungskarte entlang des Talbodens des Zollfeldes Auböden gemischt mit Gleyen dominant. Außerhalb des Talbodens sind Braunerde-Böden vorherrschend. Rendsinen, Ranker, Pseudogleye und Moore verteilen sich über das gesamte Gemeindegebiet, während in Arndorf und Willersdorf untypische Böden ausgewiesen sind.

Ca. 30 Prozent der Katasterfläche im Gemeindegebiet sind als Wald ausgewiesen. Im Siedlungsbereich dominieren Acker-Grünlandkomplexe durchmischt mit Feuchtgebietswäldern.

Bei der Festlegung der Siedlungsgrenzen wurde darauf Bedacht genommen, dass größere, zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen erhalten bleiben und das sich Flächen für die weitere bauliche Entwicklung der Ortschaften gut in die Siedlungsstruktur einfügen. Demnach sollen günstig zu bewirtschaftende Flächen der Landwirtschaft vorbehalten bleiben. Für die Tierwelt liegen keine besonderen Erhebungen vor.

◉ Prognose und Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die klare Festlegung von Siedlungsgrenzen sind Beeinträchtigungen durch Inanspruchnahme von Flächen für eine Siedlungsentwicklung im größeren Ausmaß nicht gegeben. Ein Siedlungsdruck auf die Waldflächen ist nicht gegeben.

Durch die Planungsmaßnahmen ist von einer weiteren Versiegelung der Böden im Planungsgebiet auszugehen. Damit gehen die Produktions-, Lebensraum- und Regelungsfunktionen des Bodens verloren. Im Verhältnis zur Gemeindefläche ist die geplante Flächeninanspruchnahme für die Entwicklung als vergleichsweise gering einzustufen. Bei der Flächennutzung wird durch die angestrebte kompakte Form der Bebauung (vorrangiges Ziel - Verdichtung der Siedlungen) und Verkehrserschließung die Bodenversiegelung möglichst geringgehalten.

Keine erheblichen Umweltauswirkungen!

Die Sensibilität des Umweltmerkmals Böden, Vegetation wird mit hoch eingestuft.

Umweltmerkmal	Sensibilität des Umwelt-Ist-Zustandes
Böden, Vegetation	Mittlere Sensibilität

Naturschutzgebiete

Im Gemeindegebiet gibt es ausgewiesene Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und Biotop. Im ÖEK wurde auf die naturräumlich wertvollen Lebensräume Rücksicht genommen → Bewahrung von erhaltenswerten Landschaftsbereichen. Bei der Definierung der Ziele und Maßnahmen im Örtlichen Entwicklungskonzept bzw. bei der Festlegung der Siedlungsgrenzen wurde das naturräumliche Potential entsprechend berücksichtigt:

- ▶ Schutz wertvoller Lebensräume (z.B. Feuchtgebiete, Waldränder, Hangkanten) vor baulichen Maßnahmen oder sonstigen infrastrukturellen Maßnahmen
- ▶ Erhalten aller wertvollen natürlichen Landschaftselemente (z.B. Hecken, Feldgehölze, markante einzelnstehende Bäume, Bachbegleitvegetationen, Hohlwege, Streuobstwiesen) und ökologisch sensiblen Gebiete bzw. keine Baulandausweisung in Gebieten mit ökologisch wertvollen Naturraumpotential

Bei einer geringfügigen Beeinflussung dieser naturräumlich wertvollen Flächen, ist die Fläche vor einer tatsächlichen Bebauung/Widmung mit dem naturschutzrechtlichen Sachverständigen vor Ort zu besichtigen und abzugrenzen!

⊙ Prognose und Beurteilung der Umweltauswirkungen

Die Planänderung führt zu keinem Verlust von gefährdeten und/oder geschützten Lebensräumen. Lebensraumzerschneidungen sind nicht zu erwarten.

Durch die Planänderung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die erhaltenswerten Landschaftsbereiche und Schutzgebiete ableitbar

Keine Umweltauswirkungen!

Die Sensibilität des Umweltmerkmals Schutzgüter wird mit hoch eingestuft.

Umweltmerkmal	Sensibilität des Umwelt-Ist-Zustandes
Schutzgebiete	Hohe Sensibilität

Naturgefahren

Für die Gemeinde sind die **Gefahrenzonen nach den technischen Richtlinien der Bundeswasserbauverwaltung** von großer Bedeutung. Sie stellen potentiell gefährdete Gebiete dar.

Der Gefahrenzonenpläne für die Gemeinde beinhalten rote, rot-gelbe und gelbe Gefahrenzonen und Überschwemmungsbereiche (HQ100). Vor allem innerhalb der roten und rot-gelben Funktionsbereich sowie der ausgewiesenen Überschwemmungsbereiche ist eine Bebauung in Zukunft ausgeschlossen. Auf diesen Sachverhalt wurde im ÖEK entsprechend reagiert. Innerhalb dieser Bereiche wird von einer potentiellen Entwicklung abgesehen.

Flächen mit hohem **pluvialem Gefährdungspotenzial** sind nach Möglichkeit von einer Baulandentwicklung freizuhalten. Bereits gewidmete Baulandflächen sind hinsichtlich ihrer Eignung unter Berücksichtigung der Gefährdungssituation sowie möglicher Schutzmaßnahmen zu evaluieren und erforderlichenfalls rückzuwidmen.

◉ Prognose und Beurteilung der Umweltauswirkungen

Eine Siedlungsentwicklung innerhalb ausgewiesener roter Gefahrenzonen ist unzulässig.

Bei Vorhaben im Einflussbereich von Gefahrenzonen sind die erforderlichen Schutzabstände einzuhalten und die Vorgaben der zuständigen Fachbehörden im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Keine erheblichen Umweltauswirkungen!

Die Sensibilität des Umweltmerkmals Oberflächenwässer wird mit hoch bis sehr hoch eingestuft.

Umweltmerkmal	Sensibilität des Umwelt-Ist-Zustandes
Oberflächenwässer	Mittlere/Hohe Sensibilität
Gefährdungsbereich der Fließgewässer	Sehr hohe Sensibilität

Quellschutzgebiete

Im Entwicklungsplan sind die einzelnen Quellschutzgebiete ausgewiesen. Diese haben eine besondere Bedeutung für die Wasserversorgung im und um das Gemeindegebiet. Im umgrenzten Gebiet sind bauliche Maßnahmen lt. Bescheid an Bewilligungen der Wasserrechtsbehörde gebunden.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept wurde zu den Quellschutzgebieten eine strenge Abgrenzung der Entwicklung vorgenommen.

○ Prognose und Beurteilung der Umweltauswirkungen

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.

Aus den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sind daher keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft zu erwarten. Quellschutzgebiete wurden bei der räumlichen Entwicklung entsprechend berücksichtigt.

Keine erheblichen Umweltauswirkungen!

Die Sensibilität des Umweltmerkmals Quellwasser wird mit sehr hoch eingestuft.

Umweltmerkmal	Sensibilität des Umwelt-Ist-Zustandes
Quellwasser	Sehr hohe Sensibilität

Technische Infrastruktur

Hinsichtlich des Umweltmerkmals Lärm ist der Verkehr als Hauptemittent anzuführen. Die teilweisen Beeinträchtigungen sind mitunter von der Lage im Raum abhängig. Demzufolge erfolgt der Verkehrsfluss hauptsächlich auf den übergeordneten Verkehrsträgern. Der zu erwartende geringe Zusatzverkehr durch die Siedlungserweiterungen in den Siedlungsschwerpunkten wird zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führen, zumal es sich um keinen Durchzugsverkehr handelt.

● Prognose und Beurteilung der Umweltauswirkungen

Der Verkehrslärm stellt im Gemeindegebiet die dominierende Lärmquelle dar.

Durch die Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist keine wesentliche Erhöhung der Schallimmissionen zu erwarten, da keine erheblich emittierenden Nutzungen vorgesehen sind.

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind in den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren im Einzelfall zu berücksichtigen

Keine erheblichen Umweltauswirkungen!

Die Sensibilität des Umweltmerkmals Lärm wird mit mittel/hoch eingestuft.

Umweltmerkmal	Sensibilität des Umwelt-Ist-Zustandes
Lärm/Gesundheit	Mittlere/hohe Sensibilität

Maßnahmen im ÖEK

Grundsätzlich lautet die Zielsetzung, dass in unmittelbarer Nachbarschaft von sensiblen Gebieten (z.B. Wohngebieten) große Lärmemittenten (z.B. Verkehr, Gewerbe) zu vermeiden sind um Nutzungskonflikten entgegen zu wirken. Im ÖEK wurde diesbezüglich Rücksicht genommen: - kein Zusammenrücken von sich konkurrierenden Nutzungen und keine maßgebliche Ausweisung von Potentialflächen im Nahbereich zu großer Lärmemittenten.

Es sind im Gemeindegebiet zahlreiche Gemeindestraßen und Güterwege vorhanden, die Großteils in einem guten Zustand sind. Bei **Siedlungserweiterungen** ist grundsätzlich auf eine **effiziente Erschließung** zu achten bzw. sind in das bestehende Straßennetz einzubinden. Bei Bedarf sind entsprechende Erschließungskonzepte bzw. Bebauungspläne auszuarbeiten. Grundsätzlich ist eine Konzentration der infrastrukturellen Einrichtungen vorzusehen um den Raumanspruch zu minimieren.

Widmungsausweisungen im Nahbereich der Schnellstraße, Landesstraßen und Bahnlinie sind in Abklärung mit dem Amt der Kärntner Landesregierung durchzuführen – der Faktor Lärm ist in der Beurteilung entsprechend zu berücksichtigen!

Es sind durch die Planänderung im örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Maria Saal keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Land- und Forstwirtschaft, Wald

Im Gemeindegebiet sind Bodenformen unterschiedlicher Wertigkeit vorhanden. Im Hauptsiedlungsbereich sind Braunerdeböden vorherrschend.

Bei der Festlegung der Siedlungsgrenzen wurde darauf Bedacht genommen, dass größere, zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen erhalten bleiben und dass sich Flächen für die weitere bauliche Entwicklung der Ortschaften gut in die Siedlungsstruktur einfügen. Demnach sollen günstig zu bewirtschaftende Flächen und Böden mit besonderer Wertigkeit der Landwirtschaft vorbehalten bleiben.

Gemäß dem Waldentwicklungsplan sind die Waldflächen im Gemeindegebiet entsprechend ihrer vorrangigen Funktionen ausgewiesen. Aufgrund der naturräumlichen und topographischen Gegebenheiten sind die Waldflächen entlang der Glan überwiegend mit einer Wohlfahrtsfunktion bewertet, während die westlich und östlich angrenzenden Waldflächen vorwiegend der Nutzfunktion zugeordnet sind. Die entsprechend bewerteten Waldflächen sind im Plan „Waldentwicklungsplan“ dargestellt. Insbesondere den Wäldern mit Wohlfahrtsfunktion kommt aufgrund ihrer Bedeutung für den Schutz des Naturhaushaltes, des Wasserhaushaltes sowie des lokalen Klimas eine erhöhte Sensibilität zu.

Durch die Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes werden Waldflächen nur in einem geringfügigen und räumlich begrenzten Ausmaß in Anspruch genommen. Eine Inanspruchnahme größerer zusammenhängender Waldflächen oder von Waldbereichen mit besonderer funktionaler Bedeutung ist nicht vorgesehen. Unter Berücksichtigung des geringen Flächenausmaßes sind keine erheblichen Auswirkungen auf die im Waldentwicklungsplan ausgewiesenen Wohlfahrts- und Nutzfunktionen zu erwarten.

⦿ Prognose und Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die Planänderung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

Keine Umweltauswirkungen!

Die Sensibilität des Umweltmerkmals wird wie folgt eingestuft.

Umweltmerkmal	Sensibilität des Umwelt-Ist-Zustandes
Land- und Forstwirtschaft	Mittlere Sensibilität
Nutzwald	Mittlere Sensibilität
Wohlfahrts- und Erholungsfunktion	Sehr hohe Sensibilität

Tourismus, Erholung, Freizeit

Der touristische Schwerpunkt liegt im Tagestourismus. Das kulturelle und historische Angebot mit diversen Sehenswürdigkeiten liegt im Vordergrund.

Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten verfügt die Gemeinde vor allem im Sommer über ein begrenztes Sport- und Freizeitangebot. Die ausgewiesenen Sportplätze befinden sich in den Siedlungsschwerpunkten. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde über ausgeschilderte Rad- und Wanderwege. Auch der über die Grenzen hinaus bekannte Vierbergelauf führt durch das Gemeindegebiet von Maria Saal

Naturräumlich bietet das Gemeindegebiet zahlreiche kleinräumige Naherholungsgebiete

Ziel des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist es, sowohl den hohen naturraumbezogenen Erholungswert der Gemeinde zu bewahren als auch die bestehenden Sport- und Freizeiteinrichtungen zu erhalten bzw. zu erweitern.

⊙ Prognose und Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die Planänderung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Untersuchungsraum ableitbar.

Keine Umweltauswirkungen!

Die Sensibilität des Umweltmerkmals Erholung / Freizeit wird mit hoch eingestuft.

Umweltmerkmal	Sensibilität des Umwelt-Ist-Zustandes
Erholung / Freizeit	Hohe Sensibilität

Siedlungsraum und Ortsbild

Die Siedlungsstruktur wird in der Gemeinde sehr stark durch die Topographie beeinflusst. Die einzelnen Ortschaften weisen eine Mischung zwischen historisch gewachsenen Strukturen, landwirtschaftlichen Ursprüngen und neu errichteten Wohnobjekten auf. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Haufendörfer, die meist klar voneinander getrennt sind. Diese räumliche Trennung der Ortschaften sind durch Grünverbindungen bzw. siedlungstrennende und raumgliedernde Freihaltezonen aufrecht zu erhalten.

Um eine weitere geordnete Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, hat die Erhaltung wichtiger Freiflächen zwischen den Ortschaften eine hohe Priorität um diesen Siedlungsraum entsprechend zu strukturieren. Ferner sind auch die topografischen Gegebenheiten entsprechend zu berücksichtigen.

Die Siedlungsschwerpunkte der Gemeinde stellen die Hauptsiedlungsbereiche dar, in denen die meisten kommunalen und zentralörtlichen Einrichtungen angesiedelt sind. Charakteristisch ist die Durchmischung von Mehrfamilien und Einfamilienhäusern mit einer ansprechenden Durchgrünung.

Der Flächenverbrauch ist für die Errichtung eines Eigenheimes der maßgebende Faktor in der Gemeinde. Die gewerbliche Weiterentwicklung hat eine große Bedeutung, da die bestehenden Gewerbeflächen weitgehend ausgeschöpft sind. Eine sukzessive Erweiterung der kommunalen Infrastruktur und die Möglichkeit der Naherholung sind ebenso anzustreben. Dies inkludiert die Erhaltung des natürlichen Potentials der landschaftsgebundenen Erholungsnutzung, die Erhaltung der siedlungsnahen Grün- und Freiflächen sowie die Erweiterung der kommunalen Sport- und Freizeiteinrichtungen. Diese Parameter bilden gleichzeitig die Basis für die weitere Siedlungsentwicklung.

Bei der Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes bzw. bei der Ausweisung der Siedlungsgrenzen und Zuordnung von Funktionen wurde die unmittelbare Nachbarschaft berücksichtigt um Nutzungskonflikte u.a. zu Lärm- bzw. Luftschadstoffemittenten zu vermeiden. Infolge dessen wurden z.B. entlang der Hauptverkehrsachsen Siedlungsgrenzen bzw. Abstandsflächen sehr restriktiv gesetzt (soweit noch möglich) um einen entsprechenden räumlichen Abstand sicherzustellen. Generell wurde unter Bedachtnahme der örtlichen Gegebenheiten vermieden, dass sich konkurrierende Nutzungen näher rücken. Bei den festgesetzten Siedlungsgrenzen geht es um maßvolle Erweiterungen basierend auf der Bauflächenbilanz und der Wohnbaulandprognose. Bei den Erweiterungen der bestehenden Siedlungsstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass sie keine erhebliche umweltspezifische Relevanz haben. Grundsätzlich handelt es sich um organische Erweiterungen und Abrundungen unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes → vorrangig ist die innere Verdichtung und Inanspruchnahme der vorhandenen Baulandreserven!

Mit der vorrausschauenden Planung werden Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt. **Details sind in den Folgeverfahren zu untersuchen und zu behandeln.**

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sämtliche naturschutzrechtliche Festlegungen bzw. naturräumliche Nutzungsbeschränkungen in der Festlegung der Siedlungsgrenzen ihre Berücksichtigung finden. Weiters wird durch das ÖEK als raumwirksames Steuerungsinstrument eine geordnete Siedlungsentwicklung initiiert (u.a. sparsamer Umgang von Grund und Boden, Vermeidung von Zersiedelungserscheinungen, Verdichtung der Siedlungsstruktur, geordnete Weiterentwicklung von innen nach außen, effiziente Erschließung der bestehenden Siedlungsansätze, keine Festlegung von neuen Siedlungsstandorten, ...).

Grundsätzlich ist eine Abrundung bzw. Verdichtung der bestehenden Bebauung vorgesehen (kompakte Siedlungsstruktur). Diese Ziele sind in den Folgeverfahren umzusetzen → Flächenwidmungsplanung und Teilbebauungsplanung.

Bei Siedlungserweiterungen ist mit visuellen, ästhetischen Änderungen und somit von merkbaren Beeinflussungen auszugehen. Jedoch haben diese bei Einhaltung der örtlichen Bautradition, bei Rücksichtnahme neuer Bauführungen auf den Bestand (Baukörpergestaltung, Bauausführung, Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung im Hangbereich, Berücksichtigung von Freiflächen, ...) vernachlässigbare nachteilige Auswirkungen. Durch entsprechende Maßnahmen kann eine möglichst harmonische Eingliederung in die Landschaft erreicht werden.

Eine jegliche Entwicklung ist mit dem Verbrauch von Grund und Boden verbunden und somit mit einem Eingriff in Flora und Fauna sowie mit zusätzlichen Lärm- und Schadstoffemissionen. Ein Stillstand, eine Nullentwicklung ist aber nicht mit den Raumordnungsgesetzen und deren Zielen zu vereinbaren. Ferner ist im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Maria Saal eine Weiterentwicklung und keine Stagnation vorgesehen. Neben dem vorsehen von Potentialflächen für eine Siedlungsentwicklung sowie mögliche Abrundungen im touristischen Bereich sind im ÖEK unter anderem auch Flächen für die Erweiterung die örtliche Gewerbeentwicklung ausgewiesen.

Die Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes orientieren sich konsequent an den bestehenden Siedlungsstrukturen. Neue, isolierte Siedlungsansätze werden nicht geschaffen; vielmehr erfolgen die Entwicklungsfestlegungen ausschließlich in Form bedarfsgerechter Arrondierungen und maßvoller Erweiterungen bestehender Siedlungsbereiche. Naturräumliche Gegebenheiten sowie landschafts- und naturraumprägende Elemente bilden dabei wesentliche Leitlinien für die Abgrenzung der Siedlungsentwicklung.

Das Örtliche Entwicklungskonzept verfolgt eine geordnete und bestandsorientierte Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Ortsbildes. Dabei stehen ein sparsamer Flächenverbrauch sowie die Sicherung zusammenhängender landwirtschaftlicher Nutzflächen im Vordergrund.

• Prognose und Beurteilung der Umweltauswirkungen

Durch die geplanten Maßnahmen ist mit gewissen Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch zusätzlichen Flächenverbrauch zu rechnen. Aufgrund des räumlich begrenzten Ausmaßes und der bestandsorientierten Siedlungsentwicklung werden diese Auswirkungen jedoch nicht als erheblich bewertet. Für die Schutzgüter Luft und Lärm sind keine nachteiligen Veränderungen zu erwarten. Die vorgesehenen Siedlungserweiterungen führen lediglich zu geringfügigen zusätzlichen Emissionen. Im Bereich des Landschaftsbildes ist bei Siedlungserweiterungen und Bauvorhaben grundsätzlich mit visuellen Veränderungen zu rechnen. Diese bleiben jedoch aufgrund der begrenzten räumlichen Entwicklung und der Einbindung in bestehende Strukturen auf ein nicht erhebliches Maß beschränkt. Der zu erwartende geringe Zusatzverkehr wird zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führen, zumal es sich um räumlich begrenzte Erweiterungen handelt.

keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten!

Die Sensibilität des Umweltmerkmals Siedlungsraum und Ortsbild wird mit mittel eingestuft.

Umweltmerkmal	Sensibilität des Umwelt-Ist-Zustandes
Siedlungsraum und Ortsbild	Mittlere Sensibilität

Kulturgüter / archäologischen Fundgebiete

In der Marktgemeinde Maria Saal stellen Kirchen, die maßgeblich das Ortsbild prägen, wichtige Ortsdominanten dar. Ferner bestehen zu den Ortsdominanten vielfach wichtige Sichtbeziehungen.

Neben den unter Denkmalschutz stehenden, insbesondere kirchlichen Gebäuden kommt auch den denkmalgeschützten Objekten im privaten Eigentum eine besondere historische, kulturelle und ortsbildprägende Bedeutung zu. Die archäologischen Fundgebiete im Gemeindegebiet stellen darüber hinaus wichtige Zeugnisse der Siedlungs- und Kulturgeschichte dar.

Bei Bauführungen im Nahbereich von Kulturgütern, erhaltenswerten Sachgütern sowie in archäologisch sensiblen bzw. fundverdächtigen Bereichen ist besondere Rücksicht zu nehmen. Im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren ist die Verträglichkeit von Vorhaben in sensiblen Bereichen von Kulturgütern sowie in archäologischen Fundgebieten im Einzelfall zu prüfen (einschließlich denkmalpflegerischer und archäologischer Abklärungen) und sicherzustellen.

◉ Prognose und Beurteilung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Erstellung der Siedlungsleitbilder wurde festgestellt, dass Sach- und Kulturgüter von der Planänderung nicht betroffen sind bzw. durch die umgebende Bebauung usw. nicht maßgeblich beeinflusst werden.

Für eine Beurteilung der Umweltauswirkungen ist dieses Umweltmerkmal „Kulturgüter“ nicht relevant.

Die im Gemeindegebiet ausgewiesenen archäologischen Fundgebiete sind von der Planänderung teilweise betroffen bzw. liegen im Nahbereich der vorgesehenen Entwicklungsflächen. Mögliche Auswirkungen sind daher nicht auszuschließen und im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren durch vertiefende archäologische Abklärungen im Einzelfall zu prüfen. Erhebliche negative Umweltauswirkungen sind unter Berücksichtigung dieser Abklärungen nicht zu erwarten.

Keine Umweltauswirkungen!

Die Sensibilität des Umweltmerkmals Kulturgüter wird mit sehr hoch eingestuft.

Umweltmerkmal	Sensibilität des Umwelt-Ist-Zustandes
Kulturgüter/ archäologischen Fundgebiete	Sehr hohe Sensibilität

10.2 Relevante Planänderungen bzw. Festlegungen im Rahmen des neuen ÖEK

Beim ÖEK handelt es sich um eine vorausschauende und planmäßige Gestaltung der Gemeinde unter Bedachtnahme der natürlichen Gegebenheiten, der ökologischen Erfordernisse sowie der wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung. Folglich wurden bei den besonderen Festlegungen jeweils Überlegungen über sinnhafte Alternativen angestellt. Bei diesen besonderen Festlegungen handelt es sich um Standorte für eine mögliche Weiterentwicklung der Gemeinde. Dieser Ansatz zur langfristigen Sicherung von Flächen ist auch im Sinne der Zielsetzungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021, K-ROG 2021.

Basierend auf den festgelegten räumlichen Entwicklungsabsichten stellt das örtliche Entwicklungskonzept 2026 der Marktgemeinde Maria Saal eine Fortschreibung des bestehenden örtlichen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2009 dar. Die Potentialflächen für Siedlungserweiterungen wurden hauptsächlich in den Siedlungsschwerpunkten ausgewiesen, in den anderen Ortschaften sind in Zukunft lediglich Abrundungen und Verdichtungen nach innen möglich. Es wurden somit keine neuen Siedlungspotentialflächen ausgewiesen. Die touristische Entwicklung konzentriert sich auf das Freilichtmuseum und die bestehenden Sehenswürdigkeiten. Die gewerbliche Weiterentwicklung erfolgt entsprechend den Festlegungen des ÖEK 2009 im Bereich Wutschein. Darüber hinaus sind im Bereich des Zollfeldes kleinräumige und ortsverträgliche gewerbliche Strukturen im Rahmen der bestehenden räumlichen Rahmenbedingungen möglich.

Allgemeine Planänderungen

Anbei folgt eine Darstellung der Änderungen zwischen dem Entwicklungsplan 2009 und 2026. Es werden die großräumigen Änderungen dargestellt - Arrondierungen und geringfügige Änderungen werden hier nicht aufgelistet. Punktwidmungen und Objekte im Grünland werden mit einem roten Kreis belegt, was eine geringfügige Erweiterung des Bestandes ermöglicht. Unbebaute Punktwidmungen werden zur Vermeidung der Zersiedelung mit dem Ziel der Rückwidmung belegt.

Siedlungsentwicklungen innerhalb von Gefahrenzonenausweisungen, Quell- und Brunnenschutzgebieten und Flächen die besonderen Schutz bedürfen (z.B. Schutzgebiete, archäologische Fundzonen) werden von einer Siedlungsentwicklung ausgenommen.

Hauptort Maria Saal



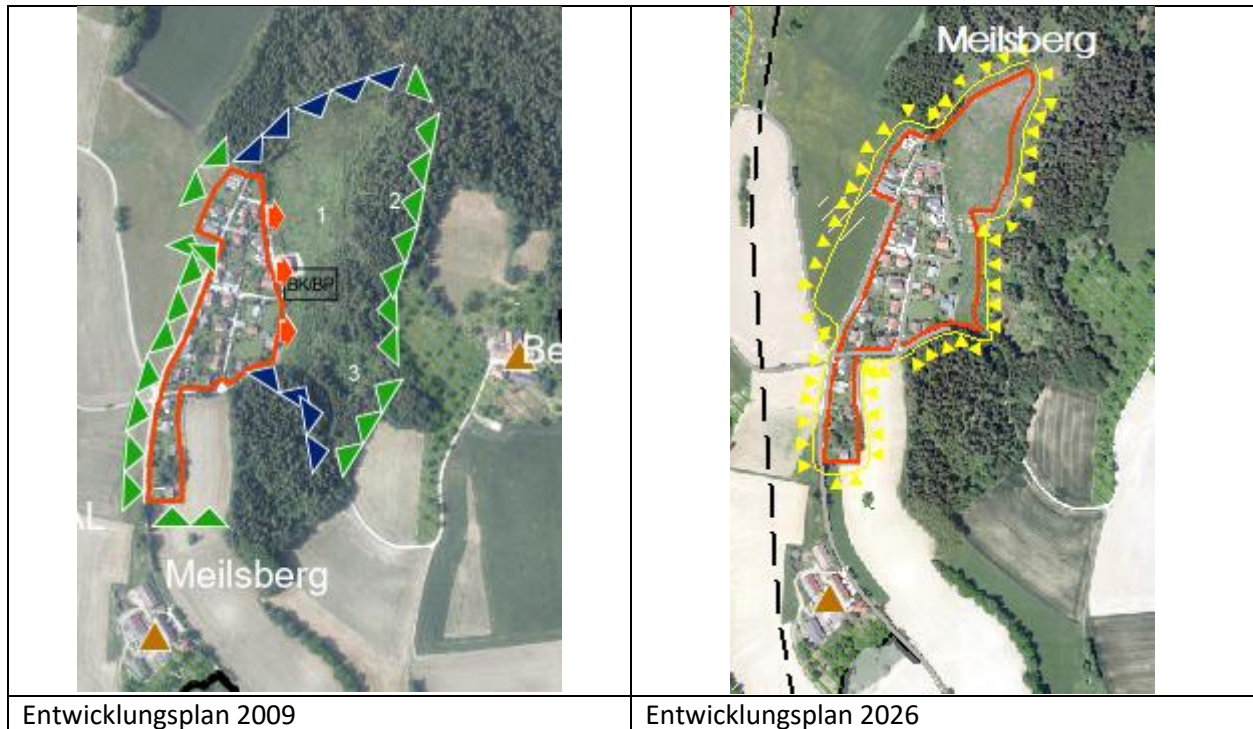
Entwicklungsplan 2009



Entwicklungsplan 2026

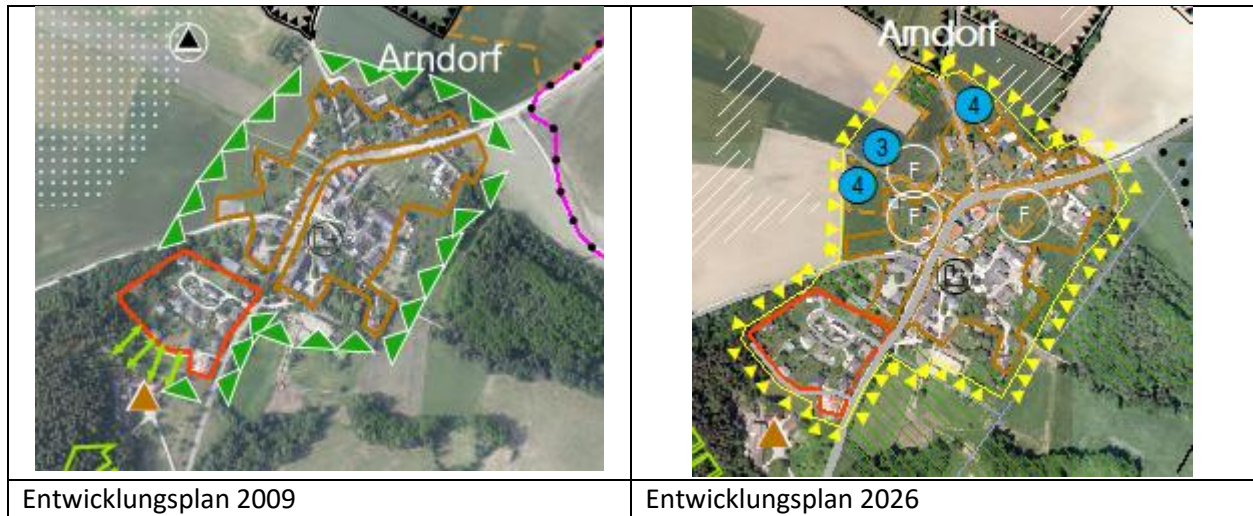
Im Hauptort Maria Saal wurde im östlichen Bereich der Marianenanstalt die Siedlungsgrenze strenger gesetzt. Nachdem von der Gemeinde eine alternative Straßenführung und die Errichtung eines zusätzlichen Parkplatzes (Sonderinformation Nr. 10) angedacht ist, wird von einer Siedlungserweiterung in diesem Bereich abgesehen.

Meilsberg



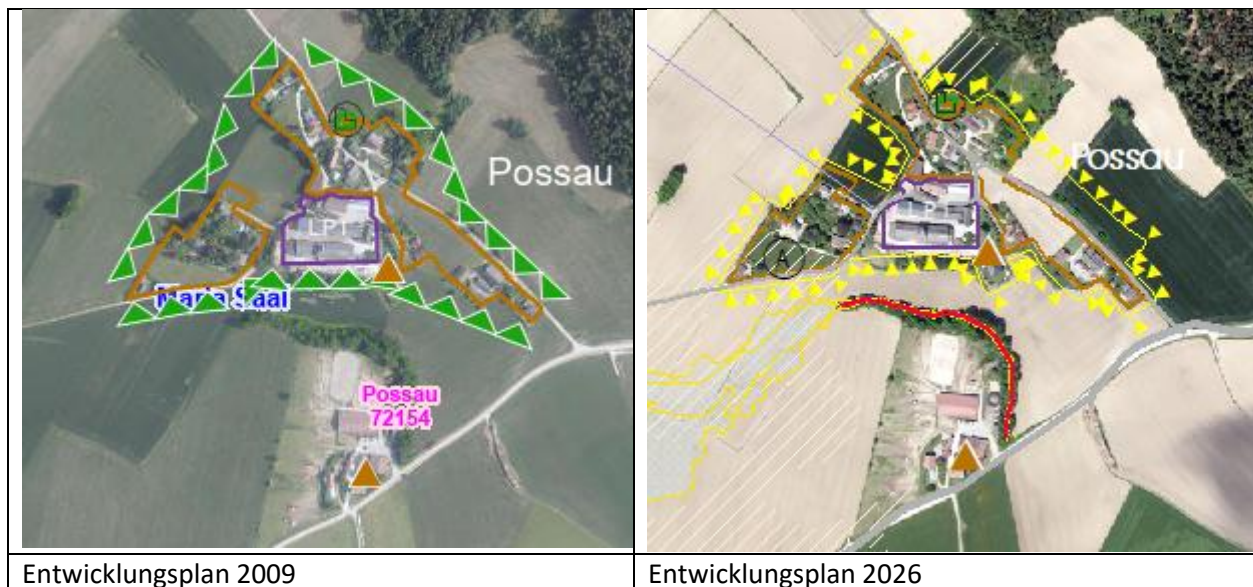
Während im ÖEK 2009 Meilsberg in der funktionalen Gliederung des Gemeindegebiets einen Siedlungsergänzungsstandort darstellt, erfolgt die Festlegung im ÖEK 2026 unter Berücksichtigung der neuen gesetzlichen Bestimmungen im Kärntner Raumordnungsgesetz 2021, K-ROG 2021, als Ortschaft mit bedingter Entwicklungsfähigkeit. Die Siedlungsgrenzen werden demnach im Osten und Süden unter Berücksichtigung der Bestandswidmungen und des Bebauungsgrades verringert. Im westlichen Ortsbereich wurde entlang der Erschließungsstraße eine Entwicklungsmöglichkeit unter Berücksichtigung der bereits bestehenden infrastrukturellen Anlagen eingeräumt.

Arndorf



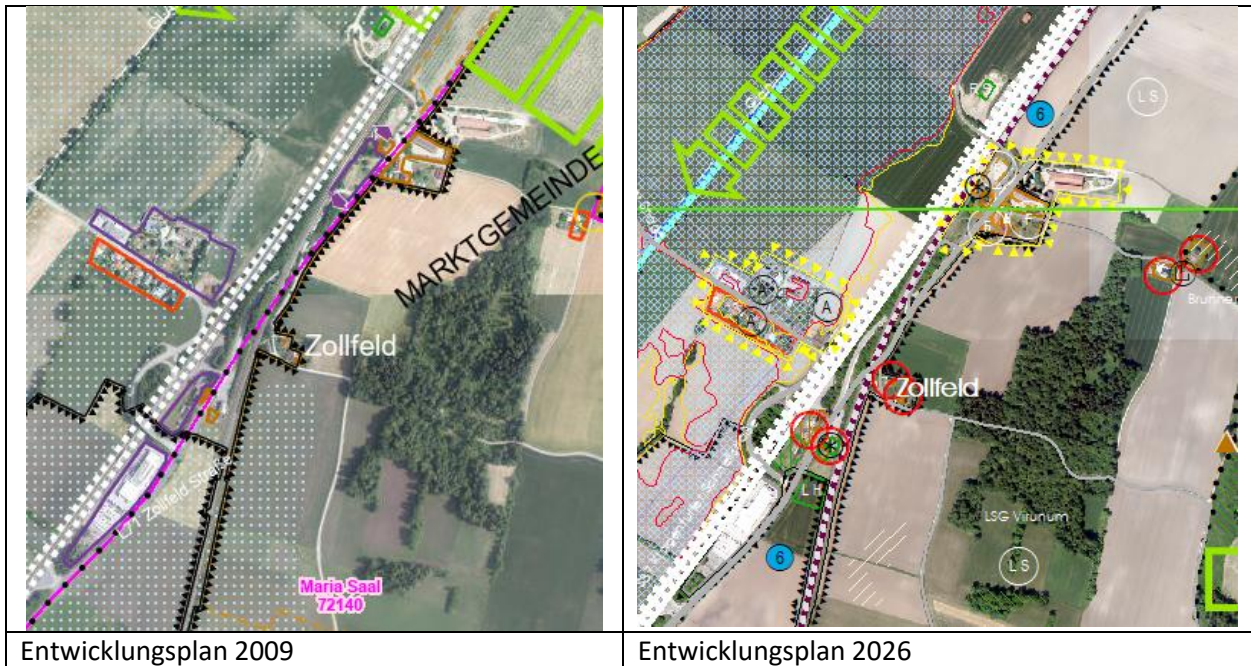
In Arndorf wurde die Siedlungsgrenze im westlichen Bereich etwas lockerer gesetzt, um eine gewisse Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Das Erweiterungspotential wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Nutzungseinschränkungen festgelegt.

Possau



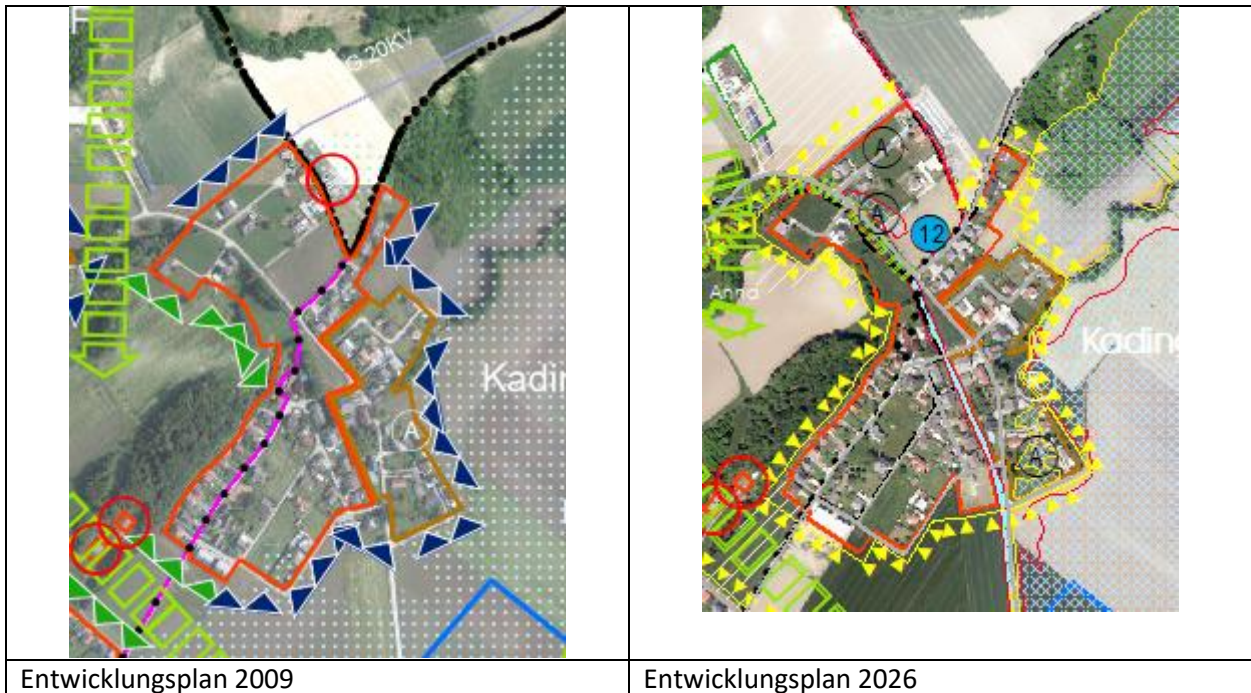
Possau ist geprägt von zwei landwirtschaftlichen Hofstellen mit industrieller Prägung im Zentrum der Ortschaft. Die Adaptierung der Siedlungsgrenzen im Vergleich zum Entwicklungsplan 2009 erfolgte zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen unterschiedlichen Raumansprüchen.

Zollfeld



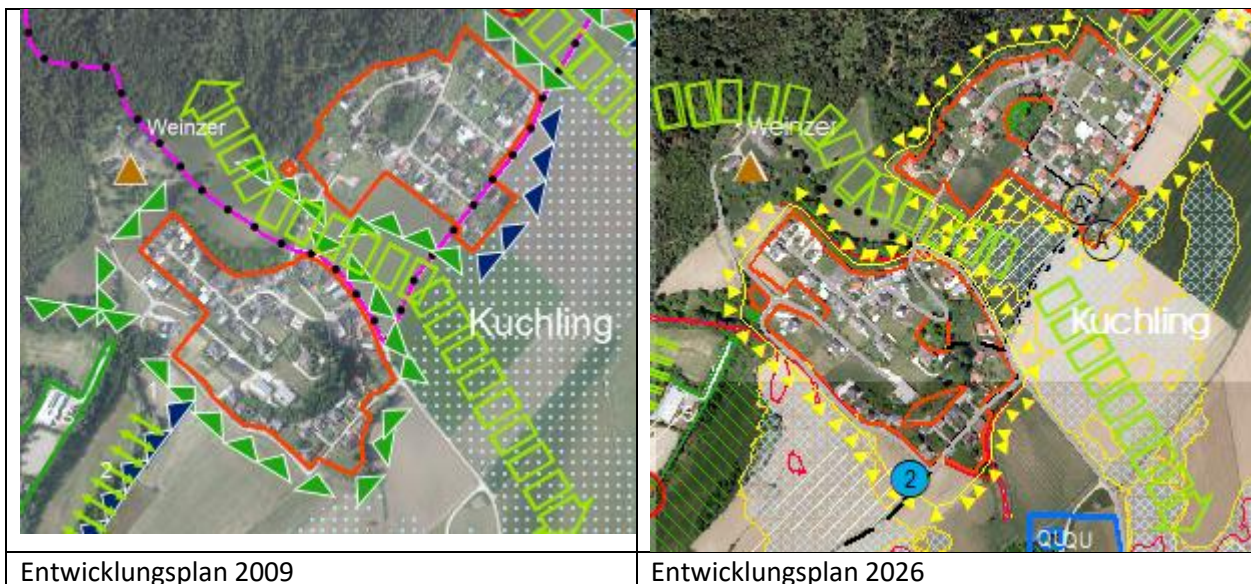
Am Zollfeld werden Bestandswidmungen und Bestandsbauten mit roten Kreisen bzw. mit der absoluten Siedlungsgrenze begrenzt. Die Sonderinformation Nr. 6 bezieht sich auf zwei mögliche Standorte für ortsverträgliches Gewerbe. Eine Siedlungserweiterung westlich der S37 Klagenfurter Schnellstraße ist durch die Gefahrenzonenausweisung der Glan ausgeschlossen und es erfolgt eine Abgrenzung mit dem Widmungsbestand.

Kading



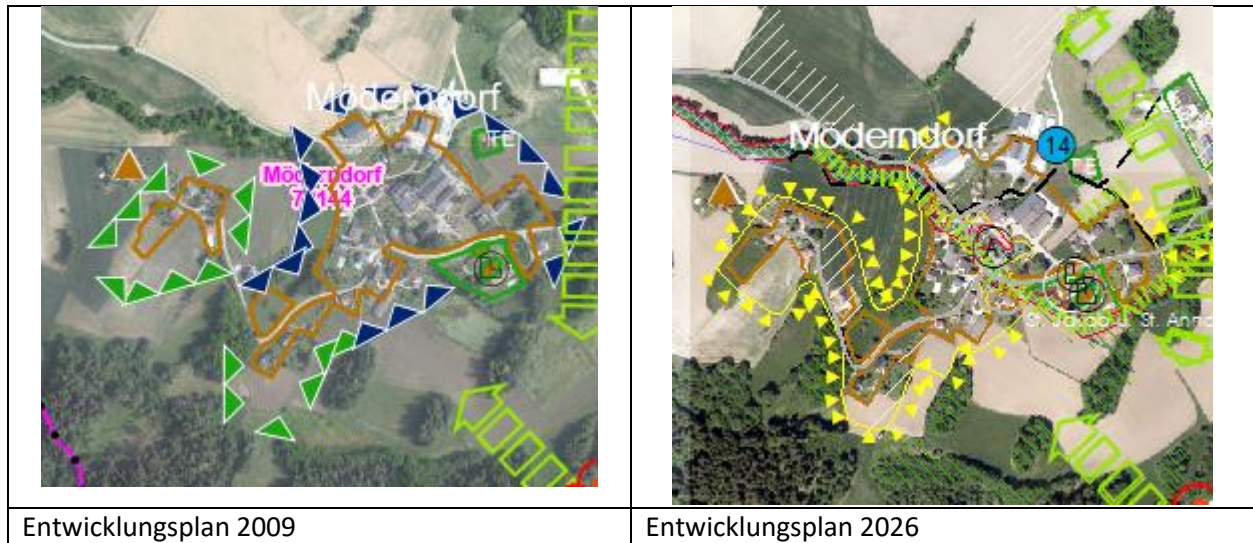
In Kading wird besonders auf die Gefahrenzonenausweisung und die pluviale Gefährdung Rücksicht genommen, daher werden die Siedlungsgrenzen nur in Teilbereichen geringfügig adaptiert.

Kuchling



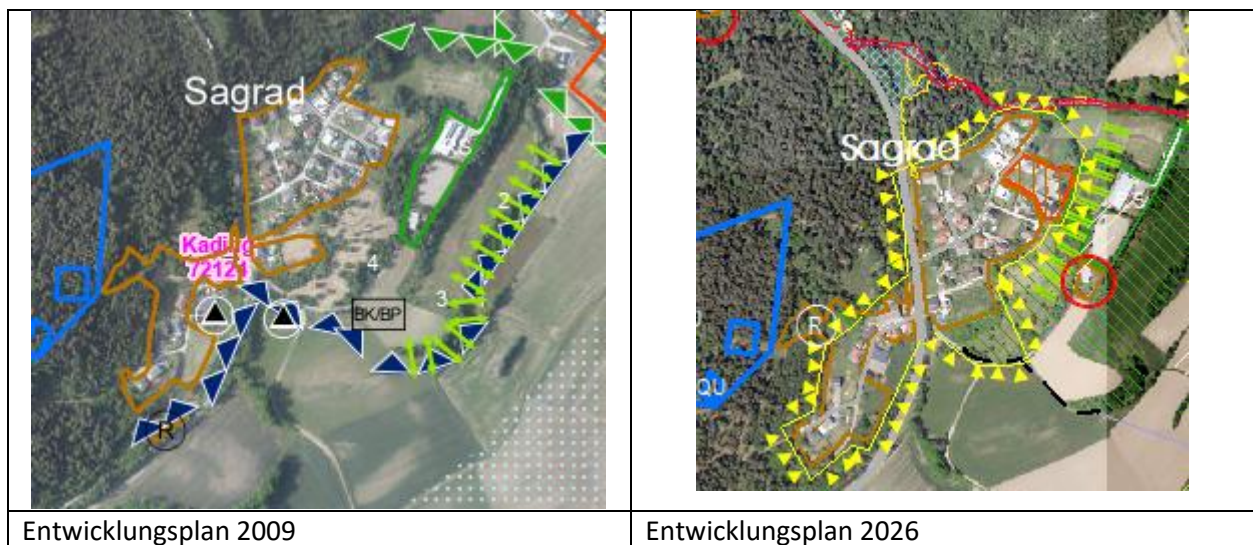
Im nordöstlichen Siedlungsbereich von Kuchling wird eine beidhüftige Bebauung der Gemeindestraße ermöglicht, da sich die Gefahrenzonenausweisung der Glan in diesem Bereich verringert hat. Das Zusammenwachsen der beiden Siedlungssplitter wird weiterhin durch siedlungstrennende Grünkeile und die ausgewiesenen Gefahrenzonen verhindert. Im südlichen Siedlungsbereich (Sonderinformation Nr. 2) wird ebenso eine beidhüftige Bebauung der Straße unter Berücksichtigung der Gefahrenzonen ermöglicht.

Möderndorf



In Möderndorf werden die bestehenden Zielsetzungen weitgehend übernommen und in Teilbereichen konkretisiert. Die festgelegten Siedlungsgrenzen werden von den topographischen Bedingungen, den bestehenden Strukturen und den Gefährdungspotentialen beeinflusst.

Sagrad



Sagrad wird im Entwicklungsplan 2026 basierend auf der funktionalen Gliederung des Gemeindegebietes als Ortschaft mit bedingter Entwicklungsfähigkeit abgegrenzt und die ausgewiesenen Potentialflächen werden reduziert. Die Entwicklungsmöglichkeit im östlichen Siedlungsbereich wird aufgrund der topographischen Bedingungen und der vorliegenden Nutzungsstruktur (Grünland - Reitsport-, Pferdesportanlage) weitgehend mit dem Bestand abgegrenzt.

Am westlichen Siedlungsrand wird für die Bestandswidmung die in den Waldbereich hineinragt eine Rückwidmung vorgeschlagen.

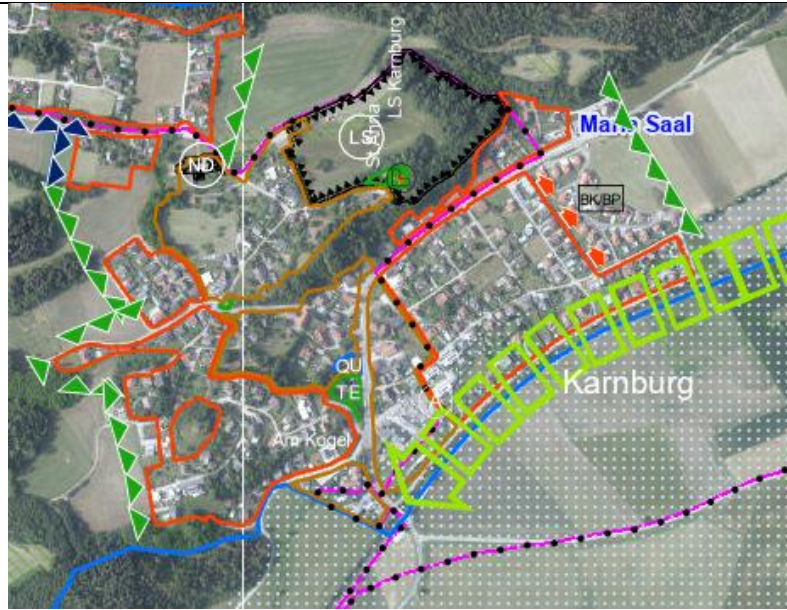
Zur Widmungsharmonisierung wird empfohlen, das bestehende Bauland - Wohngebiet in Bauland - Dorfgebiet umzuwidmen.

Pörschach am Berg

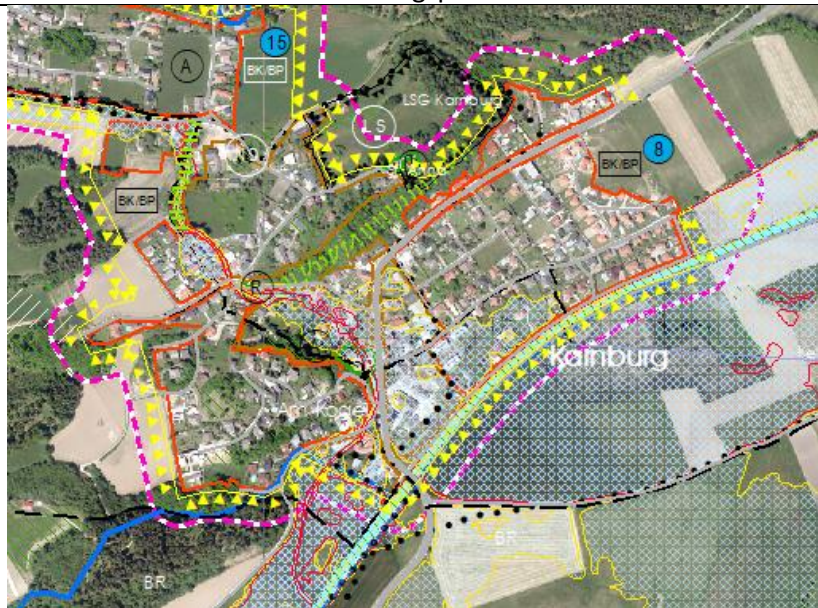
	
Entwicklungsplan 2009	Entwicklungsplan 2026

In Pörschach am Berg werden die Siedlungsgrenzen unter Berücksichtigung der Bestandsstrukturen, der Gefahrenzonenausweisung, der Gefährdung durch Oberflächenwasser sowie unter Berücksichtigung des historischen Ortskernes strenger gesetzt, wobei dennoch Entwicklungen für den örtlichen Bedarf ermöglicht werden.

Karnburg



Entwicklungsplan 2009

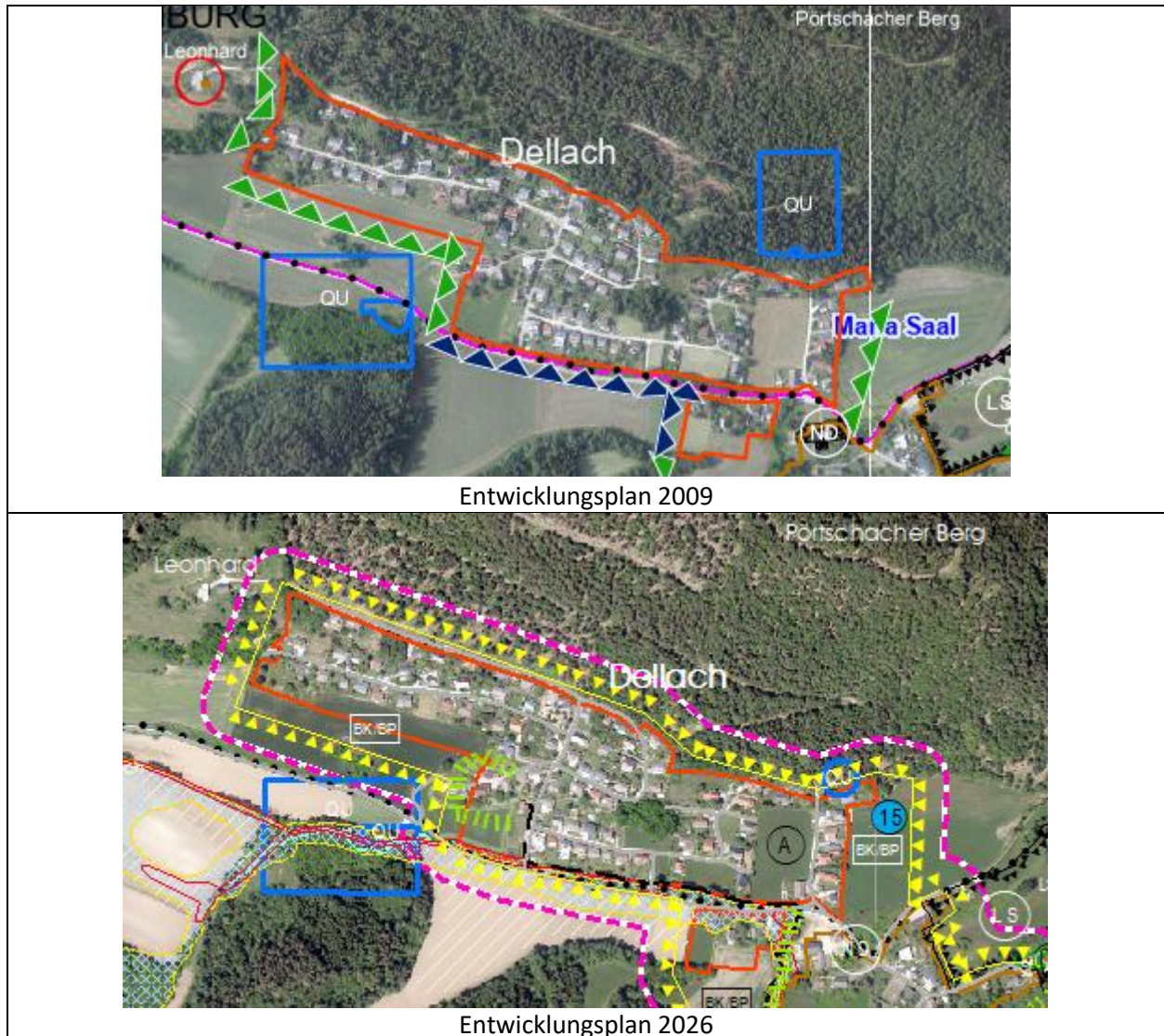


Entwicklungsplan 2026

Die Erweiterungsmöglichkeiten der Ortschaft Karnburg sind durch die Gefahrenzonenausweisung, den Verlauf der Glan und den topographischen Bedingungen sehr gering. Im westlichen Ortsbereich besteht Erweiterungspotential außerhalb der Einschränkungen - dies stellt eine Fortschreibung der Zielsetzung des örtlichen Entwicklungskonzeptes 2009 dar.

Am östlichen Ortsrand wurde die Siedlungsgrenze bewusst offen gelassen - eine Entwicklung der Fläche unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der bereits erfolgten Abklärungen ist ausgehend vom Bestand möglich.

Dellach



Dellach weist Verdichtungspotential nach innen sowie räumlich begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten nach außen auf. Am südwestlichen und östlichen Siedlungsrand werden Erweiterungen ermöglicht, wobei die Erstellung von Bebauungsplänen/Bebauungskonzepten eine maßgebliche Vorgabe darstellt.

Grundsätzlich ergeben sich für die Planänderungen im ÖEK keine erheblichen Umweltauswirkungen:

- ▶ Naturschutzrelevante Standorte sind von den Zielfestlegungen im ÖEK nicht betroffen, folglich kann eine etwaige Beeinflussung ausgeschlossen werden
- ▶ Wertvolle Lebensräume, natürliche Landschaftselemente usw. wurden bei den Festlegungen berücksichtigt.
- ▶ Keine weiteren Baulandausweisungen in ausgewiesenen Gefahrenbereichen
- ▶ Kulturgüter sind von den Planänderungen nicht negativ betroffen
- ▶ Quellschutzgebiete sind von den Planänderungen nicht negativ betroffen
- ▶ Entsprechende Belastungen durch Lärm und Luft verursacht durch den Verkehr sind entlang der Straßen vorhanden – Baulanderweiterungen im Einflussbereich dieser Verkehrsträger sind mit der Abt. 8 (AKL) abzuklären.
- ▶ Die Zielfestlegungen und Planänderungen im ÖEK widersprechen nicht den Umweltzielen internationaler, gemeinschaftlichen und nationaler Gesetze, Verordnungen und Richtlinien oder übergeordneter Programme.
- ▶ Bei den Siedlungserweiterungen ist mit Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen. Grundsätzlich handelt es sich aber um organische Erweiterungen und Abrundungen auf ausgewiesenen Standorten unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten, der bestehenden Infrastruktur, des Orts- und Landschaftsbilds, der Vermeidung von Nutzungskonflikten usw. Daher können die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft werden.

Bei den Planänderungen des ÖEK ist unter Berücksichtigung der Zielsetzungen, der definierten Auflagen für die Umsetzung (Bebauungskonzept, Bebauungsplanung, integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, ...) und der Folgeverfahren (Bauverfahren, ...) mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

Keine erheblichen Umweltauswirkungen!

Standorte für die Nutzung alternativer (=erneuerbarer) Energie

Die Marktgemeinde Maria Saal hat sich zum Ziel gesetzt, ihre natürlichen Potentiale zu schützen und einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung zu leisten. Dabei spielt die Nutzung alternativer Energie eine wichtige Rolle. Auf gemeindeeigenen Gebäuden sind bereits Anlagen zur Erzeugung alternativer Energie installiert.

Standorte für die Nutzung alternativer Energie wurden im ÖEK nicht separat ausgewiesen.

Bei geplanten Projekten erfolgt im Folgeverfahren eine Detailprüfung der Standorte.

Keine erheblichen Umweltauswirkungen!

10.3 Planungsalternativen

Sämtliche Änderungen und Festlegungen von Erweiterungsflächen und Potentialflächen im ÖEK wurden jeweils unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Vorgaben und Eignung für die jeweilige Nutzung determiniert. Ferner wurden die Neufestlegungen im Planungsprozess auch durch die Abt. 7 - Wirtschaftsstandort Unterabteilung Raumordnung überprüft und beurteilt.

Folglich stellen die ausgewählten Standorte, die nach eingehender Untersuchung und Erwähnung von Nichteignungsflächen festgelegt wurden, die zweckmäßigste Möglichkeit für eine Erweiterung entsprechend der funktionalen Gliederung der Gemeinde dar.

Deshalb ist eine Überprüfung von Alternativen nicht erforderlich.

10.4 Nullvariante

Ein Stillstand in der Entwicklung in der Marktgemeinde Maria Saal ist auszuschließen und auch nicht mit den Zielen des Raumordnungsgesetzes und den überörtlichen Planungsvorgaben zu vereinbaren.

Eine Nullvariante würde bedeuten, dass die Festlegungen des ÖEK 2009 beibehalten werden, obwohl sich in den letzten Jahren die wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Rahmenbedingungen entsprechend geändert haben und sich auch die einzelnen Siedlungen weiterentwickelt haben.

Infolge der mittlerweile veralteten Planungsgrundlage, die die oberste Ebene in der Planungshierarchie der Gemeinde bildet, ist eine Aktualisierung dieses Instrumentariums aus der Sicht einer umfassenden vorausschauenden Planung ein Erfordernis. Folglich ist auch eine Anpassung des ÖEKs an die aktuelle Gesetzgebung und den technischen Stand notwendig.

Im Entwicklungsplan wurden die Siedlungsgrenzen geringfügig geändert. Es wurden Flächen für eine Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen festgelegt. Diese stellen in der Weiterentwicklung der Gemeinde eine wesentliche Bedeutung dar. Grundsätzlich wurden bei der funktionalen Gliederung und im konkreten in den einzelnen Siedlungsleitbildern (räumliche Festlegung der Ziele und Maßnahmen) neben den wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung auch die ökologischen Erfordernisse und die natürlichen, landschaftlichen Gegebenheiten berücksichtigt um einen höchstmöglichen Umweltschutz sicherzustellen.

Insbesondere die Standortfestlegungen stellen die Voraussetzung für eine weitere wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde dar. Durch die Ausweisung von Baulanderweiterungsflächen vor allem in den Siedlungsschwerpunkten wird eine positive Bevölkerungsentwicklung angestrebt und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können dadurch minimiert werden (keine Zersiedelung, keine unorganische Siedlungsentwicklung, ...). Ferner hat eine positive Bevölkerungsentwicklung auch positive Auswirkungen auf die zentralörtlichen Einrichtungen in der Gemeinde.

Unter dem Aspekt, dass mit den Planänderungen im ÖEK keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen verbunden sind, ist eine Nullvariante (Stagnation) keine Alternative für die Gemeinde.

10.5 Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Umweltauswirkungen

Bei der Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes sind Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung von erheblichen Umweltauswirkungen ein wesentlicher Bestandteil:

- ▶ Schutz wertvoller Lebensräume und Erhalten aller wertvollen natürlichen Landschaftselemente sowie ökologisch sensiblen Gebiete - **keine Baulandausweisung in Gebieten mit ökologisch wertvollen Naturraumpotential**
- ▶ Erhebung von Nutzungsausschließungsflächen – keine weitere Nutzungsinanspruchnahme von Flächen innerhalb der Gefahrenzonen bzw. Rückwidmung von Bauflächen innerhalb der Gefahrenzonen
- ▶ Klare funktionelle Gliederung der Gemeinde bezüglich der Nutzungsansprüche zur Vermeidung von Nutzungskonflikten
- ▶ Gliederung des Baulandes entsprechend der örtlichen Erfordernisse und Herausbildung von organisch geschlossenen, abgerundeten Siedlungsstrukturen (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die festgelegten Siedlungsschwerpunkte) mittels der Flächenwidmungsplanung, der Teilbebauungsplanung bzw. durch Bebauungs- und Erschließungskonzepte
- ▶ Keine Baulandausweisungen in peripherer Lage und im landschaftlichen Freiraum
- ▶ Generell Umsetzung der Zielvorgaben des örtlichen Entwicklungskonzeptes

10.6 Monitoring

Beim vorliegenden Umweltbericht sind die inhaltlichen Vorgaben des Kärntner Umweltplanungsgesetzes 2004 idgF (K-UPG 2004) berücksichtigt worden – Feststellung und Überprüfung eventueller Umweltprobleme und Umweltauswirkungen.

Die Überwachung, die laut K-UPG 2004 idgF §12 erforderlich ist, erfolgt im Rahmen der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes bzw. im Zusammenhang mit der Bearbeitung der aktuellen Umwidmungsanträge auf der Basis des gegenständlichen Planes (ÖEK) unter Einbeziehung der evidenten Umweltprobleme und determinierten Umweltziele.

11 Zusammenfassung – Umweltbericht

Die Beschreibung der naturräumlichen Festlegungen und der naturräumlichen Nutzungsbeschränkungen sowie der Nutzungsstruktur zeigt die Wertigkeiten für die Entwicklung der Gemeinde auf. Ferner sind anhand der Auflistung auch die Bereiche mit einer möglichen Umweltrelevanz wahrnehmbar.

Grundsätzlich ist feststellbar, dass die Gemeinde Maria Saal über keine Umweltprobleme verfügt. Die Luftqualität ist gut, die Wasserqualität ebenfalls und die Siedlungstätigkeit als Hauptfaktor für die Flächeninanspruchnahme, nimmt Rücksicht auf die naturräumlichen Festlegungen und naturräumlichen Nutzungsbeschränkungen.

Die Gemeinde verfügt über landschaftliche Reize, die Maria Saal zu einem attraktiven Wohnstandort im Nahbereich zur Landeshauptstadt machen. Diese Entwicklung kann nur in einer intakten Umwelt fortgesetzt werden. Die Erhaltung der Lebensqualität ist anzustreben und Beeinträchtigungen der Umwelt sind zu vermeiden.

Dennoch sind aber lokale Beeinträchtigungen der Bevölkerung durch Lärm bzw. der Umwelt durch die Flächeninanspruchnahme vorhanden. Die Beeinträchtigung der Bevölkerung durch Lärm bezieht sich speziell auf den Nahbereich der höherrangigen Verkehrsträger. Die Flächeninanspruchnahmen befinden sich hauptsächlich im Siedlungsgefüge und vereinzelt in den Randbereichen der einzelnen Orte. Diese Erweiterungsflächen befinden sich u.a. auf landwirtschaftlich genutzten Flächen in dessen Nahbereich es jedoch keine naturschutzrechtlichen Festlegungen gibt.

Grundsätzlich wird die Zielfestlegung des ÖEKs eingehalten, die Siedlungserweiterungen sind vom Bestand ausgehend und von innen nach außen zu entwickeln. Ferner werden auch klare Grenzen zur freien Landschaft determiniert. Weiters wird durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Hauptortschaften der Flächenverbrauch wie auch die Zersiedelung eingedämmt.

Grundsätzlich existieren im Gemeindegebiet keine erheblich beeinflussten Umweltmerkmale oder Schutzgüter bzw. es gibt keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne der SUP – Richtlinie durch die Planänderungen auf den Ist-Umweltzustand in der Marktgemeinde Maria Saal.

**Folglich liegen auch keine Alternativen zum
Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Maria Saal vor.**

12 Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Karte LAG Mittelkärnten	9
Abbildung 2: Karte Regionalverein "Norische Region"	10
Abbildung 3: Lage im Raum (Quelle: Basemap).	12
Abbildung 4: Administrative Gliederung	15
Abbildung 5: Topographie, Relief, Wald	16
Abbildung 6: Bodenfunktionsbewertung	20
Abbildung 7: Jährliche Temperaturänderung Maria Saal	21
Abbildung 8: Jährliche Veränderung des Niederschlages in Maria Saal	22
Abbildung 9: Waldentwicklungsplan	24
Abbildung 10: Vegetationskarte	25
Abbildung 11: Gefahrenzonenplan	26
Abbildung 12: Hinweiskarte Oberflächenwasserabfluss	27
Abbildung 13: Schutzgebiete	29
Abbildung 14: Verkehrsinfrastruktur	31
Abbildung 15: ÖV-Güteklassen Kategorisierung	32
Abbildung 16: ÖV-Güteklassensystem 2024	32
Abbildung 17: Darstellung denkmalgeschützter baulicher Anlagen im Zentrum von Maria Saal	40
Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Maria Saal 1869 - 2025 Quelle: Statistik Austria, Volkszählungsergebnisse, Statistik der Standesfälle	41
Abbildung 19: Geburtenbilanz	43
Abbildung 20: Wanderungsbilanz Quelle: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes, Statistik der natürlichen Bevölkerungsbewegung, Wanderungsstatistik.	44
Abbildung 21: Natürliche Bevölkerungsbewegung Quelle: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes, Statistik der natürlichen Bevölkerungsbewegung, Wanderungsstatistik.	44
Abbildung 22: Bevölkerung nach Ortschaften, Stand 01.03.2026, Quelle: Meldeamt Marktgemeinde Maria Saal	46
Abbildung 23: Wohnbevölkerung nach Altersgruppen Quelle: Statistik Austria, VZ2011, VZ2021.	47
Abbildung 24: Privathaushalte 2021 Quelle: Statistik Austria, VZ2021.	48
Abbildung 25: Erwerbstätige 2021 Quelle: Statistik Austria, VZ2021.	49
Abbildung 26: Berufspendler Quelle: Statistik Austria, VZ2011, VZ2021.	50
Abbildung 27: Erwerbstätige am Arbeitsort nach wirtschaftlicher Zugehörigkeit	51
Abbildung 28: Arbeitsstätten Quelle: Statistik Austria, VZ2001, VZ2011, VZ2021.	52
Abbildung 29: Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe Quelle: Statistik Austria, Agrarstrukturerhebung.	53
Abbildung 30: Land- und forstwirtschaftliche Betriebe nach Größenstufen Quelle: Statistik Austria, Agrarstrukturerhebung.	53
Abbildung 31: Übernachtungen 2015 - 2024, Quelle: Statistik Austria, Tourismusstatistik.	54
Abbildung 32: Beherbergungsbetriebe und Gästebetten Sommer- und Wintersaison, Quelle: Statistik Austria, Tourismusstatistik.	54
Abbildung 33: Ausschnitt Franziszeischer Kataster Ortskern Maria Saal	61
Abbildung 34: Franziszeischer Kataster Arndorf	67
Abbildung 35: Entwicklungsplan 2026 - Arndorf	68
Abbildung 36: Franziszeischer Kataster	70
Abbildung 37: Entwicklungsplan 2026 - Judendorf, Bergl	70
Abbildung 38: Franziszeischer Kataster Dellach	72
Abbildung 39: Entwicklungsplan 2026 - Dellach	73
Abbildung 40: Franziszeischer Kataster	74
Abbildung 41: Entwicklungsplan 2026 - Gröblach, Hart, Stuttern	75
Abbildung 42: Franziszeischer Kataster Höfern	77
Abbildung 43: Entwicklungsplan Höfern 2026	77
Abbildung 44: Franziszeischer Kataster Kading	79
Abbildung 45: Entwicklungsplan 2026 - Kading	80
Abbildung 46: Franziszeischer Kataster Karnburg	82
Abbildung 47: Entwicklungsplan 2026 - Karnburg	83
Abbildung 48: Franziszeischer Kataster Kuchling	85
Abbildung 49: Entwicklungsplan 2026 - Kuchling	86
Abbildung 50: Franziszeischer Kataster Maria Saal	88
Abbildung 51: Entwicklungsplan 2026 - Maria Saal	91
Abbildung 52: Franziszeischer Kataster Meilsberg	93
Abbildung 53: Entwicklungsplan 2026 - Meilsberg	94
Abbildung 54: Franziszeischer Kataster Techmannsdorf, Meiselberg	96
Abbildung 55: Franziszeischer Kataster Rotheis und Treffelsdorf	97
Abbildung 56: Entwicklungsplan 2026 - Techmannsdorf, Meiselberg	98

Abbildung 57: Entwicklungsplan 2026 - Rotheis, Treffelsdorf.....	98
Abbildung 58: Franziszeischer Kataster Möderndorf	100
Abbildung 59: Entwicklungsplan 2026 - Möderndorf.....	101
Abbildung 60: Franziszeischer Kataster Poppichl	103
Abbildung 61: Entwicklungsplan 2026 - Poppichl.....	104
Abbildung 62: Franziszeischer Kataster	106
Abbildung 63: Entwicklungsplan 2026 - Pörschach am Berg.....	107
Abbildung 64: Franziszeischer Kataster Possau	109
Abbildung 65: Entwicklungsplan 2026 - Possau	110
Abbildung 66: Franziszeischer Kataster Ratzendorf	112
Abbildung 67: Entwicklungsplan 2026 - Ratzendorf	113
Abbildung 68: Franziszeischer Kataster Töltschach, Rosendorf	115
Abbildung 69: Entwicklungsplan 2026 - Töltschach, Rosendorf.....	115
Abbildung 70: Franziszeischer Kataster Sagrad	117
Abbildung 71: Entwicklungsplan 2026 - Sagrad.....	118
Abbildung 72: Franziszeischer Kataster St. Michael am Zollfeld	120
Abbildung 73: Entwicklungsplan 2026 - St. Michael am Zollfeld	121
Abbildung 74: Franziszeischer Kataster St. Michael am Zollfeld	123
Abbildung 75: Entwicklungsplan 2026 - Winklern, Thurn	124
Abbildung 76: Franziszeischer Kataster	126
Abbildung 77: Entwicklungsplan 2026 - Stegendorf, Lind	127
Abbildung 78: Franziszeischer Kataster Walddorf	129
Abbildung 79: Entwicklungsplan 2026 - Walddorf	130
Abbildung 80: Franziszeischer Kataster Willersdorf	132
Abbildung 81: Entwicklungsplan 2026 - Willersdorf.....	133
Abbildung 82: Franziszeischer Kataster Wrießnitz	135
Abbildung 83: Entwicklungsplan 2026 - Wrießnitz	136
Abbildung 84: Franziszeischer Kataster Wutschein	138
Abbildung 85: Entwicklungsplan 2026 - Wutschein	139
Abbildung 86: Vergleich Franziszeischer Kataster und Luftbild 2022	141
Abbildung 87: Entwicklungsplan 2026 - Zell	142
Abbildung 88: Franziszeischer Kataster Zollfeld	144
Abbildung 89: Entwicklungsplan 2026 - Zollfeld.....	145

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Archäologische Fundzonen	37
Tabelle 2: Denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Quelle: Bundesdenkmalamt	39
Tabelle 3: Bevölkerung nach Ortschaften 2011/2021/2026 Quelle: Statistik Austria, Volkszählung 2011 und 2021, Angaben der Gemeinde 2026.	45
Tabelle 4: Anzahl der privaten Haushalte/Haushaltsgröße Quelle: Statistik Austria, VZ2021, VZ2011	48
Tabelle 5: Bauflächenbilanz Marktgemeinde Maria Saal, eigene Berechnung, Stand März 2026	56
Tabelle 6: Beispiele von Rückwidmungen im Entwicklungsplan des örtlichen Entwicklungskonzeptes	58
Tabelle 7: funktionale Gliederung des Gemeindegebietes	65
Tabelle 8: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Arndorf	69
Tabelle 9: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Bergl, Judendorf	71
Tabelle 10: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Dellach	74
Tabelle 11: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Gröblach, Hart, Stuttern	76
Tabelle 12: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Höfern	78
Tabelle 13: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Kading	81
Tabelle 14: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Karnburg	84
Tabelle 15: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Kuchling	87
Tabelle 16: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Maria Saal	92
Tabelle 17: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Meilsberg	95
Tabelle 18: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Meiselberg, Rotheis, Techmannsdorf, Treffelsdorf	99
Tabelle 19: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Möderndorf	102
Tabelle 20: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Poppichl	105
Tabelle 21: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Pörschach am Berg	108
Tabelle 22: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Possau	111
Tabelle 23: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Ratzendorf	114
Tabelle 24: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Rosendorf, Töltschach	116
Tabelle 25: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Sagrad	119
Tabelle 26: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt St. Michael am Zollfeld	122
Tabelle 27: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Thurn, Winklern	125
Tabelle 28: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Stegendorf, Lind	128
Tabelle 29: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Walddorf	131
Tabelle 30: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Willersdorf	134
Tabelle 31: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Wrießnitz	137
Tabelle 32: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Wutschein	140
Tabelle 33: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Zell	143
Tabelle 34: Beurteilung Siedlungsschwerpunkt Zollfeld	146