



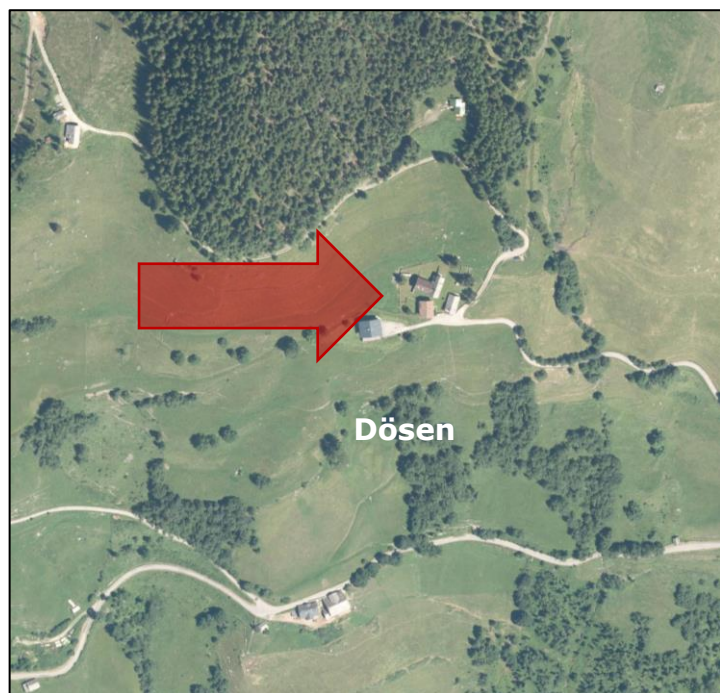
Gemeinde Mallnitz

Ortschaft Dösen, KG 73301 Dösen

Widmungspunkt **01/2023 Fürstauer**

Raumordnungsfachliche Stellungnahme

Grundstücke Nrn. .53/2 tlw., 600/1 tlw., 607/1 tlw., 607/4 tlw.,
608 tlw., 838/1 tlw., alle KG 73301 Dösen



Auftraggeberin

Gemeinde Mallnitz
Mallnitz 11
9822 Mallnitz

GZ: 23521 SV-01
3 Seiten und Deckblatt
Beilagen: -

Bearbeitung: Mag. Astrid Wutte
DI David Heindl

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Klagenfurt am Wörthersee, 19.09.2023

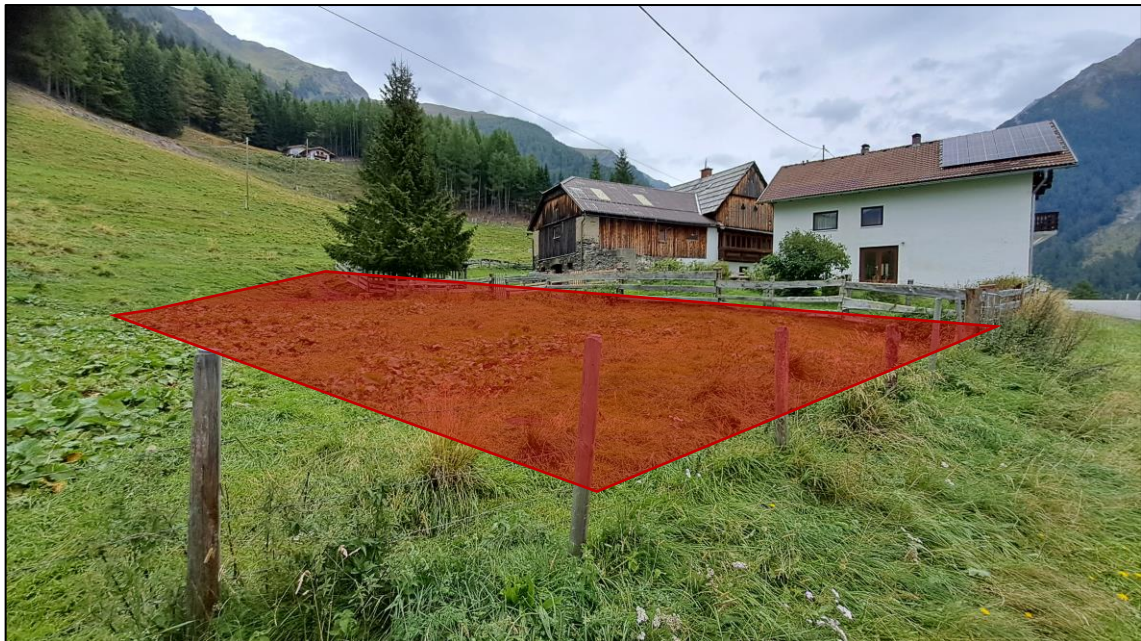
Ausgangslage

Herr Helmut Fürstauer ist Grundeigentümer der Parzellen 607/1 und 608, beide KG Dössen, und beabsichtigt darauf ein Einfamilienhaus zu errichten. Da die bereits bestehende Baulandwidmung eine ungünstige längliche Konfiguration aufweist, ersucht Herr Fürstauer um Erweiterung der Baulandwidmung in nördliche Richtung im Ausmaß von ca. 329 m².

Befund

1. Bestandssituation

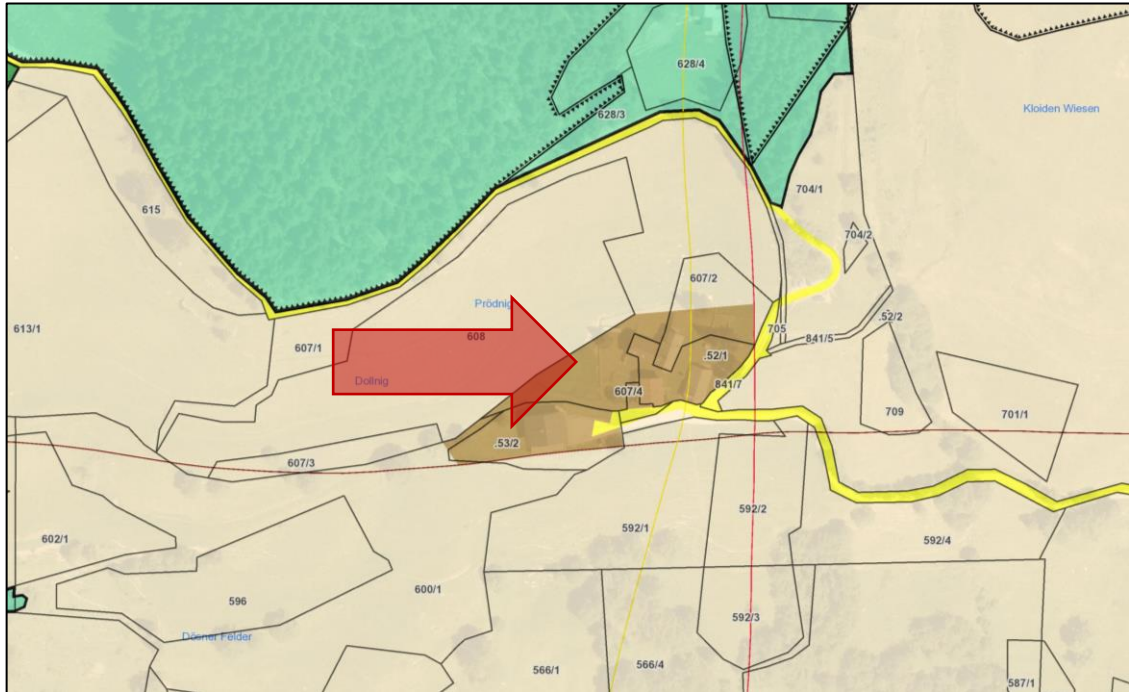
Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich im bergbäuerlich geprägten Streusiedlungsbereich Dösen, auf ca. 1.520 m Seehöhe. In diesem Bereich besteht ein Siedlungsansatz aus zwei ehemaligen Hofstellen (vgl. Prödnig und vgl. Dollnig), welche heute nur noch zu Wohnzwecken genutzt werden. Der gewünschte Bauplatz schließt nordwestlich an die Bestandsbauten dieses Siedlungsansatzes an. In der Natur liegt eine leicht nach Norden ansteigende, grünlandwirtschaftlich genutzte Fläche vor. Über den südlichen Bereich des Bauplatzes verläuft ein markierter Wanderweg. Die verkehrsmäßige Erschließung des Bauplatzes erfolgt ausgehend von der Gemeindestraße auf der GP 838/1 über Eigengrund.



Gewünschter Bauplatz, Blickrichtung Osten (Quelle: RPK ZT GmbH)

2. Flächenwidmungsplan

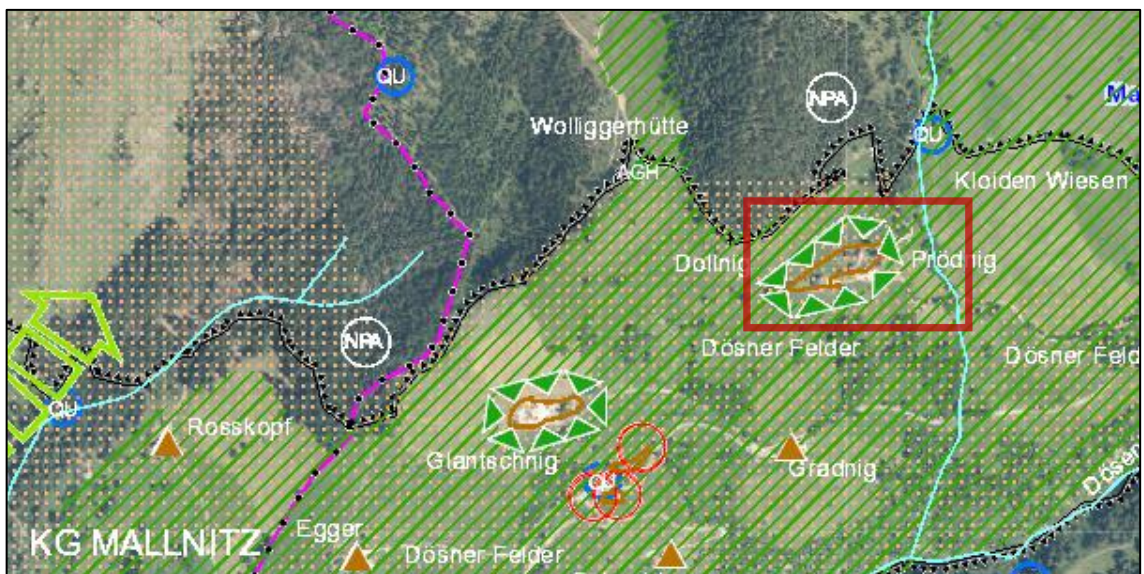
Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mallnitz ist der bestehende Siedlungsansatz als Bauland Dorfgebiet gewidmet. Der gewünschte Bauplatz liegt teilweise innerhalb dieser Baulandwidmung, der nördliche Teil ragt jedoch in die Widmung Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche. Laut rechtskräftigem Gefahrenzonenplan der WLV befindet sich der gesamte Siedlungsansatz im braunen Hinweisbereich (Rutschung).



Ausschnitt Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mallnitz (Quelle: KAGIS)

3. Örtliches Entwicklungskonzept

In der funktionalen Gliederung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wird Dösen als landwirtschaftlich geprägter Streusiedlungsbereich festgelegt, in dem nur kleinteilige Arrondierungen möglich sind. Der gegenständliche Siedlungsansatz wird in der ÖEK-Plandarstellung aus naturräumlichen Gründen weitgehend am Widmungsbestand begrenzt. Außerhalb der Siedlungsansätze wird das gesamte Dösental als Vorrangstandort Naturraum festgelegt (vgl. grüne Schraffur).



Ausschnitt Örtliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Mallnitz (Quelle: KAGIS)

Stellungnahme

Das vorliegende Widmungsbegehren dient der Verbesserung der Baulandkonfiguration zur Schaffung eines geeigneten Bauplatzes für ein Einfamilienhaus. Da der gewünschte Bauplatz zweiseitig an die Bestandsbebauung anschließt, handelt es sich aus raumordnungsfachlicher Sicht um eine vertretbare Abrundung des bestehenden Siedlungsansatzes. Aufgrund der restriktiven Bestimmungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes für den Streusiedlungsbereich Dösen ist die Widmungserweiterung nur in Form eines Flächentausches möglich. Konkret soll der längliche Baulandfortsatz im westlichen Bereich der Liegenschaft in Grünland rückgewidmet werden. Im Zuge der Umwidmung sollen auch die Verkehrsflächenwidmungen im Zufahrtbereich richtiggestellt werden.

Zur Sicherstellung einer widmungsgemäßen Verwendung des entstehenden Bauplatzes wird der Gemeinde empfohlen, eine Bebauungsverpflichtung mit dem Widmungswerber abzuschließen. Eine weitere Voraussetzung für die Umwidmung ist eine schriftliche Vereinbarung über die Duldung des markierten Wanderweges, z.B. durch einen privatrechtlichen Vertrag oder die Einräumung einer Dienstbarkeit im Grundbuch (Servitut). Darüber hinaus ist aufgrund der Lage im braunen Hinweisbereich (Rutschung) im Rahmen der Kundmachung eine Fachstellungnahme des AKL, Abt. 8, UAbt. Geologie und Gewässermanagement einzuholen.

Es wird der Gemeinde Mallnitz empfohlen, bei Vorliegen der erforderlichen Nachweise (Bebauungsverpflichtung, Servitut, Geologie) die Umwidmung gemäß beiliegendem Lageplan zu beschließen.

Ende der raumordnungsfachlichen Stellungnahme