



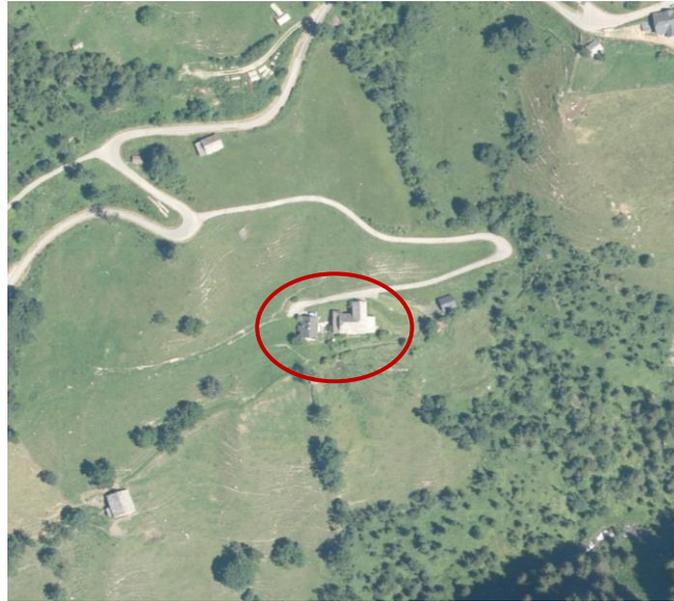
Gemeinde Mallnitz

Ortschaft Dösen, KG 73301 Dösen

Widmungspunkt **04/2023 Gfrerer**

Raumordnungsfachliche Stellungnahme

Grundstücke Nrn. 461 tlw., 462/1 tlw. und 556/1 tlw.,
alle KG 73301 Dösen



Auftraggeberin

Gemeinde Mallnitz
Mallnitz 11
9822 Mallnitz

GZ: 23521 SV-04
3 Seiten und Deckblatt

Bearbeitung: Mag. Astrid Wutte
DI David Heindl

Verfasser

RPK ZT-GmbH
Benediktinerplatz 10
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Klagenfurt am Wörthersee, 11.12.2023

Ausgangslage

Herr Edwin Gfrerer ist Eigentümer der Hofstelle vlg. Schneiderer im Streusiedlungsbereich Dösen und beabsichtigt gemeinsam mit seiner Partnerin Anna Handschuh den landwirtschaftlichen Betrieb zu reaktivieren. Gemäß vorliegendem Betriebskonzept soll der Schwerpunkt des Betriebes auf dem Verkauf von Milchprodukten liegen. In diesem Zusammenhang ist auch die Errichtung einer Hofkäserei sowie eines Kräutergartens im westlichen bzw. südlichen Anschluss an das landwirtschaftliche Wohnhaus vorgesehen. Zu diesem Zweck ersucht Herr Gfrerer um geringfügige Ausweitung der Hofstellenwidmung.

Befund

1. Bestandssituation

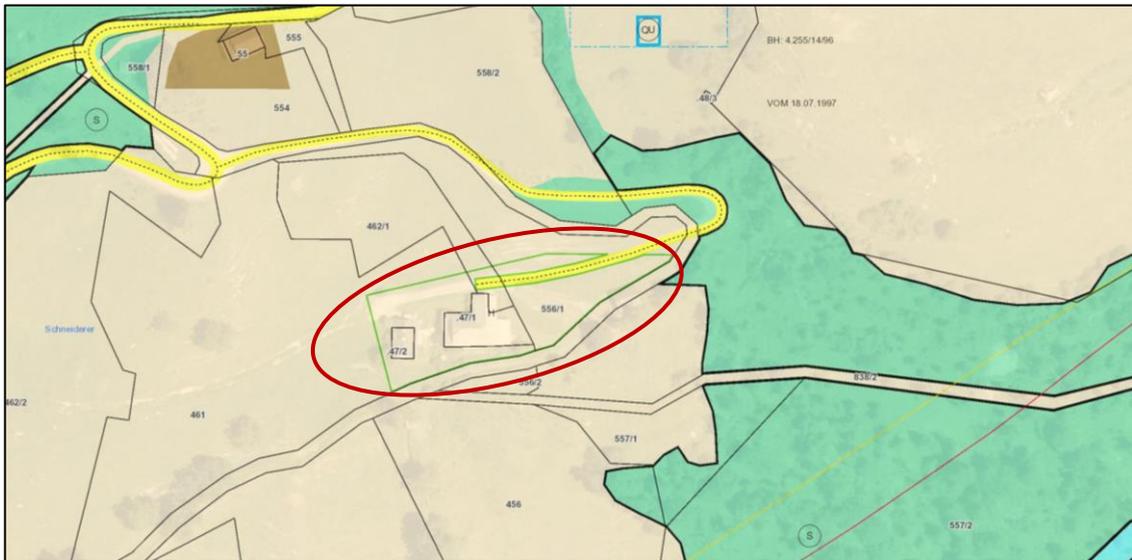
Die Hofstelle vlg. Schneiderer befindet sich in Einzellage im bergbäuerlich geprägten Streusiedlungsbereich Dösen, auf ca. 1.340 m Seehöhe. Die Hofstelle ist in Form eines Paarhofes, bestehend aus Wohn- und Wirtschaftsgebäude, auf einem nach Süden abfallenden Hangbereich situiert. Beide Gebäude befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand und sollen von den Widmungswerbern umfassend renoviert werden. Die gewünschte Erweiterungsfläche im westlichen Anschluss an die Hofstelle wird derzeit grünlandwirtschaftlich genutzt. Die verkehrsmäßige Erschließung der Liegenschaft erfolgt über eine bestehende Stichstraße. Die Wasserversorgung der Hofstelle wird über eine private Anlage sichergestellt, die Abwasserentsorgung soll zukünftig über die öffentliche Kanalisation erfolgen.



Aktuelle Ansichten der Hofstelle vlg. Schneiderer (Quelle: Gfrerer/Handschuh)

2. Flächenwidmungsplan

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mallnitz ist das Anwesen vlg. Schneiderer als Grünland Hofstelle erfasst. Die Widmung umfasst neben dem Paarhof auch unbebaute Flächen unter- und oberhalb der Zufahrtsstraße. Die Straße selbst ist als Verkehrsfläche – Weg nach Luftbild erfasst. Laut rechtskräftigem Gefahrenzonenplan der WLW befindet sich die Hofstelle – wie der gesamte Streusiedlungsbereich von Dösen – im braunen Hinweisbereich (Rutschung).



Ausschnitt Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mallnitz (Quelle: KAGIS)

3. Örtliches Entwicklungskonzept

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Mallnitz ist das Anwesen vlg. Schneiderer als Hofstelle erfasst (braunes Dreieck). Der gesamte Streusiedlungsbereich von Dösen wird im ÖEK als Vorrangzone Naturraum festgelegt (vgl. grüne Schraffur). Mit der braun-punktierten Signatur wird der braune Hinweisbereich (Rutschung) ersichtlich gemacht.



Ausschnitt Örtliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Mallnitz (Quelle: KAGIS)

Stellungnahme

Vorliegendes Widmungsbegehren dient der Errichtung einer Hofkäserei sowie eines Kräutergartens im Zusammenhang mit der geplanten Reaktivierung der Hofstelle vlg. Schneiderer im Streusiedlungsbereich Dösen. Aus raumordnungsfachlicher Sicht ist die Wiederbelebung aufgelassener Gehöfte in peripheren bergbäuerlichen Gebieten im Sinne einer Stärkung des ländlichen Raumes grundsätzlich zu befürworten. Das vorliegende landwirtschaftliche Betriebskonzept stellt eine nachhaltige Bewirtschaftung der Hofstelle sicher. Bei der gewünschten Widmungserweiterung im Ausmaß von ca. 248 m² handelt es sich um eine geringfügige Arrondierung im direkten Anschluss an das bestehende Wohnhaus, welche raumordnungsfachlich vertretbar erscheint. In Anbetracht des Gesamtausmaßes der Hofstellenwidmung wird im Gegenzug jedoch empfohlen, nicht benötigte Bereiche ober- und unterhalb der Erschließungsstraße im selben Ausmaß zurückzuwidmen, sodass sich in Summe eine flächengleiche Verlagerung der Hofstellenwidmung ergibt. Aufgrund der Lage im braunen Hinweisbereich (Rutschung) ist im Rahmen der Kundmachung eine Stellungnahme des AKL, Abt. 8, UAbt. Geologie und Gewässermanagement einzuholen.

Es wird der Gemeinde Mallnitz empfohlen, bei Vorliegen einer positiven geologischen Fachstellungnahme, die Umwidmung gemäß beiliegendem Lageplan zu beschließen.

Ende der raumordnungsfachlichen Stellungnahme