

RAUMORDNUNGSFACHLICHE STELLUNGNAHME

VP 02/2021
VON AMTSWEGEN
GP 118 TLW., KG MALLNITZ



Auftraggeber: GEMEINDE MALLNITZ

9822 Mallnitz 11

Verfasser:

DI JOHANN KAUFMANN

Staatlich befugter und beedeter Ingenieurkonsulent
für Raumplanung und Raumordnung

Mießtaler Straße 18, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Bearbeitung: DI Johann Kaufmann
DI David Heindl

GZ: 06508-SV-16
1 Deckblatt, 2 Seiten

Klagenfurt, am 22.02.2022

Ausgangslage

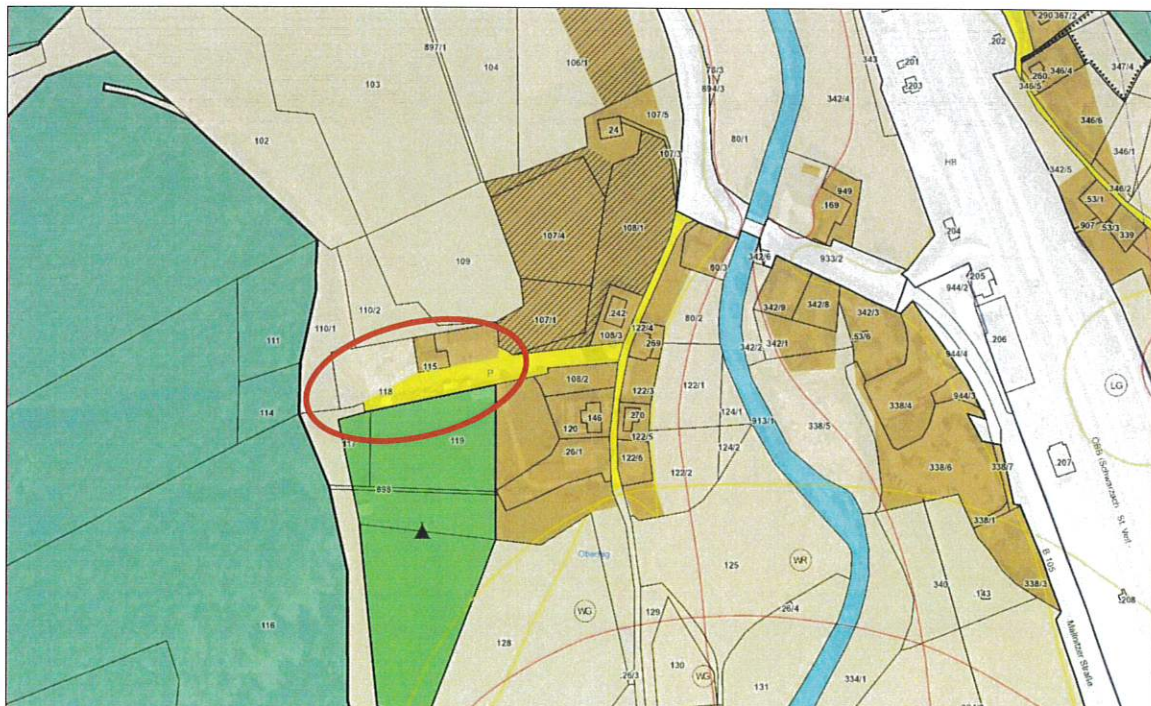
Die Gemeinde Mallnitz beabsichtigt die Erweiterung des Wirtschaftshofes auf der Grundparzelle 118, KG Mallnitz. Konkret sollen im westlichen Anschluss an das bestehende Areal weitere Lagerflächen geschaffen und eine zusätzliche Lagerhalle für Gerätschaften errichtet werden. Zu diesem Zweck wird um Ausweitung der Baulandwidmung in westliche Richtung ersucht.

Befund

Der Wirtschaftshof der Gemeinde Mallnitz befindet sich südlich des Gemeindehauptortes, im Bereich der ehemaligen Talstation des Sesselliftes auf die Häusleralm. Der Wirtschaftshof beherbergt auch das Altstoffsammelzentrum der Gemeinde. Das Areal setzt sich aus Parkplatz- und Lagerflächen sowie mehreren Lagergebäuden zusammen. Die gewünschte Erweiterungsfläche befindet sich im westlichen Anschluss an das Bestandsareal und wird derzeit überwiegend zu Lagerungszwecken verwendet. Auf der Parzelle 115 befindet sich ein singuläres Wohnobjekt, welches derzeit als Freizeitwohnsitz genutzt wird.

Flächenwidmungsplan

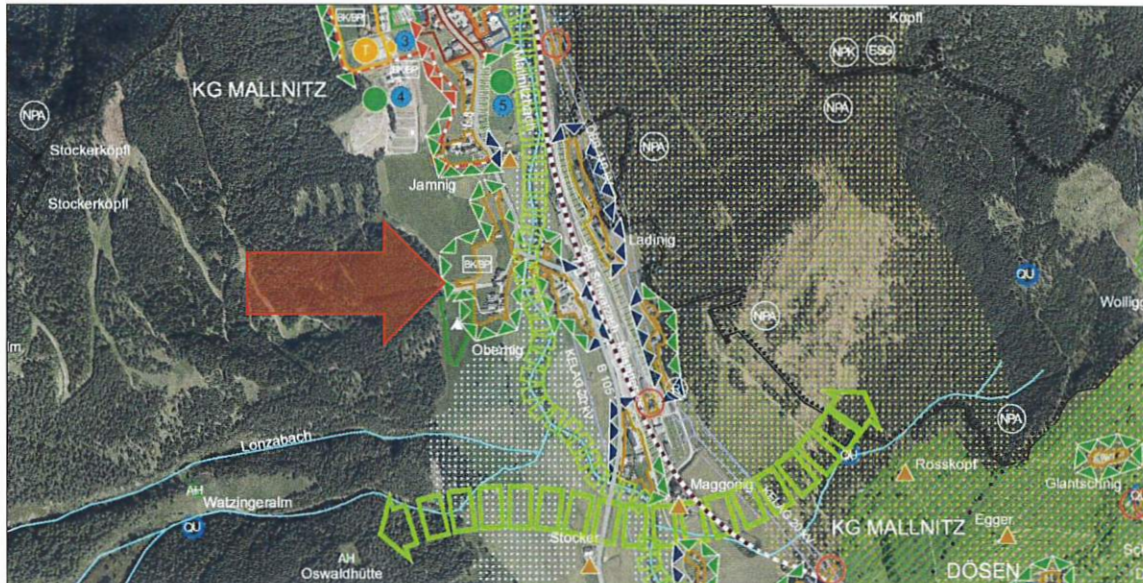
Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mallnitz sind die bestehenden Lagergebäude des Wirtschaftshofes sowie das singuläre Wohnobjekt als Bauland Dorfgebiet gewidmet. Der Parkplatz und die Lagerflächen verfügen über die Widmung Verkehrsfläche-Parkplatz. Die geplante Erweiterungsfläche im Westen ist als Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen gewidmet. Die Waldflächen im westlichen Nahbereich werden als Schutzwald ersichtlich gemacht. Die südlich anschließende Fläche mit der Widmung Grünland Campingplatz wird derzeit nicht als solcher genutzt.



Ausschnitt: Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mallnitz, Quelle: Kagis

Örtliches Entwicklungskonzept

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Mallnitz wird der gegenständliche Siedlungsansatz im Westen aus naturräumlichen Gründen absolut begrenzt. Die geplante Erweiterungsfläche des Wirtschaftshofes liegt knapp außerhalb dieser Siedlungsgrenzen.



Ausschnitt: Örtliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Mallnitz, Quelle: Kagis

Stellungnahme

Der Wirtschaftshof der Gemeinde Mallnitz stellt mit dem darin integrierten Altstoffsammelzentrum eine bedeutende öffentliche Infrastruktureinrichtung dar. Für die Erweiterung des Wirtschaftshofes (Vergrößerung der Lagerflächen sowie Errichtung einer zusätzlichen Lagerhalle zur Einstellung von Gerätschaften) besteht somit ein hohes öffentliches Interesse.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht erscheint die Erweiterung des Wirtschaftshofes in westliche Richtung grundsätzlich vertretbar, zumal die Erweiterungsflächen bereits überwiegend zu Lagerungszwecken genutzt werden und dadurch bereits als Teil des Wirtschaftshofes einzustufen sind.

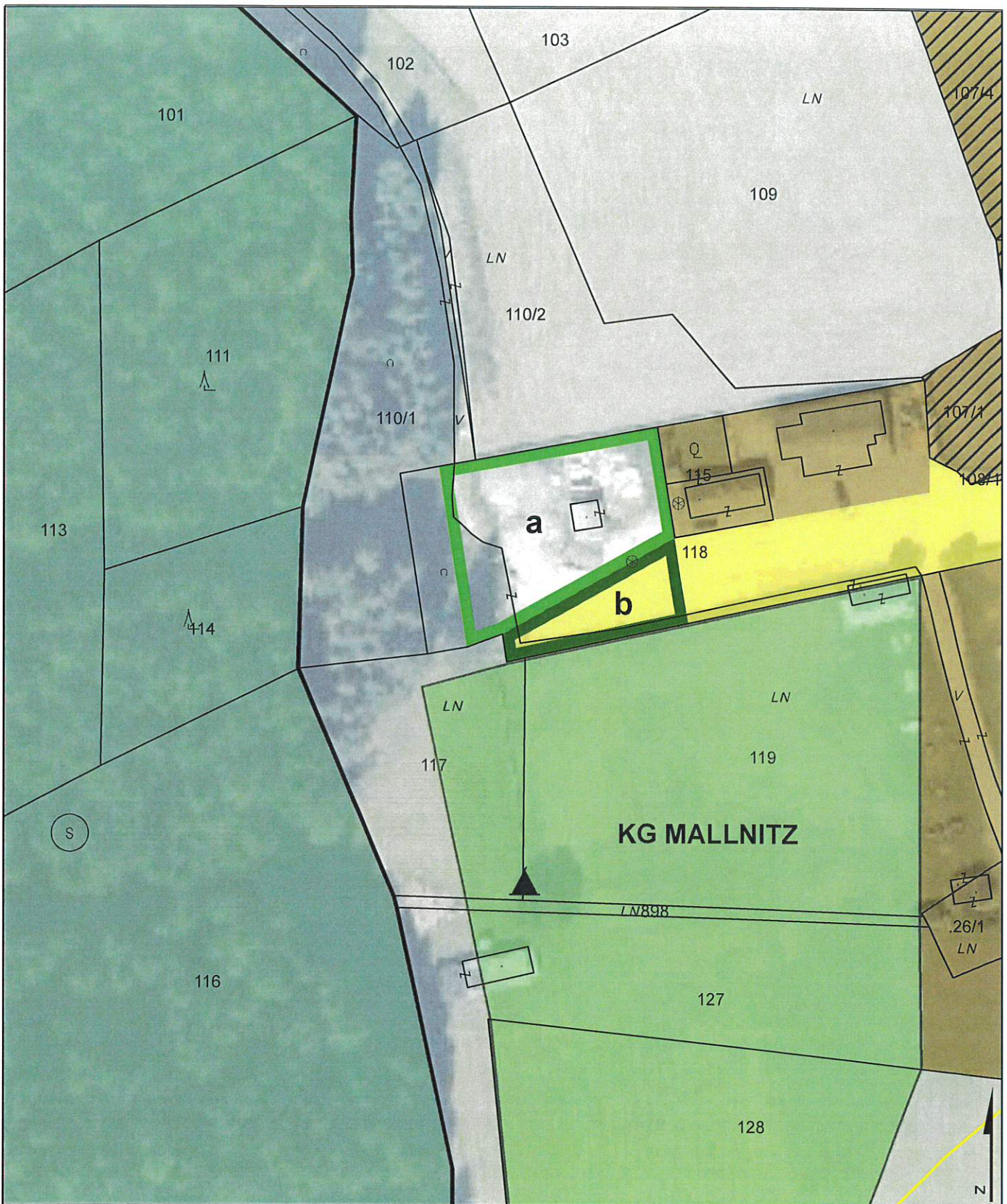
Eine Ausweitung der Bauland Dorfgebietswidmung ist aufgrund der ÖEK-Randlage nicht möglich. Stattdessen wird empfohlen, die Erweiterungsflächen mit der Widmung „Grünland Lagerhalle“ zu belegen. Mit dieser spezifischen Grünlandkategorie kann die zukünftige Nutzung der Erweiterungsflächen klar abgesteckt werden. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit dem östlich angrenzenden Wohnobjekt wird der Gemeinde empfohlen, die Gebäudeöffnungen der Lagerhalle nicht nach Osten hin auszurichten.

Aufgrund der westlich angrenzenden Schutzwaldbereiche ist im Rahmen der Kundmachung eine Stellungnahme der Forstbehörde einzuholen.

Ergebnis: positiv mit Auflagen (Forst)

Empfehlung: Der Gemeinde Mallnitz wird empfohlen, nach Vorliegen einer positiven forstrechtlichen Stellungnahme, die Umwidmung gemäß beiliegendem Lageplan zu beschließen.

Ende der raumordnungsfachlichen Stellungnahme



UMWIDMUNGSLAGEPLAN 02/2021



UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHEN IN GRÜNLAND LAGERHALLE, GP 118 TLW., KG MALLNITZ, INSGESAMT 1.117 M²



UMWIDMUNG VON ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE IN GRÜNLAND LAGERHALLE, GP 118 TLW., KG MALLNITZ, INSGESAMT 357 M²

KUNDMACHUNG

VON:

BIS:

GEMEINDERATS BESCHLUSS

VOM:

RAUMPLANUNGSBÜRO
DI JOHANN KAUFMANN
RAUMPLANUNG - STADTDESIGN

GEMEINDE MALLNITZ
LAGEPLAN ZUR WIDMUNGSÄNDERUNG

M 1:1.000

ZT

A - 9020 KLAGENFURT MIESSTALERSTRASSE 18
TEL 0463/595857 team@kaufmann.direct

BEARBEITUNG: KAU/HEI DATUM: 22.02.2022 PLANNR.: 06508-02/2021

Ziviltechniker
bürgen für Qualität.

RAUMORDNUNGSFACHLICHE STELLUNGNAHME

VP 03/2021
PENKER UWE
626/4 TLW. UND 627/2, BEIDE KG MALLNITZ



Auftraggeber: GEMEINDE MALLNITZ

9822 Mallnitz 11

Verfasser:

DI JOHANN KAUFMANN

Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
für Raumplanung und Raumordnung

Mießtaler Straße 18, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Bearbeitung: Mag. Astrid Wutte
DI David Heindl

GZ: 06508-SV-17
1 Deckblatt, 2 Seiten

Klagenfurt, am 20.09.2021

Ausgangslage

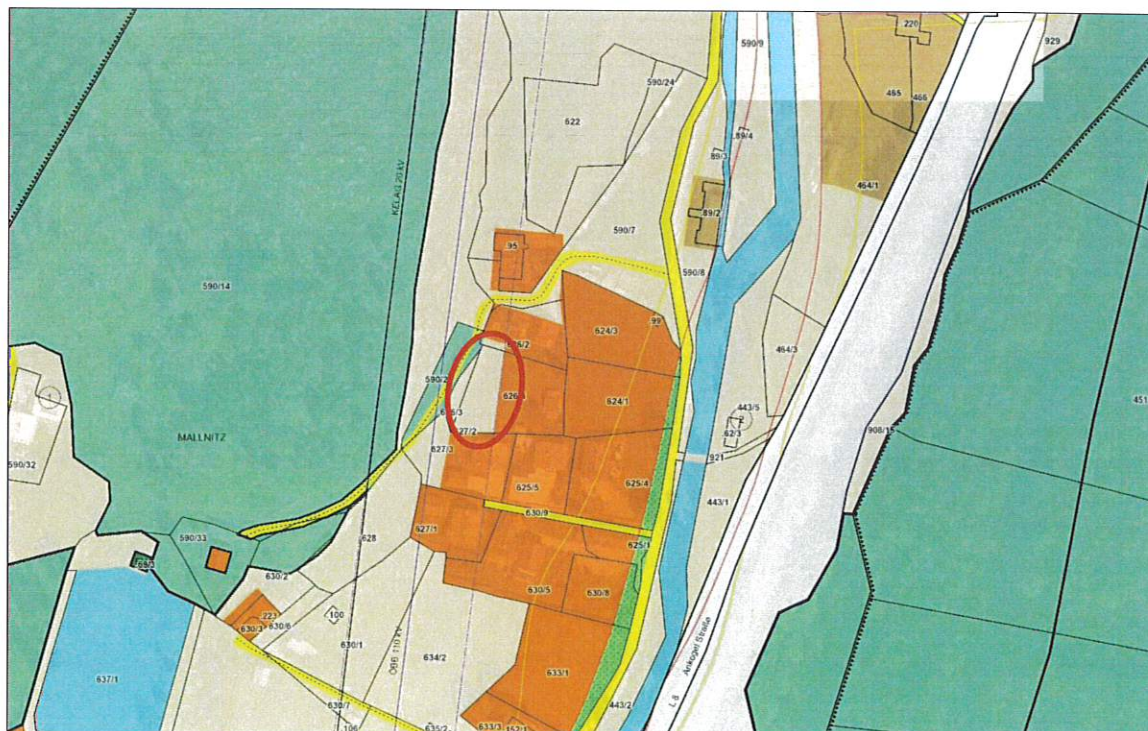
Herr Uwe Penker ist neuer Eigentümer der Grundparzelle 626/4 und beabsichtigt diese baulich zu verwerten. Unter anderem plant er die Errichtung eines Nebengebäudes im westlichen Bereich des Grundstücks, der bisher nicht als Bauland gewidmet ist. In diesem Zusammenhang ersucht Herr Penker um Ausweitung der Baulandwidmung auf die gesamte Parzelle.

Befund

Das gegenständliche Grundstück befindet sich im Siedlungsbereich Stappitz, ca. 1 km nördlich des Gemeindehauptortes Mallnitz. In der Natur liegt eine weitgehend ebene, grünlandwirtschaftlich genutzte Fläche vor, auf der sich bereits ein Nebengebäude befindet. Im südlichen Anschluss erstreckt sich eine kompakte Einfamilienhaussiedlung. Auch das nördliche Nachbargrundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über den westlich vorbeiführenden Feldweg. Im Bereich dieses Feldweges verläuft in Nord-Süd-Richtung eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung der ÖBB.

Flächenwidmungsplan

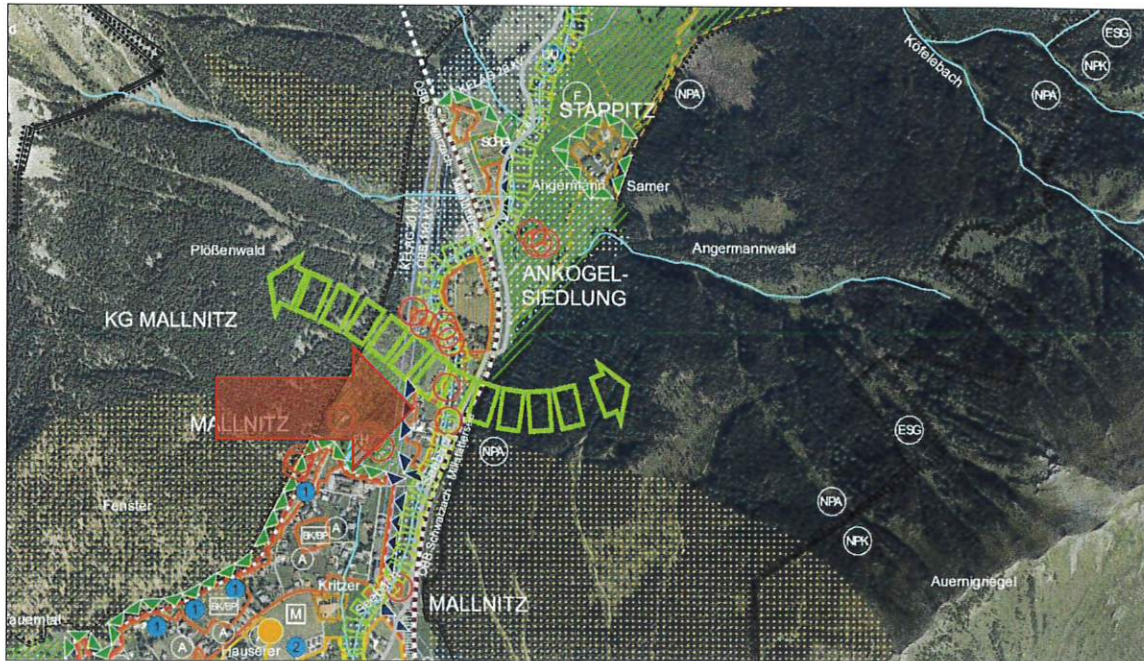
Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mallnitz ist der Großteil der gegenständlichen Grundparzelle als Bauland Wohngebiet gewidmet. Im westlichen Bereich des Grundstücks wird ein 25 m breiter Schutzbereich der Hochspannungsleitung ersichtlich gemacht, weshalb in diesem Bereich die Widmung Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche vorliegt. Im Rahmen der Novelle des Kärntner Elektrizitätsgesetzes wurde dieser Schutzbereich auf nunmehr 20 m reduziert (vgl. § 14a Abs. 2 K-EG).



Ausschnitt: Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mallnitz, Quelle: Kagis

Örtliches Entwicklungskonzept

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Mallnitz wird der gegenständliche Siedlungsbereich im Westen aufgrund der hier verlaufenden Hochspannungsfreileitung am Widmungsbestand begrenzt.



Ausschnitt: Örtliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Mallnitz, Quelle: Kagis

Stellungnahme

Vorliegendes Widmungsbegehren dient der Ausweitung der bestehenden Baulandwidmung auf die gesamte Parzelle. Aufgrund der im Nahbereich verlaufenden 110-kV-Leitung der ÖBB sind zunächst die elektrizitätsrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen: Gemäß den Bestimmungen des § 14a Abs. 1-2 K-EG ist innerhalb des Schutzbereiches von Hochspannungsleitungen die Errichtung von Wohngebäuden nicht zulässig. Nach Reduktion der Schutzbereiche von 25 m auf 20 m kann die Baulandwidmung um ca. 5,00 m in westliche Richtung ausgeweitet werden. Diese geringfügige Arrondierung ist auch mit den Intentionen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Mallnitz vereinbar.

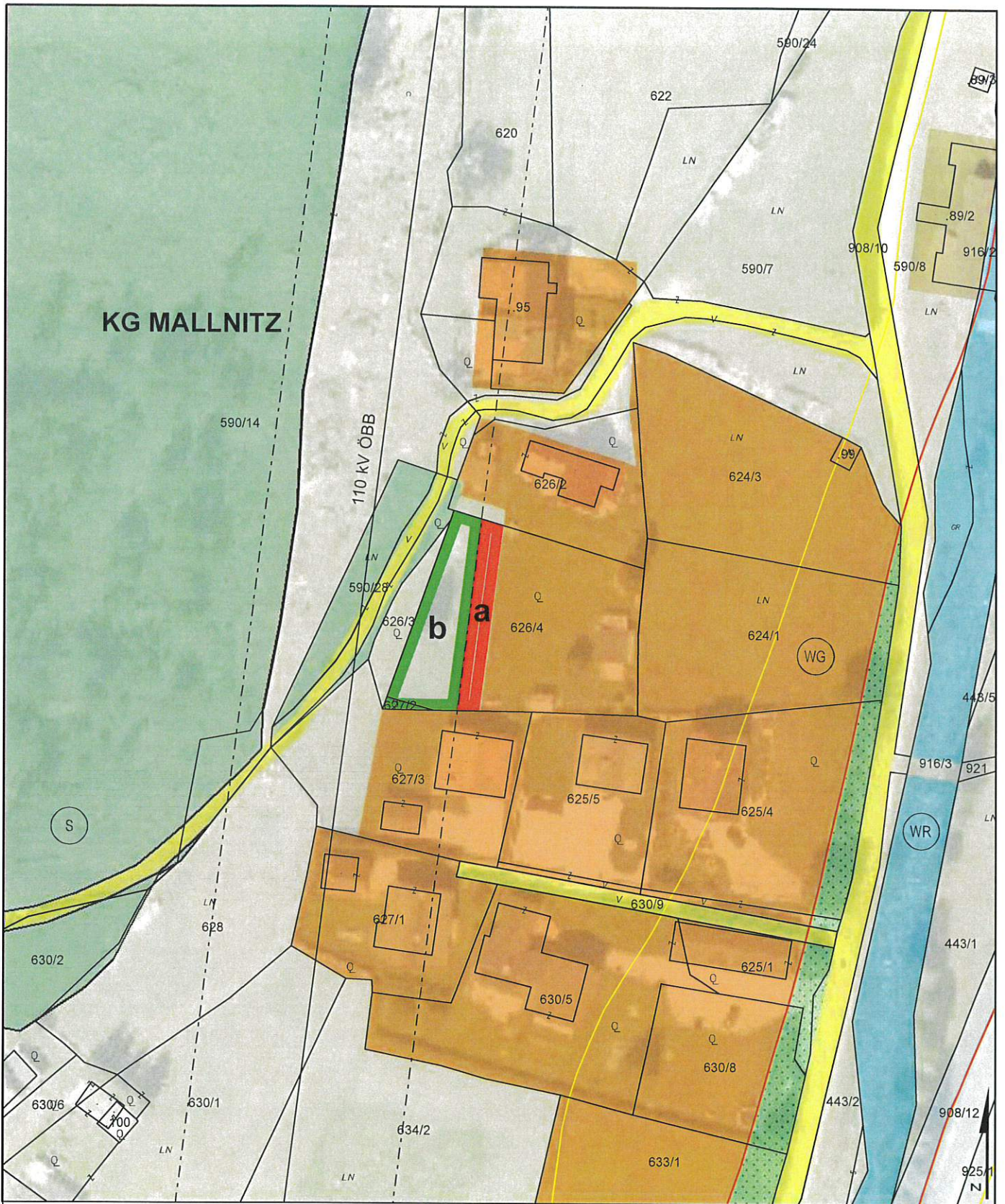
Innerhalb des 20 m breiten Schutzbereiches soll auf dem gegenständlichen Grundstück hingegen die Widmung Grünland Nebengebäude festgelegt werden. In dieser Kategorie sind lediglich untergeordnete Bauführungen zulässig, welche nicht für den ständigen Aufenthalt von Personen vorgesehen sind, womit den Intentionen des K-EG Rechnung getragen wird.

Im Rahmen der Kundmachung ist jedenfalls eine Zustimmung des Leitungsträgers (ÖBB Infrastruktur AG) einzuholen. Weiters ist eine positive Stellungnahme des AKL, Abt. 8, UAbt. SUP (DI Wolschner) erforderlich.

Ergebnis: positiv mit Auflagen (ÖBB, AKL Abt. 8 – UAbt. SUP)

Empfehlung: Der Gemeinde Mallnitz wird empfohlen, nach Vorliegen zustimmender Stellungnahmen, die Umwidmung gemäß beiliegendem Lageplan zu beschließen.

Ende der raumordnungsfachlichen Stellungnahme



UMWIDMUNGSLAGEPLAN 03/2021



UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHEN IN BAULAND WOHNGEBIET, GP 626/4 TLW., KG MALLNITZ, INSGESAMT 146 M²



UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHEN IN GRÜNLAND NEBENGEBAUDE, GP 626/4 TLW. (335 M²), GP 627/2 (11 M²), BEIDE KG MALLNITZ, INSGESAMT 346 M²

KUNDMACHUNG

VON:

BIS:

GEMEINDERATS BESCHLUSS

VOM:

RAUMPLANUNGSBÜRO
DI JOHANN KAUFMANN
RAUMPLANUNG - STADTDESIGN

GEMEINDE MALLNITZ
LAGEPLAN ZUR WIDMUNGSÄNDERUNG

M 1:1.000

ZT

A - 9020 KLAGENFURT MIESSTALERSTRASSE 18
TEL 0463/595857 team@kaufmann.direct

BEARBEITUNG: KAU/HEI DATUM: 28.09.2021 PLANNR.: 06508-03/2021

Ziviltechniker
bürgen für Qualität.

RAUMORDNUNGSFACHLICHE STELLUNGNAHME

VP 04/2021
HUBER HERMANN
GP 519 TLW., KG DÖSEN



Auftraggeber: GEMEINDE MALLNITZ
9822 Mallnitz 11

Verfasser: DI JOHANN KAUFMANN
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
für Raumplanung und Raumordnung
Mießtaler Straße 18, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Bearbeitung: Mag. Astrid Wutte
DI David Heindl

GZ: 06508-SV-19
1 Deckblatt, 3 Seiten

Klagenfurt, am 14.06.2022

Ausgangslage

Herr Huber Hermann ist Eigentümer der Hofstelle vlg. Quantschnig im Dösental. Der Sohn von Herrn Huber beabsichtigt im nördlichen Nahbereich der Hofstelle, auf der GP 519, KG Dössen, ein Auszugshaus zu errichten. Zu diesem Zweck wird um Umwidmung eines ca. 1.000 m² großen Bauplatzes in Bauland Dorfgebiet ersucht.

Befund

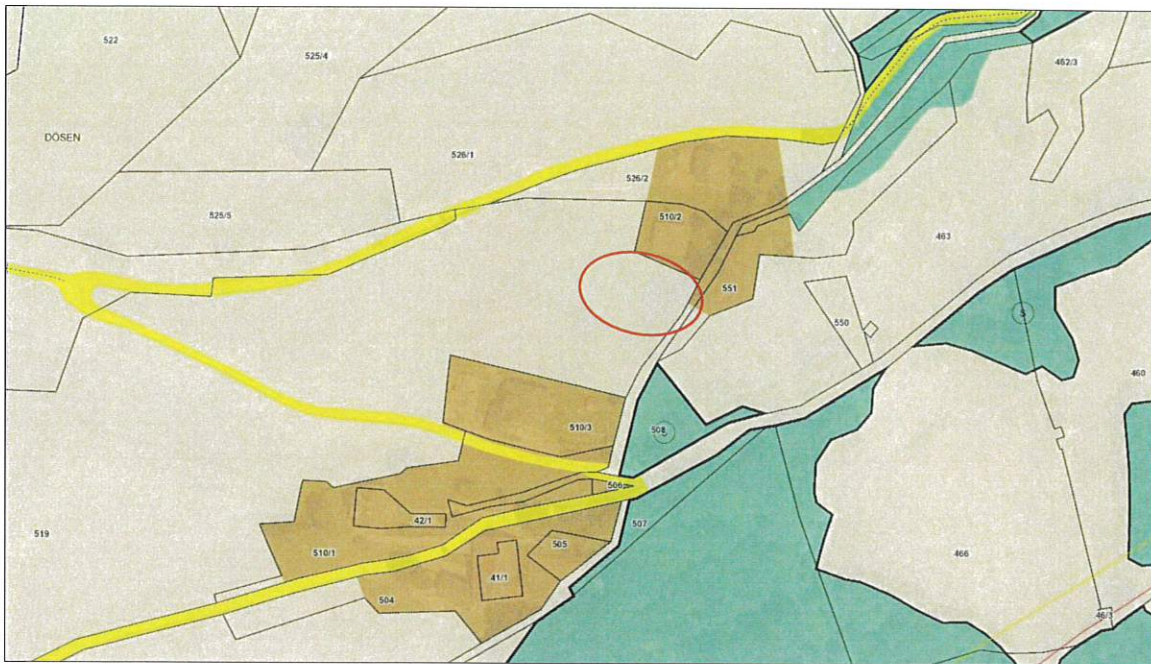
Das Grundstück von Herrn Huber befindet sich im sonnseitigen Streusiedlungsbereich Dösen, auf ca. 1.300 m Seehöhe. Der gewünschte Bauplatz stellt eine mäßig geneigte, mit einigen Steinen durchsetzte Wiesenfläche dar, welche im Osten von einem Flurgehölzstreifen begrenzt wird. Im nördlichen Anschluss an den gewünschten Bauplatz bestehen zwei weitere Wohnobjekte. Die verkehrsmäßige Erschließung des Bauplatzes soll nach Auskunft des Widmungswerbers ausgehend von der südlich vorbeiführenden Dösental Straße über Eigengrund erfolgen.



Gewünschter Bauplatz von Herrn Huber (Quelle: RP-Büro Kaufmann)

Flächenwidmungsplan

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mallnitz ist der gewünschte Bauplatz als Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche ausgewiesen. Die umliegenden Siedlungsansätze sind als Bauland Dorfgebiet gewidmet. Laut rechtskräftigem Gefahrenzonenplan der WLVB befindet sich der gesamte Streusiedlungsbereich Dösen im braunen Hinweisbereich (Rutschung).



Ausschnitt: Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mallnitz, Quelle: Kagis

Örtliches Entwicklungskonzept

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Mallnitz befindet sich der gewünschte Bauplatz vollständig innerhalb der absoluten Siedlungsgrenzen. Mit der Positionsnummer „1“ wird darauf hingewiesen, dass Baulandwidmungen in braunen Hinweisbereichen grundsätzlich geologisch abzuklären sind.



Ausschnitt: Örtliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Mallnitz, Quelle: Kagis

Stellungnahme

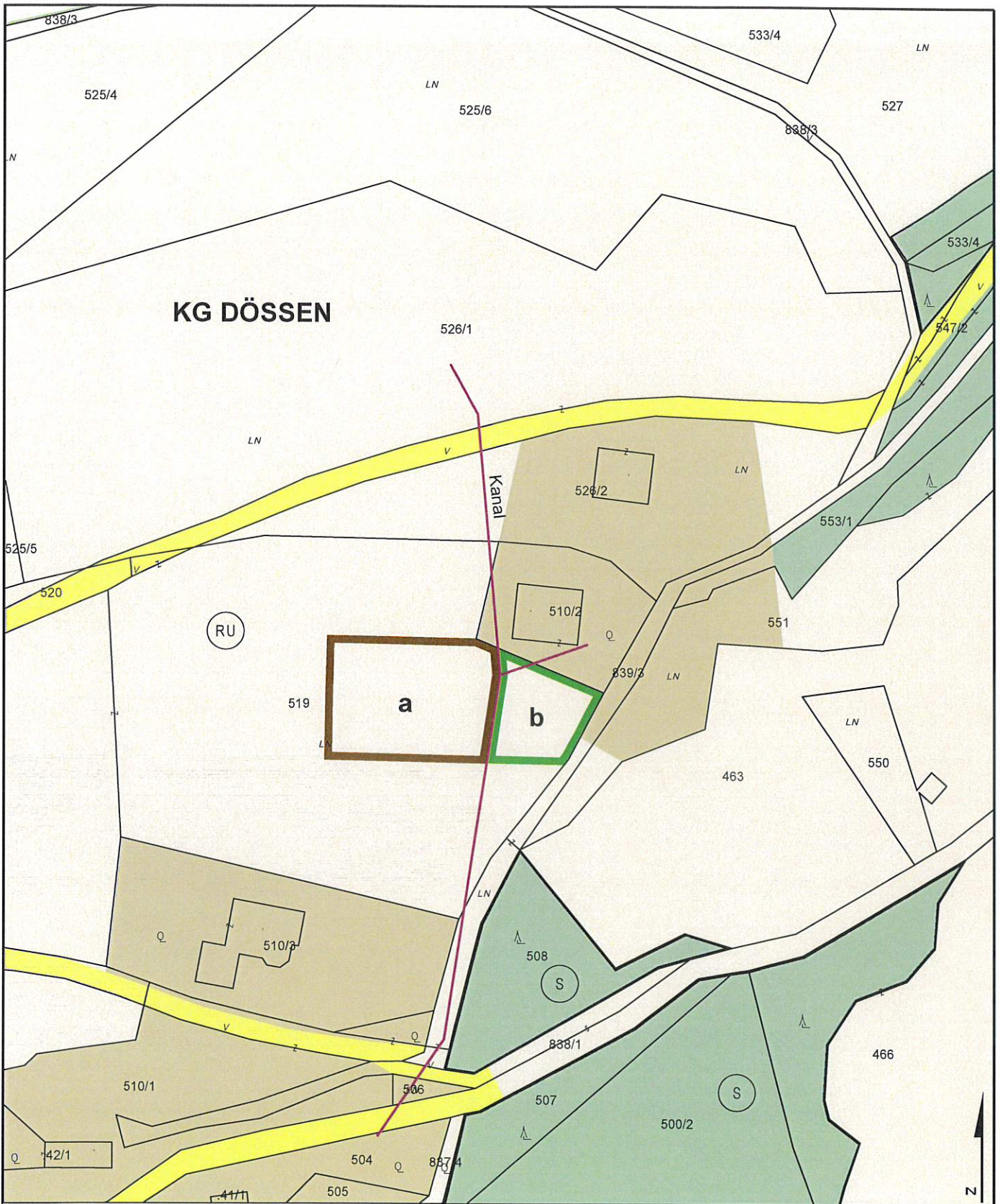
Das vorliegende Widmungsbegehren dient der Errichtung eines Auszugshauses im Streusiedlungsbereich Dösen. Der gewünschte Bauplatz befindet sich im unmittelbaren Anschluss an bestehende Einfamilienhausbebauung und liegt vollständig innerhalb der ÖEK-Siedlungsgrenzen. Aus raumordnungsfachlicher Sicht stellt die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses in diesem Bereich eine vertretbare letztmalige Ergänzung des gegenständlichen Siedlungsansatzes dar. Gemäß den Vorgaben des K-ROG 2021 sollte das Widmungsausmaß 800 m² aber nicht überschreiten. Aus diesem Grund soll der östliche Teil des Bauplatzes, welcher aufgrund des hier verlaufenden Kanalstranges ohnehin nicht bebaubar ist, als Grünland Garten erfasst werden.

Die verkehrsmäßige Zufahrt zum Bauplatz soll aufgrund der Steilheit des Geländes nicht von Süden, sondern hangparallel aus westlicher Richtung erfolgen. Im Rahmen der Kundmachung ist eine Stellungnahme des AKL, Abt. 8, UAbt. Geologie und Gewässermanagement, einzuholen. Zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung des entstehenden Bauplatzes wird der Gemeinde Mallnitz empfohlen, eine Bebauungsverpflichtung mit dem Widmungswerber abzuschließen.

Ergebnis: positiv mit Auflagen (Geologie, Bebauungsverpflichtung)

Empfehlung: Der Gemeinde Mallnitz wird empfohlen, nach Abschluss einer Bebauungsverpflichtung und bei Vorliegen einer positiven geologischen Stellungnahme, die Umwidmung gemäß beiliegendem Lageplan zu beschließen.

Ende der raumordnungsfachlichen Stellungnahme



UMWIDMUNGSLAGEPLAN 04/2021



UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHEN IN BAULAND DORFGEBIET, GP 519 TLW., KG DÖSSEN, INSGESAMT 717 M²



UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHEN IN GRÜNLAND GARTEN, GP 519 TLW., KG DÖSSEN, INSGESAMT 313 M²

KUNDMACHUNG

VON:

BIS:

GEMEINDERATS BESCHLUSS

VOM:

RAUMPLANUNGSBÜRO
DI JOHANN KAUFMANN
RAUMPLANUNG - STADTDESIGN

A - 9020 KLAGENFURT MIESSTALERSTRASSE 18
TEL 0463/595857 team@kaufmann.direct

GEMEINDE MALLNITZ
LAGEPLAN ZUR WIDMUNGSÄNDERUNG

BEARBEITUNG: KAU/HEI DATUM: 14.06.2022 PLANNR.: 06508-04/2021

M 1:1.000

ZT

Ziviltechniker
bürgen für Qualität.

RAUMORDNUNGSFACHLICHE STELLUNGNAHME

VP 05/2021
BAUER VERENA
GP 712/3 TLW., KG MALLNITZ



Auftraggeber: GEMEINDE MALLNITZ

9822 Mallnitz 11

Verfasser:

DI JOHANN KAUFMANN

Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
für Raumplanung und Raumordnung

Mießtaler Straße 18, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Bearbeitung: Mag. Astrid Wutte
DI David Heindl

GZ: 06508-SV-18
1 Deckblatt, 2 Seiten

Klagenfurt, am 03.03.2022

Ausgangslage

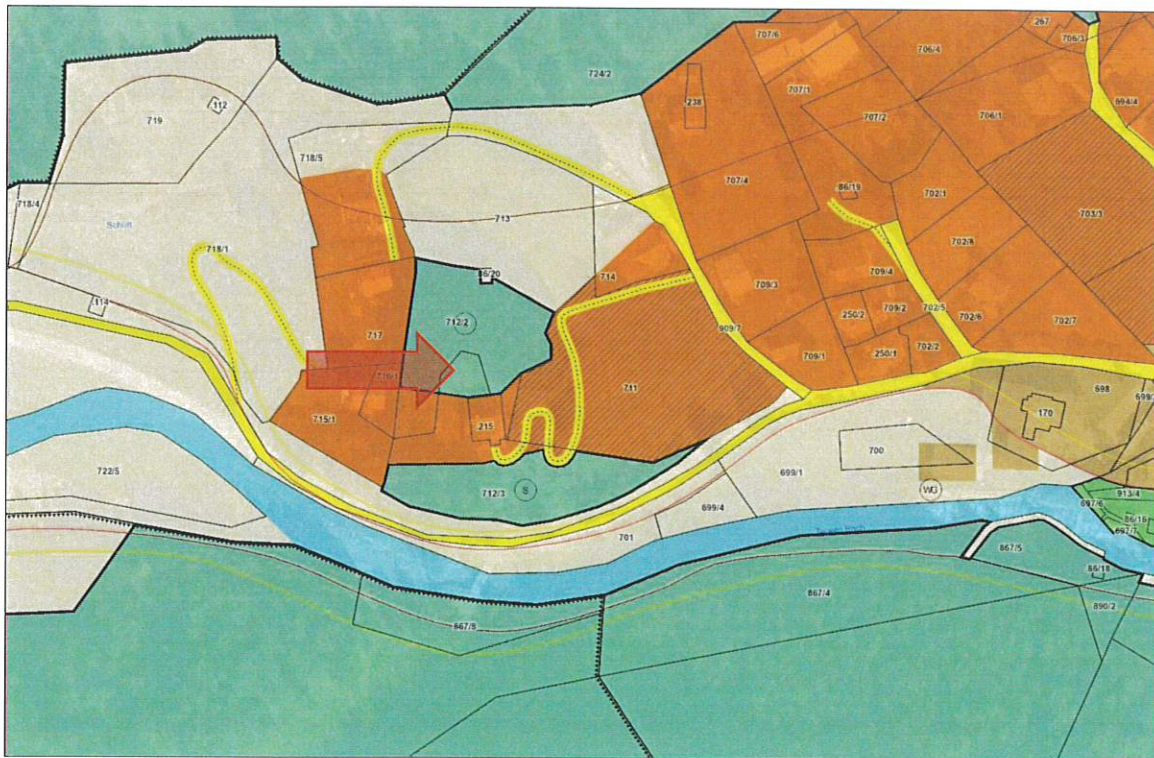
Frau Verena Bauer ist Eigentümerin der „Villa Chvostek“ auf der GP .215, KG Mallnitz und beabsichtigt im Gartenbereich nördlich der Villa, auf der GP 712/3, ein Nebengebäude zum Unterstellen von Geräten und Werkzeugen zu errichten. Zu diesem Zweck ersucht Frau Bauer um Ausweitung der bestehenden Baulandwidmung bis zur Grundstücksgrenze.

Befund

Die Villa Chvostek befindet sich am Eingang des Mallnitzer Tauerntales, am westlichen Siedlungsrand des Gemeindehauptortes Mallnitz. Die im Jugendstil errichtete Villa ist in prominenter Alleinlage auf einer kogelförmigen Erhebung inmitten des Tales situiert. Nördlich und westlich des Gebäudes erstrecken sich Gartenflächen, welche von den bewaldeten Abhängen des gegenständlichen Kogels begrenzt werden. Der Standort der geplanten Garage befindet sich im Gartenbereich nordwestlich der Villa. Die verkehrsmäßige Erschließung der Villa erfolgt ausgehend vom Gemeindestraßennetz über einen serpentinenförmigen Zufahrtsweg.

Flächenwidmungsplan

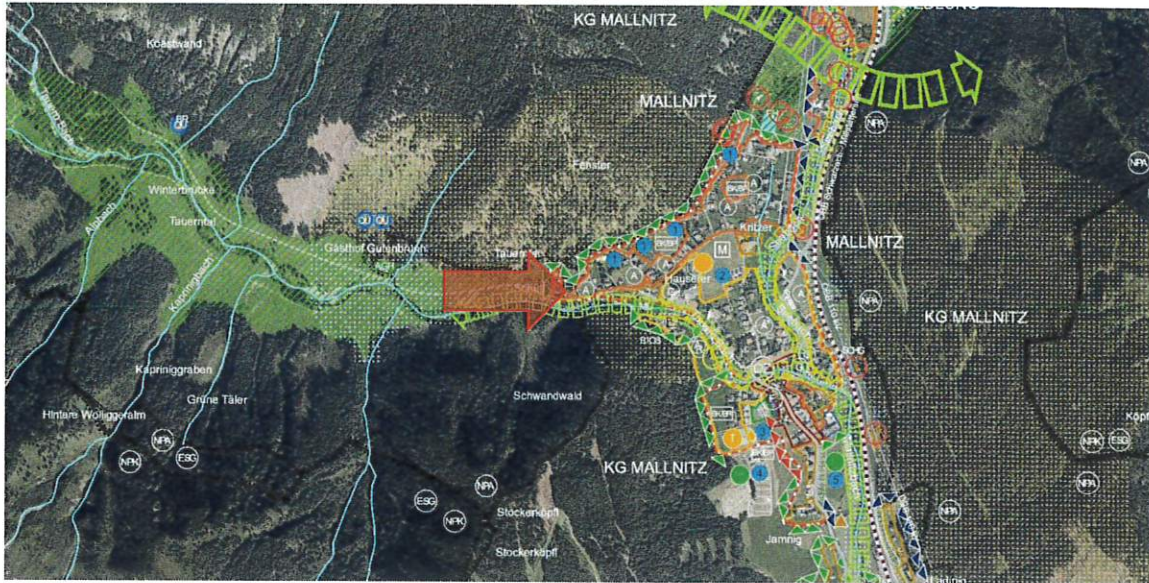
Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mallnitz ist die Liegenschaft der Villa-Chvostek überwiegend als Bauland Wohngebiet gewidmet. Der Gartenbereich nördlich der Villa ist als Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche ausgewiesen. Gleichzeitig werden in diesem Bereich Schutzwaldflächen ersichtlich gemacht. Auf der Liegenschaft bestehen keine Gefahrenzonen der WLV oder BWV.



Ausschnitt: Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mallnitz, Quelle: Kagis

Örtliches Entwicklungskonzept

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Mallnitz orientieren sich die Siedlungsgrenzen im Bereich der Villa Chvostek aus naturräumlichen Gründen weitgehend am Widmungsbestand. Auf den bewaldeten Hangbereichen des Kogels wird im ÖEK ein Immissionschutzstreifen festgelegt.



Ausschnitt: Örtliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Mallnitz, Quelle: Kagis

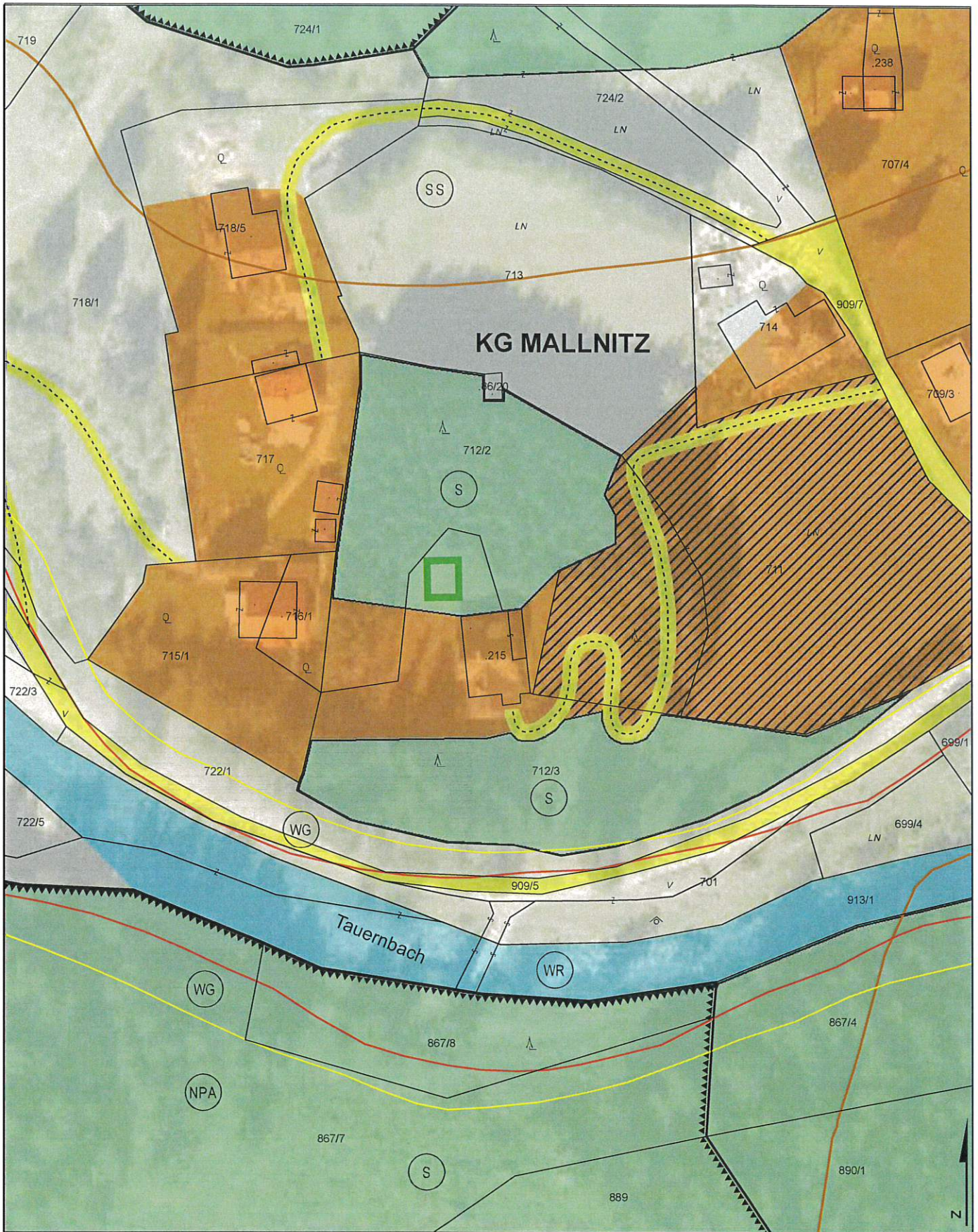
Stellungnahme

Das vorliegende Widmungsbegehren dient der Errichtung eines Nebengebäudes im Gartenbereich der Villa Chvostek. Das Bauvorhaben erscheint auf diesem Standort raumordnungsfachlich grundsätzlich unproblematisch. Die gewünschte Ausweitung der Baulandwidmung bis zur Parzellengrenze ist aufgrund der restriktiven ÖEK-Grenzen jedoch nicht möglich. Stattdessen wird empfohlen, den geplanten Standort des Bauobjektes punktuell mit der Widmung Grünland Nebengebäude zu erfassen. Aufgrund der ersichtlich gemachten Schutzwaldbereiche ist im Rahmen der Kundmachung eine Stellungnahme der Forstbehörde einzuholen.

Ergebnis: positiv mit Auflagen (Forst)

Empfehlung: Der Gemeinde Mallnitz wird empfohlen, nach Vorliegen einer positiven Stellungnahme der Forstbehörde, die Umwidmung gemäß beiliegendem Lageplan zu beschließen.

Ende der raumordnungsfachlichen Stellungnahme



UMWIDMUNGSLAGEPLAN 05/2021



UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT BESTIMMTE FLÄCHEN IN GRÜNLAND NEBENGEBÄUDE, GP 712/3 TLW., KG MALLNITZ, INSGESAMT CA. 61 M²

KUNDMACHUNG

VON:

BIS:

GEMEINDERATSBESCHLUSS

VOM:

RAUMPLANUNGSBÜRO
DI JOHANN KAUFMANN
RAUMPLANUNG - STADTDESIGN

GEMEINDE MALLNITZ
LAGEPLAN ZUR WIDMUNGSÄNDERUNG

M 1:1.000



A - 9020 KLAGENFURT MIESSTALERSTRASSE 18
TEL 0463/595857 team@kaufmann.direct

BEARBEITUNG: KAU/HEI DATUM: 02.03.2022 PLANNR.: 06508-05/2021

Ziviltechniker
bürgen für Qualität.

