

Gemeinde Mallnitz

A-9822 Mallnitz 11
Bezirk Spittal an der Drau
Tel.: 04784/255, Fax: 04784/255-55



Erläuterungsbericht zur tlw. Aufhebung des Aufschließungsgebietes A8 (Kundmachung)

Rechtsgrundlage

Gemäß § 25 Abs. 4 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021) Abs. 4 hat der Gemeinderat die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet aufzuheben, wenn es:

- die Aufhebung den im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielen der örtlichen Raumplanung nicht widerspricht,
- das Aufschließungsgebiet (die Aufschließungszone) im Anschluss an eine bestehende Bebauung gelegen ist und
- die Gründe für die Festlegung weggefallen sind.

Gemäß § 25 Abs. 5 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021) hat der Gemeinderat die Festlegung von Grundflächen als Aufschließungsgebiet ohne Bedachtnahme auf die vorhandenen und verfügbaren Baulandreserven in der Gemeinde aufzuheben, wenn sich die Eigentümer in einer privatwirtschaftlichen Vereinbarung mit der Gemeinde verpflichten, für eine widmungsgemäße Bebauung der Grundflächen innerhalb von fünf Jahren nach der Freigabe zu sorgen.

Aufschließungsgebiet A8 (Festlegung gemäß letzter FWP-Revision, Bescheid 3Ro-70-1/8-2006)

Festlegungsgrund

- Sicherstellung einer geordneten Erschließung und Bebauung; Bauflächenbilanz: Ausmaß des unbebauten Baulandes übersteigt abschätzbaren Bedarf und kein allgemein unmittelbarer Bedarf gegeben

Aufhebungsbestimmung

- Bei konkretem Bedarf seitens des Eigentümers, Erschließungsnachweis für den als A-Gebiet verordneten Bereich zur Sicherstellung einer geordneten Verkehrserschließung und Bebauung - entfällt, wenn die Aufhebung aufgrund der Lage und des Flächenausmaßes offenkundig einer geordneten Erschließung nicht widerspricht.

Begründung zur teilweisen Aufhebung des Aufschließungsgebietes A8

Die beabsichtigte Aufhebung der Teilfläche des Aufschließungsgebietes A8 auf Teilen der Grundparzellen 429/1, 433/1 und 908/1, alle KG (73306) Mallnitz, im Ausmaß von ca. 1800 m² dient der Schaffung eines Bauplatzes zur Errichtung eines dreistöckigen Gebäudes für touristische Nutzungen im östlichen Siedlungszentrum von Mallnitz. Insgesamt sollen 10 Hotelzimmer und 3 Ferienapartments mit Nutzflächen von jeweils ca. 50-70 m², sowie Gemeinschafts- und Nebenräume

entstehen. Die Zufahrt ist ausgehend von der A8 Ankogel Straße im Bereich der Wegparzelle 908/1, KG Mallnitz, vorgesehen.

Die gegenständlichen Grundflächen befinden sich im nördlichen Anschluss an den Billa-Markt bzw. weiteren touristische Einrichtungen und Sportnutzungen. In der Natur liegt eine weitgehend ebene Fläche vor, welche derzeit grünnwirtschaftlich genutzt wird.

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mallnitz sind die gegenständlichen Grundstücke als Bauland Kurgebiet gewidmet und mit einem Aufschließungsgebiet belegt. Das Projektgebiet liegt außerhalb der Wildbachgefahrenzonen des Seebacheses und des Sicherheitsabstandes der nördlich verlaufenden 110kV- Hochspannungsfreileitung der ÖBB. Einschränkungen bestehen in Form von mäßiger Gefährdung hinsichtlich der Oberflächenabflusshinweiskarte (KAGIS).

Im Siedlungsleitbild des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2015 liegen die zur Bebauung beabsichtigten Flächen innerhalb der festgellen Siedlungsgrenzen. Im Masterplan für das Zentrum Mallnitz, welcher im Rahmen der Örtlichen Entwicklungskonzeptes erstellt wurde und das Siedlungsgebiet in Zonen gliedert, wird gegenständliches Baulandpotenzial als „gemischt strukturiert (Wohnen, Tourismus, Freizeit, Versorgung, öffentliche Einrichtungen)“ erfasst.

Die Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes entspricht somit den Zielen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes inkl. Masterplan.

Weiters entspricht die geplante Bebauung der aktuellen Flächenwidmung sowie dem Textlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1993. Die Erschließung der verbleibenden Aufschließungsgebietsflächen bleibt aus nördlicher und südlicher Richtung gewährleistet, wodurch weitere Erschließungsnachweise nicht erforderlich sind. Insgesamt sind die Aufhebungsbestimmungen gemäß Verordnung zur Festlegung der Aufschließungsgebiete erfüllt.

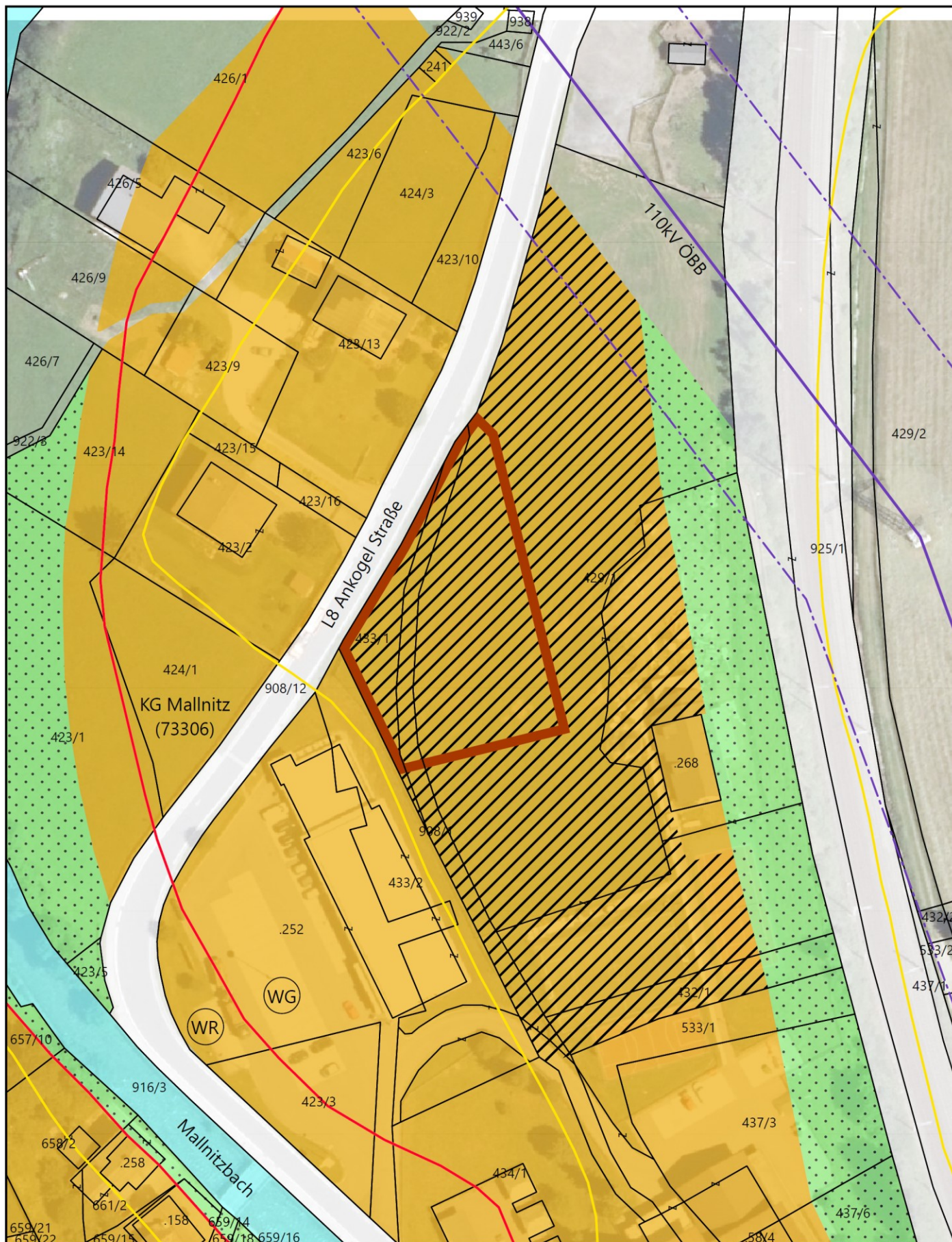
Zur Sicherstellung einer widmungsgemäßen Verwendung des Grundstücks wird gemäß den Bestimmungen des § 25 Abs. 5 K-ROG 2021 eine entsprechend besicherte Bebauungsverpflichtung mit den Widmungswerbern abgeschlossen.

Aufgrund der mäßigen Gefährdung hinsichtlich des Oberflächenabflusses wird im Rahmen der Kundmachung eine entsprechende Fachstellungnahme des AKL, Abt 12 eingeholt.



Gemeinde Mallnitz
Lageplan zur Aufhebung eines Aufschließungsgebietes
Aufschließungsgebiet A8 - "Vladu"

RPK ZT-GmbH
RaumPlanung RaumKultur



Aufhebung eines Teils des Aufschließungsgebietes A8; GP 429/1 tlw. (1.280 m²), GP 433/1 tlw. (310 m²), GP 908/1 tlw. (213 m²), alle KG Mallnitz; Insgesamt 1.803 m²



Maßstab 1:1.000

DKM 04/2024

0 5 10 20 30 40 50 Meter

Bearbeitung: WU/KI Datum: 03.12.2024 Plannummer: 23521-LP-AUGB-8