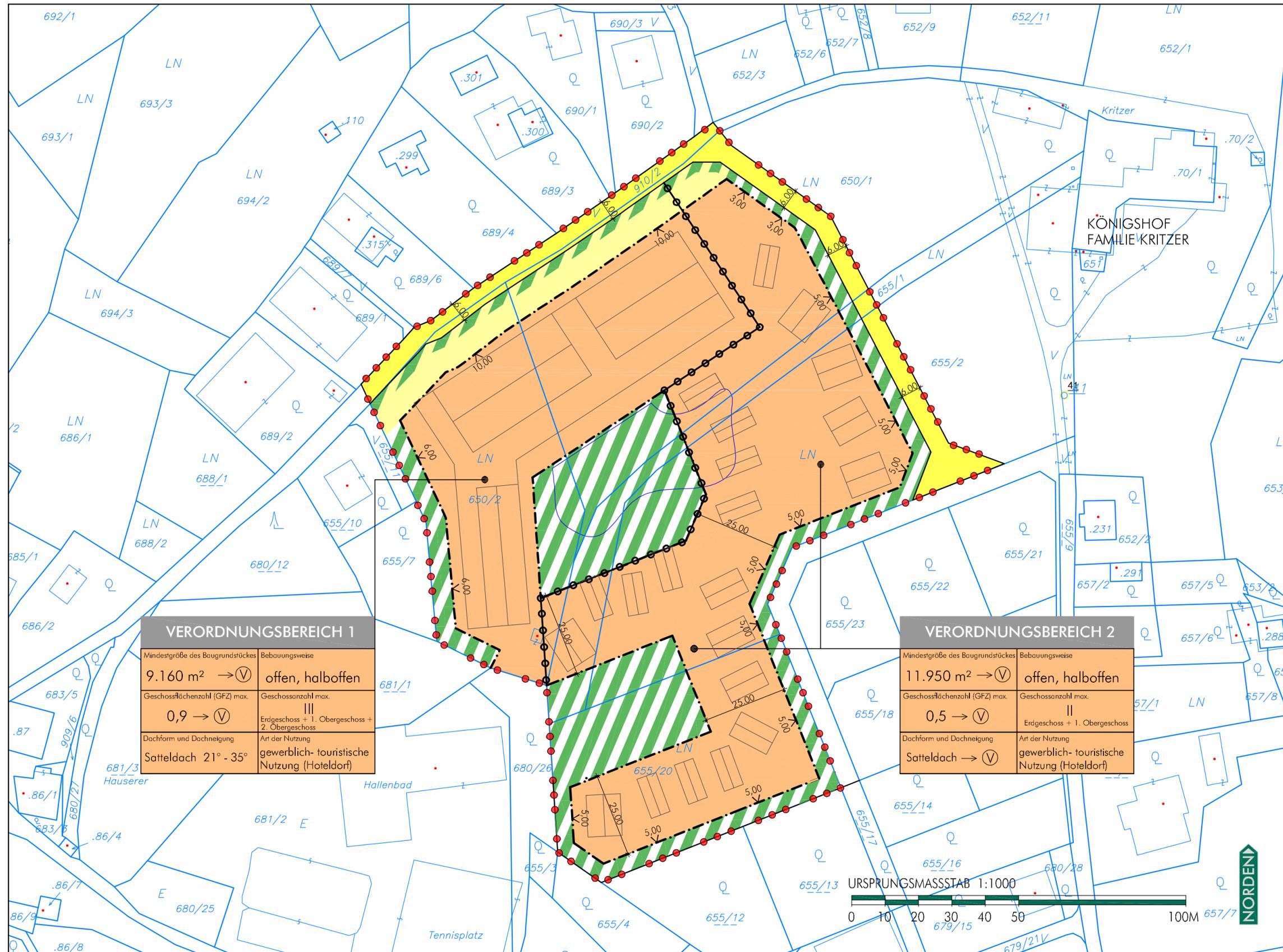


**GEMEINDE MALLNITZ
 INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND
 BEBAUUNGSPLANUNG ALPIN RESORT MALLNITZ
 ANLAGE 1 - UMWIDMUNGSPLAN 1/2022**

- a
**UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT
 BESTIMMTE FLÄCHEN IN BAULAND KURGEBIET REIN SONDERWIDMUNG
 HOTELDORF, GP 650/1 TLW. (5.818 M²), GP 655/1 TLW. (1.195 M²), GP 655/2
 TLW. (5.576 M²), GP 655/20 (4.000 M²), KG MALLNITZ, INSGESAMT 16.589 M²**
- b
**UMWIDMUNG VON BAULAND KURGEBIET AUFSCHLIESSUNGS- UND BAULAND
 KURGEBIET REIN SONDERWIDMUNG HOTELDORF, GP 650/2 TLW., KG MALLNITZ, 4.598 M²**
- c
**UMWIDMUNG VON GRÜNLAND FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT
 BESTIMMTE FLÄCHEN IN ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE,
 GP 650/1 TLW. (520 M²), GP 655/1 TLW. (35 M²), GP 655/2 TLW. (480 M²),
 KG MALLNITZ, INSGESAMT 1.035 M²**
- d
**UMWIDMUNG VON BAULAND KURGEBIET AUFSCHLIESSUNGS- UND BAULAND
 KURGEBIET IN ALLGEMEINE VERKEHRSFLÄCHE, GP 650/2 TLW., KG MALLNITZ, 67 M²**

KUNDMACHUNG:	VON	BIS
ANLAGE 1 ZUR VERORDNUNG DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE MALLNITZ VOM _____ ZAHL _____ DER BÜRGERMEISTER		AMT DER KÄRNTNER LANDESREGIERUNG GENEHMIGUNGSVERMERK



VERORDNUNGSBEREICH 1

Mindestgröße des Baugrundstückes	Bebauungsweise
9.160 m ² → (V)	offen, halboffen
Geschossflächenzahl (GFZ) max.	Geschossanzahl max.
0,9 → (V)	III Erdgeschoss + 1. Obergeschoss + 2. Obergeschoss
Dachform und Dachneigung	Art der Nutzung
Satteldach 21° - 35°	gewerblich- touristische Nutzung (Hoteldorf)

VERORDNUNGSBEREICH 2

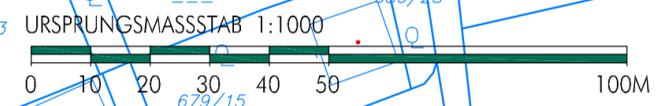
Mindestgröße des Baugrundstückes	Bebauungsweise
11.950 m ² → (V)	offen, halboffen
Geschossflächenzahl (GFZ) max.	Geschossanzahl max.
0,5 → (V)	II Erdgeschoss + 1. Obergeschoss
Dachform und Dachneigung	Art der Nutzung
Satteldach → (V)	gewerblich- touristische Nutzung (Hoteldorf)

GEMEINDE MALLNITZ
INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG ALPIN RESORT MALLNITZ
 ANLAGE 2 - ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER FESTGELEGTEN BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- ● ● ● Planungsgebietsgrenze
- Baulinie ohne Anbauverpflichtung
- Grenze zwischen unterschiedlichen Bauungsbedingungen
- Überbaubare Fläche im Bauland Kurgebiet Rein Sonderwidmung Hoteldorf
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- Interne Verkehrsfläche
- Bepflanzungsgebot (Freihaltebereich)
- Bepflanzungsgebot auf den internen Verkehrsflächen
- 650/2 Kataster
- (V) ... Verweis auf den Wortlaut der Verordnung
- Bebauungsvorschlag
- ↕ 20,00 / 3,00 ↕ Maßkoten in Meter

Betroffene Parzellen: 650/1 tlw., 650/2, 655/1 tlw., 655/2 tlw., 655/20, alle KG Mallnitz
 Gesamtfläche des Planungsgebietes: Ca. 22.826 m² (lt. DKM)

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gemäß
 K-ROG 2021, LGBL 59/2021, idGF, 3. Hauptstück, 8. Abschnitt, § 52



KUNDMACHUNG:	VON	BIS
ANLAGE 2 ZUR VERORDNUNG DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE MALLNITZ		TAG DER KUNDMACHUNG DER VERORDNUNG IM ELEKTRONISCHEN AMTSBLATT DER GEMEINDE MALLNITZ
VOM	ZAHL	
DER BÜRGERMEISTER		
GÜNTHER NOVAK		

ALPIN RESORT MALLNITZ

Anlage 3 – Begrünungs- und Bepflanzungskonzept

GRUNDPARZELLEN: GP 650/1 tlw., GP 650/2, GP 655/1 tlw.,
GP_655/2 tlw., GP 655/20, KG Mallnitz

BAUWERBER:

UBOS 4.0 Entwicklungen und Consulting GmbH
Neumayrgasse 15/20 | 1160 Vienna | Austria

DATUM

18.10.2020

VERFASSER:

trolf landschaftsarchitektur | landschaftsplanung

ingenieurbüro | Dipl.Ing. Dr. Norbert Trolf | Stadlergasse 6 | A-1130 Wien
+43 650 5565524 | office@trof.at | UID: ATU69021328

Inhalt

1.	Projektbeschreibung	3
2.	Naturräumliche Rahmenbedingungen	4
3.	Vorgaben Teilbebauungsplan	4
4.	Bepflanzungskonzept	6
5.	Pflanzen (Auswahl)	11

1. Projektbeschreibung

Die UBOS 4.0 Entwicklungs- und Consulting GmbH beabsichtigt in Abstimmung mit der Gemeinde Mallnitz auf dem westlichen Teil des Kritzerfeldes eine auf Tourismus ausgerichtete Familienhotelanlage, bestehend aus einem zweiteiligem Hotelgebäude mit Gesundheits- und Wellnessanlage, Saunabereich, Restaurant, Tiefgarage sowie rund 21 Chalets zu errichten. Die Chalets ordnen sich ringförmig um zwei zu gepante Wasserflächen an, bilden einen zentralen Grünanger, und werden über eine neue Zufahrt im Osten und Süden des Planungsgebietes erschlossen. Der Hotelkomplex grenzt die Anlage Richtung Norden ab. Das im Westen angrenzende Hallenbad sowie der Veranstaltungssaal ist fußläufig an die Hotelanlage angebunden.

Das Projektgebiet liegt im zentralen Ortsgebiet von Mallnitz, die gesamte Anlage wird auf mehreren Grundstücke auf einer Gesamtfläche von ca. 23.000 m² errichtet (Parzelle. 650/1 tlw., 650/2, 655/1 tlw., 655/2 tlw., 655/20, KG Mallnitz).



Abb.: 1. Lageplan Orthophoto, UBOS 4.0 Entwicklungs und Consulting GmbH

2. Naturräumliche Rahmenbedingungen

Das Projektgebiet liegt im Talboden auf einer Höhe von ca. 1200 m ü. A. Die Flächen liegen außerhalb des Nationalparks Hohe Tauern. Die Parzellen sind zum Großteil als Grünland gewidmet und werden landwirtschaftlich genutzt. Es liegen keine für die Planungsaufgabe relevanten Einschränkungen gem. Kärntner Naturschutzgesetz vor. (vergl. SUP Prüfung im Zuge des Widmungsverfahrens)



Abb.: 3. Projektgebiet, Foto © Uoaei1 -Lizenz CC BY-SA 4.0



Abb.: 4. Blick über das Projektgebiet, Foto © UBOS 4.0 Entwicklungs und Consulting GmbH

3. Vorgaben Teilbebauungsplan (Entwurf 19.8.2019, RPL Büro Kaufmann)

Gemäß vorliegender Flächenwidmung sind für die Bepflanzung nach §11 des Teilbebauungsplanes folgende Gestaltungsvorgaben zu berücksichtigen:

4. Bepflanzungskonzept

Rund um die freie Mitte mit den zentralen Wasserflächen entsteht ein grüner Ring der einerseits eine Grenze zur umgebende Wohnbebauung bildet, andererseits den freien Anger räumlich fasst. Die Chalets entlang der Haupteinfahrt werden in den Saum eingebettet. Die Bepflanzung fungiert als Sichtschutz zwischen den Gebäuden als auch zur umgebenden Wohnbebauung und gewährleistet die nötige Privatsphäre für Hotelgäste und Anwohner. Die freie Mitte wird als naturnahe extensive Wildblumenwiese ausgestaltet. Die Gewässerzonen werden naturnah mit entsprechender Ufervegetation und Wasserpflanzen begrünt.

Aufgrund der Vorgaben sowie der sensiblen Lage in unmittelbarer Nähe zur Außenzone des Nationalparks und hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes werden ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze, Stauden und Wildgräser verwendet.

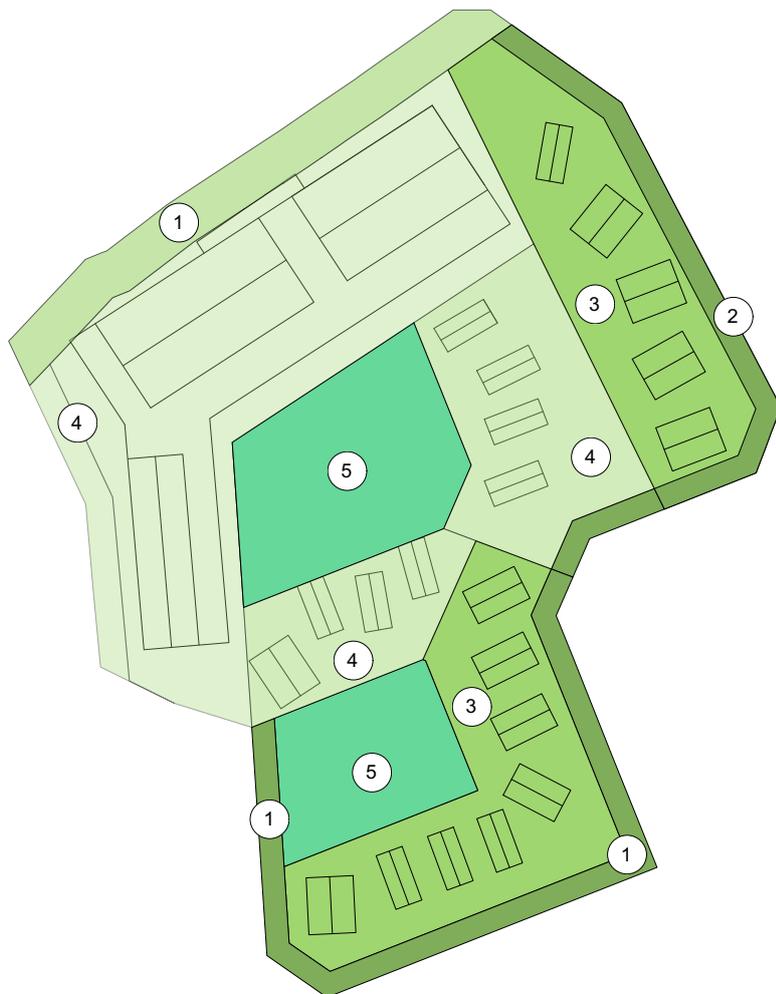


Abb.: 6. Zonierung

1. Bereich Zufahrt Hotelanlage
2. Bereich begleitende Baumpflanzungen
3. Bereich Saum
4. Bereich extensive offene Wiesenflächen
5. Wasserzonen

4.1 Zonierung

Im vorliegenden Konzept wird das Planungsgebiet in Zonen gegliedert und hinsichtlich ihrer Funktion, ihrer Ausgestaltung, Bepflanzung und Qualitäten beschrieben. Eine vollständige detaillierte Bepflanzungsplanung erfolgt im Zuge der weiteren Planungsschritte (Einreich- und Ausführungsplanung).

4.1.4 Bereich Zufahrt Hotelanlage (1)

Fläche ca. 1300 m²

Der Zufahrtbereich grenzt sich durch reihig gruppierte Baumpflanzungen von der Straße ab. Die Grünflächen werden mit Sträuchern bepflanzt, um einen entsprechenden Sichtschutz zu den Verkehrsflächen zu gewährleisten.

Tab.: 1. Pflanzliste Bereich Zufahrt Hotelanlage (1)

Bot. Name	Name	Qualität	Größe/Stamm
Alnus incana	Grauerle	Hei.mB	150/200
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Co	80/100
Berberis vulgaris	Berberitze	Co	80/100
Corylus avellana	Hasel	Co	80/100
Euonymus europaea	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Co	80/100
Sambucus racemosa	Roter Holunder	Co	80/100
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Ho.mB/Co	18/20

4.1.5 Bereich wegbegleitende Baumpflanzungen (2)

Fläche ca. 1850 m², Bepflanzungsgebot lt. Entwurf zum Teilbebauungsplan vom 19.8.2019

Entlang der Erschließungsstraße werden Bäume in Form von reihig gesetzten Baumgruppen gepflanzt. Hochstämmige Linden markieren die Zugangsweg zu den Chalets. Punktuelle Strauchpflanzungen wirken als Sichtschutz.

Tab.: 2. Pflanzliste wegbegleitende Baumpflanzungen (2)

Bot. Name	Name	Qualität	Größe/Stamm
Betula pendula	Hänge-Birke	Ho.mB/Co	18/20
Prunus padus	Trauben-Kirsche	Ho.mB/Co	18/20
Sambucus racemosa	Roter Holunder	Co	80/100
Sorbus aucuparia	Eberesche	Co	80/100
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Ho.mB/Co	18/20

4.1.6 Bereich Saum (3)

Fläche ca. 4000 m²

Im Bereich der Chalets, die sich entlang der Straße anordnen, werden zwischen den Gebäuden sowie entlang der Straße Gehölze in Form verschieden großer Pflanzgruppen angeordnet, die straßenseitig Sichtschutz bieten. Der Saum wird nicht durchgehend bepflanzt sondern eröffnet immer wieder freie Bereiche, die Sichtbeziehungen zu den Wasserflächen eröffnen. Als Unterpflanzung werden Wildstauden und Wildrasenmischungen vorgesehen.

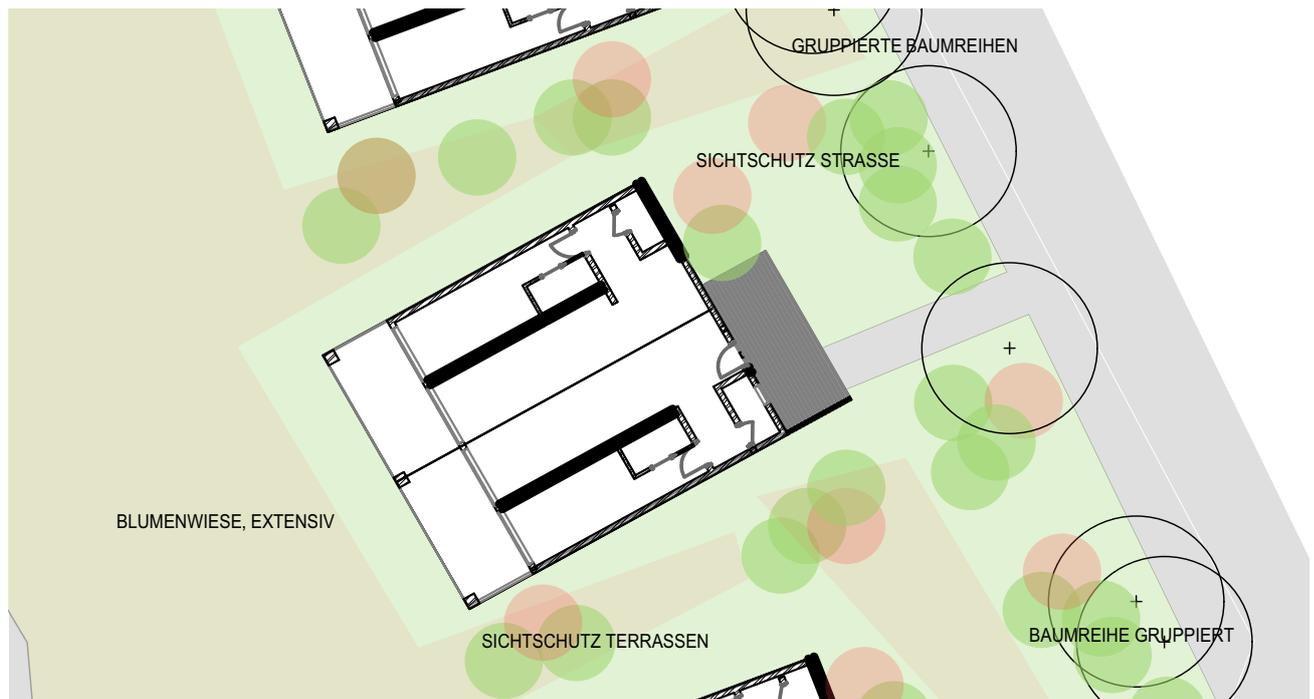


Abb.: 7. Bepflanzungsschema Randbereiche von W nach O: extensive Wiesenfläche (4), Saum (3), wegbegleitende Baumreihen (2)

Tab.: 3. Pflanzliste Bereich Saum (3)

Bot. Name	Name	Qualität	Größe/Stamm
<i>Alnus incana</i>	Grauerle	Hei.mB	150/200
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne	Co	80/100
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze	Co	80/100
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	Co	80/100
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	Co	80/100
<i>Euonymus europaea</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Co	80/100
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche	Co	80/100
<i>Rosa sp.</i>	Rose	Co	80/100
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	Co	80/100
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	Co	80/100
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder	Co	80/100
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	Hei.mB	150/200

4.1.7 Bereich extensive offene Wiesenflächen (4)

Fläche ca.. 3600 m²

Die mittigen Bereiche des Angers bleiben frei von größeren Gehölzpflanzungen. Die Grünflächen werden als extensive Blühwiesen angelegt. Ausgewählte Bereiche bleiben als Liegewiesen ausgespart. Vereinzelte Baumpflanzungen dienen als Schattenspende und setzen räumliche Akzente. Vereinzelte Gehölzgruppen und Staudenpflanzungen finden sich als farbiger Akzent sowie als Sichtschutz im Bereich des Hotels (Verordnungsbereich 1) wieder.



Abb.: 8. Bepflanzungsschema Grünanger von W nach O: Wasserzone mit Ufervegetation (5), extensive Wiesenfläche (4)

Tab.: 4. Bereich extensive offene Wiesenflächen (4)

Bot. Name	Name	Qualität	Größe/Stamm
Betula pendula	Hänge-Birke	Ho.mB/Co	18/20
Berberis vulgaris	Berberitze	Co	80/100
Cornus mas	Kornelkirsche	Co	80/100
Euonymus europaea	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Co	80/100
Rubus idaeus	Himbeere	Co	80/100

4.1.8 Wasserzonen (5)

Fläche 3200 m²

Die Uferbereich werden mit heimischen Wasser- und Uferpflanzen gestaltet. Welche Pflanzen verwendet werden, hängt von der Bauausführung/Gewässertiefen, deren Nutzungsart, dem Substrat sowie von der eingesetzten Technik ab und ist in den weiteren Planungsschritten festzulegen.

5. Pflanzen (Auswahl)



Sommerlinde *Tilia platyphyllos*



Hänge-Birke *Betula pendula*



Eberesche *Sorbus aucuparia*



Mehlbeere *Sorbus aria*



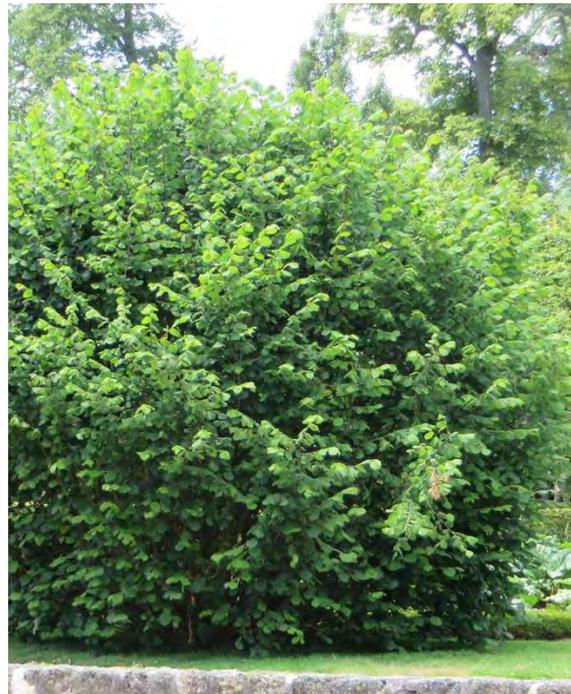
Trauben-Kirsche Prunus padus



Berberitze Berberis vulgaris



Roter Holunder Sambucus racemosa



Hasel Corylus avellana s



Grauerle *Alnus incana*



Felsenbirne *Amelanchier ovalis*



Schlehe *Prunus spinosa*



Kornelkirsche *Cornus mas*



Gewöhnliches Pfaffenhütchen *Euonymus europaea*



Rose *Rosa sp.*



Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*



Himbeere *Rubus idaeus*



SAATGUTMISCHUNG, Extensive Blumenwiese, Wildrasenmischung

bei der Saatgutmischung ist auf einen Kräuteranteil von mindestens 20% zu achten.

Gräsermischung	
Rotstraußgras	Agrostis capillaris
Wiesenfuchsschwanz	Alopecurus pratensis
Ruchgras	Anthoxanthum odoratu
Glatthafer	Arrhenatherum elatiu
Kammgras	Cynosurus cristatus
Knautgras	Dactylis glomerata
Schwärzlicher Rotschwingel	Festuca nigrescens
Schafschwingel	Festuca ovina
Wolliges Honiggras	Holcus lanatus
Weidelgras	Lolium perenne
Wiesenlieschgras	Phleum pratense
Wiesenrispe	Poa pratensis
Goldhafer	Trisetum flavescens.
Kräutermischung	
Schafgarbe	Achillea millefolium
Wundklee	Anthyllis vulneraria
Wiesen-Glockenblume	Campanula patula
Wiesenkümmel	Carum carvi
Wiesenflockenblume	Centaurea jacea
Wiesenpippau	Crepis biennis
Wilde Möhre	Daucus carota
Wiesenlabkraut	Galium album
Flecken-Johanniskraut	Hypericum maculatum
Witwenblume	Knautia arvensis
Rauer Löwenzahn	Leontodon hispidus
Margerite	Leucanthemum vulgare
Hornklee	Lotus corniculatus
Kuckuckslichtnelke	Lychnis flos cuculi
Spitzwegerich	Plantago lanceolata

Gemeine Braunelle	Prunella vulgaris
Gras- Sternmiere	Stellaria graminea
Wiesensalbei	Salvia pratensis
Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor
Rote Lichtnelke	Silene dioica
Gemeines Leimkraut	Silene vulgaris
Östl. Wiesen-Bocksbart	Tragopogon orientali
Fadenklee	Trifolium dubium
Wiesenrotklee	Trifolium pratense

ERLÄUTERUNGEN ZUR WIDMUNGSÄNDERUNG UND ZUM TEILBEBAUUNGSPLAN

1. Begründung der Planung

Im westlichen Bereich des Kritzerfeldes ist ein Familienhotel bestehend aus Hotelkomplex und mehreren Einzelchalets geplant. Beabsichtigt ist die Errichtung von ca. 370 Gästebetten, Gesundheits- und Wellnesseinrichtungen, Restaurant, Tiefgarage für ca. 170 PKW-Abstellplätze sowie einem gestalteten Hotelpark mit Schwimmteich und mit Fußwegverbindungen in den Ort und zu den touristischen Hotspots der Gemeinde. Insgesamt soll durch die Errichtung der geplanten Hotelanlage ein für den Tourismusort Mallnitz ein seit langem gewünschter Leitbetrieb im Nahbereich zum gemeindlichen Hallenbad, Veranstaltungszentrum und Nationalparkzentrum mit maßgeblichem öffentlichem Mehrwert entstehen. In Anbetracht der seit Jahrzehnten rückläufigen Betten- und Nächtigungszahl handelt es sich bei vorliegendem Projekt um einen notwendigen touristischen Impuls mit regionalwirtschaftlichen Folgeeffekten.



Planungsgebiet, Blick in Richtung Seebachtal

Betroffen sind die Grundstücke 650/1 tlw., 650/2, 655/1 tlw., 655/2 tlw., 655/20, alle KG Mallnitz, welche im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Mallnitz mit der Widmung Bauland Kurgebiet Aufschließungsgebiet (GP 650/2) bzw. Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen belegt sind.

Für gegenständliches Bauvorhaben ist gemäß den Bestimmungen des K-ROG 2021 die Widmung Bauland Reines Kurgebiet Sonderwidmung Hoteldorf erforderlich. Ergänzend soll am östlichen Randbereich des Planungsgebietes eine Straßenverbindung in nordsüdlicher Richtung als Allgemeine Verkehrsfläche gewidmet werden.

Zur Erlangung der erforderlichen Widmungen ist gemäß den Bestimmungen des Kärntner Raumordnungsgesetzes ein sg. integriertes Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahren durchzuführen.

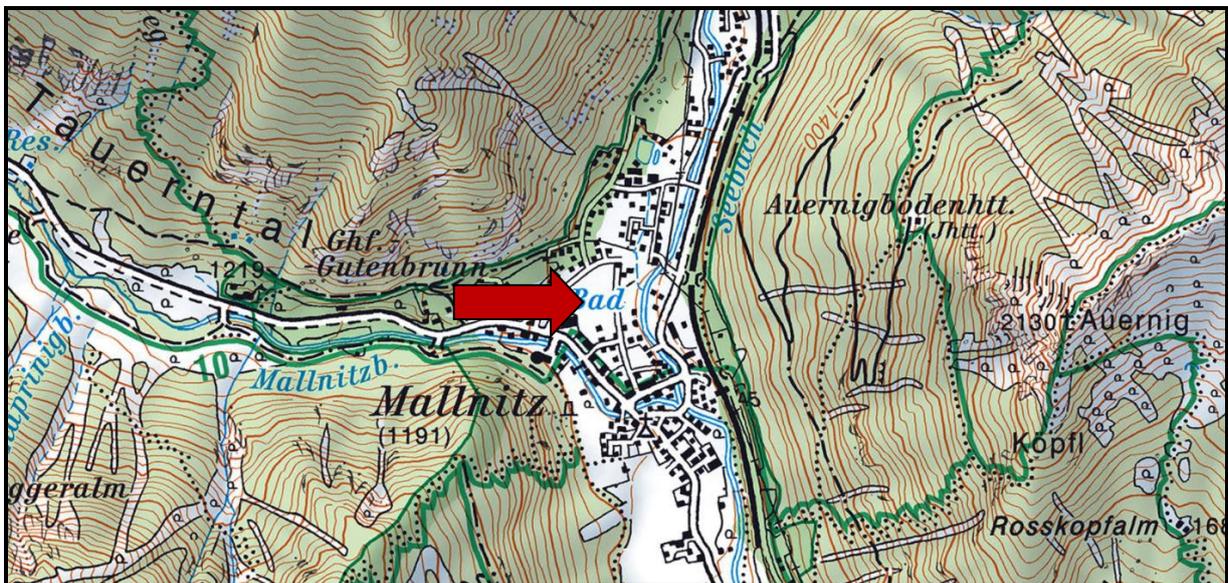
Ziel dieser durch den Gemeinderat zu erlassenden Verordnung ist es, das Gesamtprojekt dem besonderen Charakter der Örtlichkeit unterzuordnen. Die zu erwartende Bebauung soll den Charakter einer modernen alpinen Häusergruppe erhalten und sich damit bestmöglich in den umgebenden Siedlungsraum eingliedern.

Zielsetzungen der Verordnung:

- Geordnete Bebauung im gewachsenen Siedlungssystem von Mallnitz
- Bezugnahme zur freien Landschaftskulisse
- Insgesamt maßstäblich gehaltene Hotelanlage
- Vermietbare Einzelchalets in einer gut gestalteten privaten Parkanlage
- Sicherstellung der gewerblich-touristischen Nutzung durch die Widmung Bauland Reines Kurgebiet Sonderwidmung Hoteldorf sowie eine privatwirtschaftliche Vereinbarung mit dem Projektwerber gemäß § 30 Abs. 6 K-ROG 2021 – Eigennutzungen oder Verfügungsrechte über Wohnungen oder Wohnräume, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, schließen die Annahme einer touristischen Beherbergung aus (§ 30 Abs. 2 K-ROG)
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung im Sinne der o.a. Zielsetzungen gewährleistet wird.

2. Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich im zentralen Ortsgebiet von Mallnitz auf dem sg. „Kritzerfeld“.



Lage des Projektgebietes auf ÖK50

In der Natur liegt eine insgesamt ebene Wiesenfläche vor, welche von einer gemischt strukturierten und verhältnismäßig inhomogenen Bebauung umgeben wird. Im Westen befinden sich der Gebäudekomplex Tauernsaal mit Hallenbad sowie im Norden und Süden Einfamilienhausbebauung und touristische Anlagen (vorwiegend Appartementshäuser). Im östlichen Anschluss liegt der Tourismusbetrieb Königshof. Das Ortszentrum befindet sich ca. 300 m südlich entfernt und ist fußläufig gut erreichbar.

Die fahrwegmäßige Anbindung an die L8 Ankogel Straße erfolgt über neu anzulegende Fahrstraßen, die in das gemeindliche Straßennetz münden.

3. Projektbeschreibung

„Die Anlage orientiert sich an den vorhandenen baulichen Dorfstrukturen mit einer durchmischten Bebauung mit unterschiedlichen Kubaturen. Im Zentrum der Anlage steht ein Schwimmteich, welcher umgeben wird von Einzel- und Doppelhäuser; Die großen Strukturen finden sich im nördlichen Bereich des Baugebietes. Das Gestaltungskonzept nimmt Anleihe an den traditionellen Strukturen und deren baulichen Qualitäten und zieht mit großen Öffnungen und Ausblicken die beeindruckende Umgebung in die Wohnräume und in die Anlage insgesamt.“ (Quelle: Projektbroschüre FamilyResort Mallnitz, UBOS GmbH, vom 10.6.2018).



Massenmodell, Quelle: Projektbroschüre FamilyResort Mallnitz, UBOS GmbH, vom 10.6.2018

Das Hotelkonzept sieht aufgrund der guten Anbindung von Mallnitz an das übergeordnete europäische Bahnnetz einen hohen Anteil von Anreisenden per Bahn vor. Geplant ist ein Shuttlebuskonzept mit E-Mobilität und anderen alternativen Antriebssystemen. Das Shuttlesystem soll auch weitere wichtige Punkte im Ort (z.B. Hotels, Hallenbad, Besucherzentrum, Ankogelbahn) miteinbinden.

Kenndaten

- Flächenbedarf:

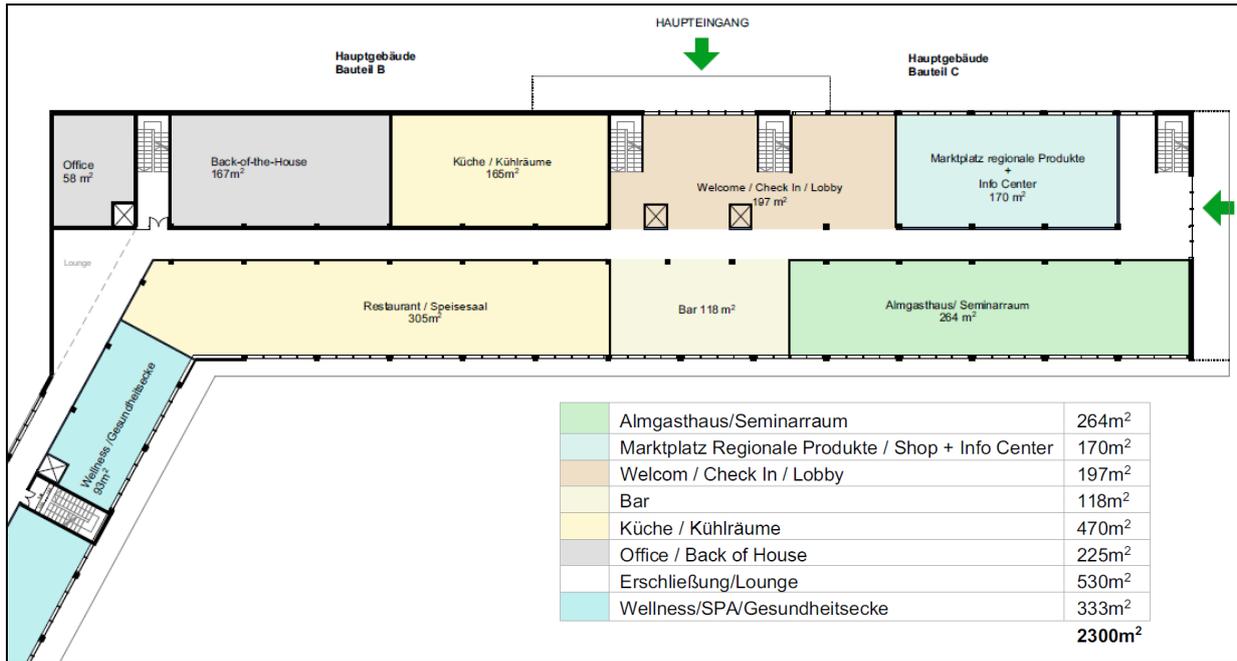
Hotelanlage:	ca. 9.160 m ²
Chalets und Appartements	ca. 11.950 m ²
- Gästebetten: 370
- Personal: 70 MitarbeiterInnen, davon ca. 50 % weiblich, teilweise Teilzeit beschäftigt.



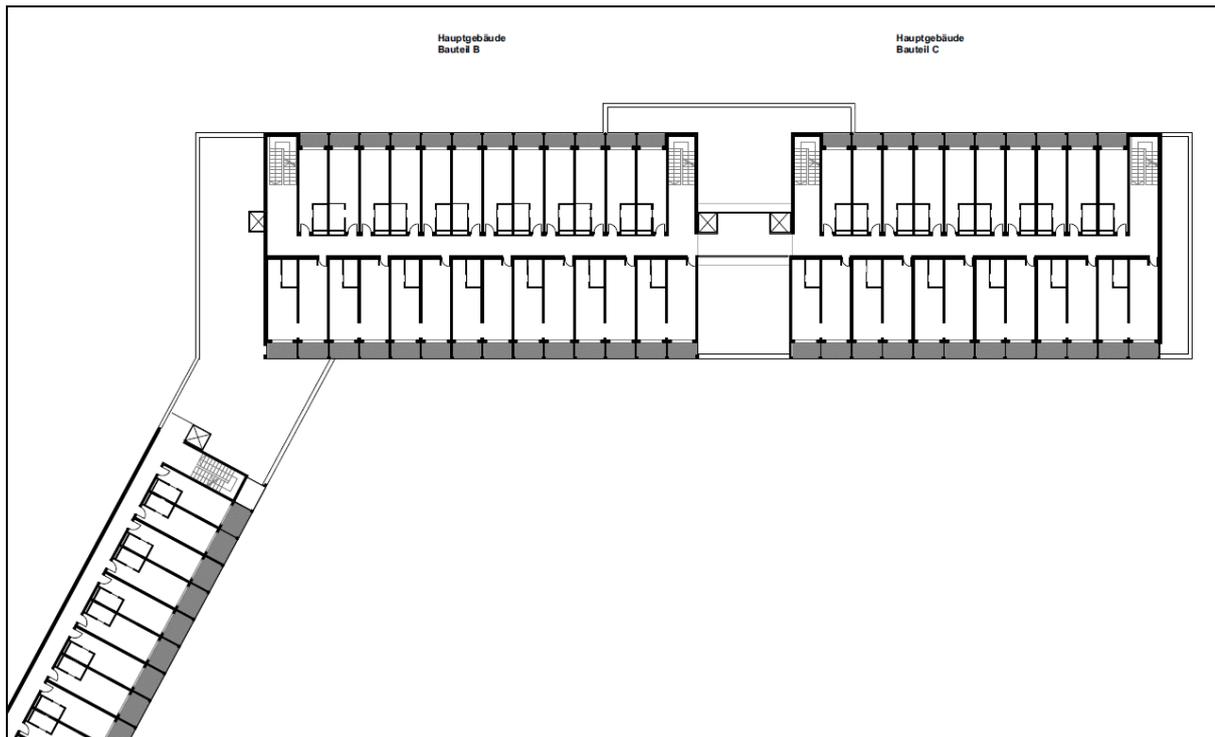
Bildmontage zum Hotelprojekt: DI Christian Gigler, UBOS GmbH



Bildmontage zum Hotelprojekt: DI Christian Gigler, UBOS GmbH



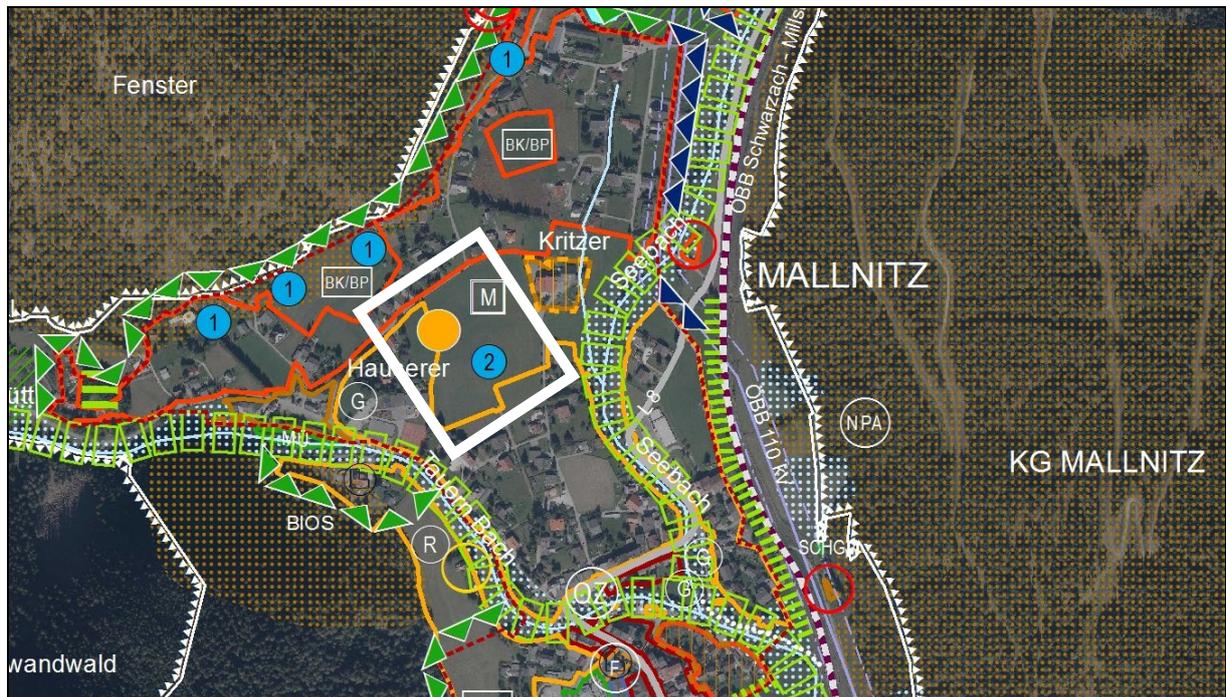
Grundriss Hauptgebäude EG: DI Christian Gigler, UBOS GmbH



Grundriss Hauptgebäude OG: DI Christian Gigler, UBOS GmbH

4. Örtliche Planungsvorgaben

Örtliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Mallnitz

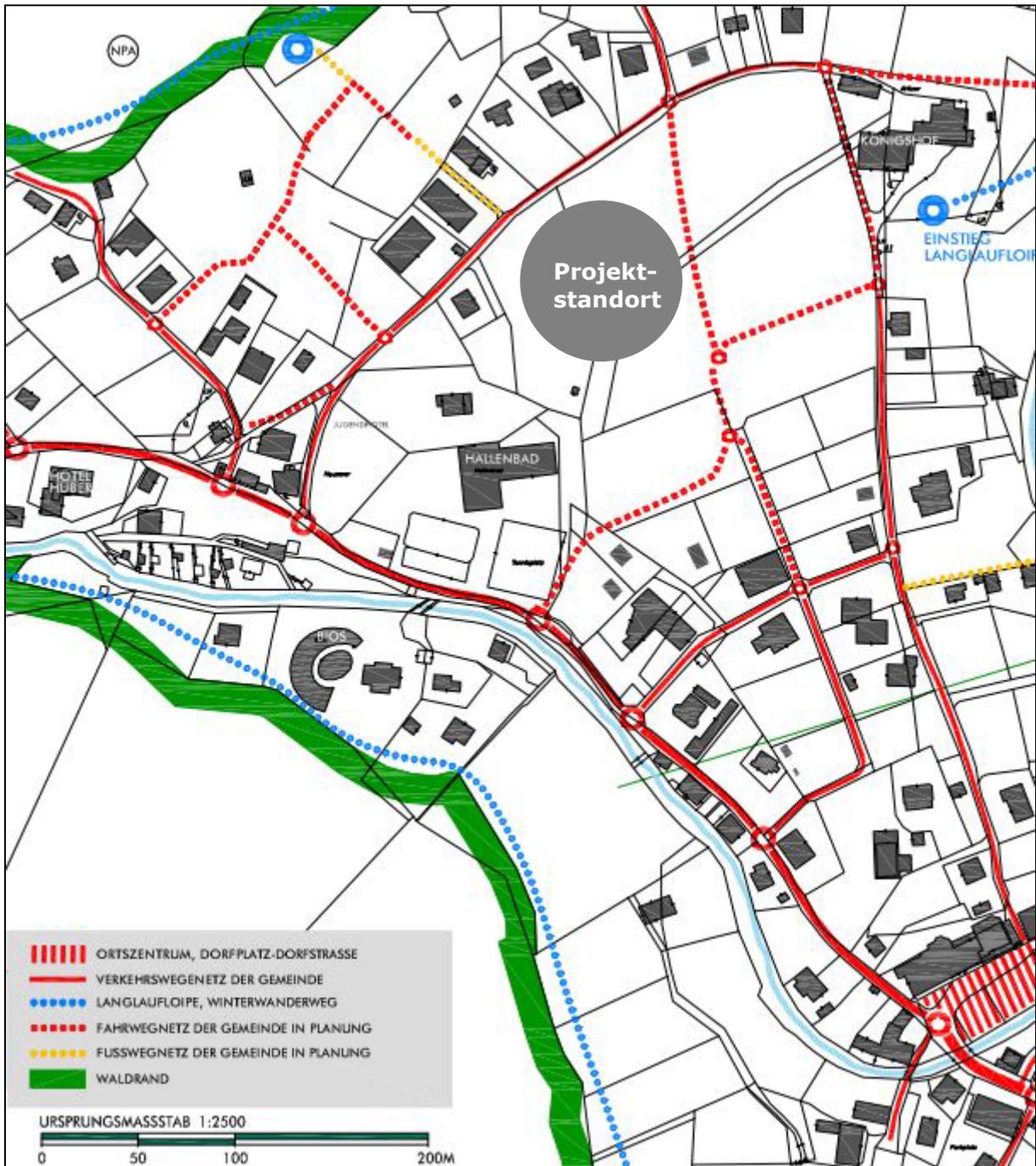


Ausschnitt Örtliches Entwicklungskonzept, o. M.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Mallnitz sind folgende projektrelevante Planungsintentionen festgelegt:

- Stärkung des Tourismusstandortes Mallnitz als sozioökonomische Chance auch für die Bevölkerung in den benachbarten Gemeinden des Mölltales
- Mit dem Projekt werden innerörtliche Potenzialflächen verwertet
- Die Lage des Planungsgebietes befindet sich in der touristischen Eignungszone im Zentrum von Mallnitz
- Erweiterung des Gästebettenangebotes zur Erlangung der notwendigen wirtschaftlichen Stabilität unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Tragfähigkeit
- Das vorliegende Projekt entspricht den Intentionen des Masterplanes Kritzerfeld, welcher die wesentlichen Planungsmaßnahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes berücksichtigt
- Neue Angebote im Bereich der Beherbergungsinfrastruktur am geeigneten Standort
- Qualitätsverbesserung der touristischen Infrastruktureinrichtungen zur Wiedererlangung der traditionell relevanten Positionierung der Nationalparkgemeinde Mallnitz im internationalen Wettbewerb

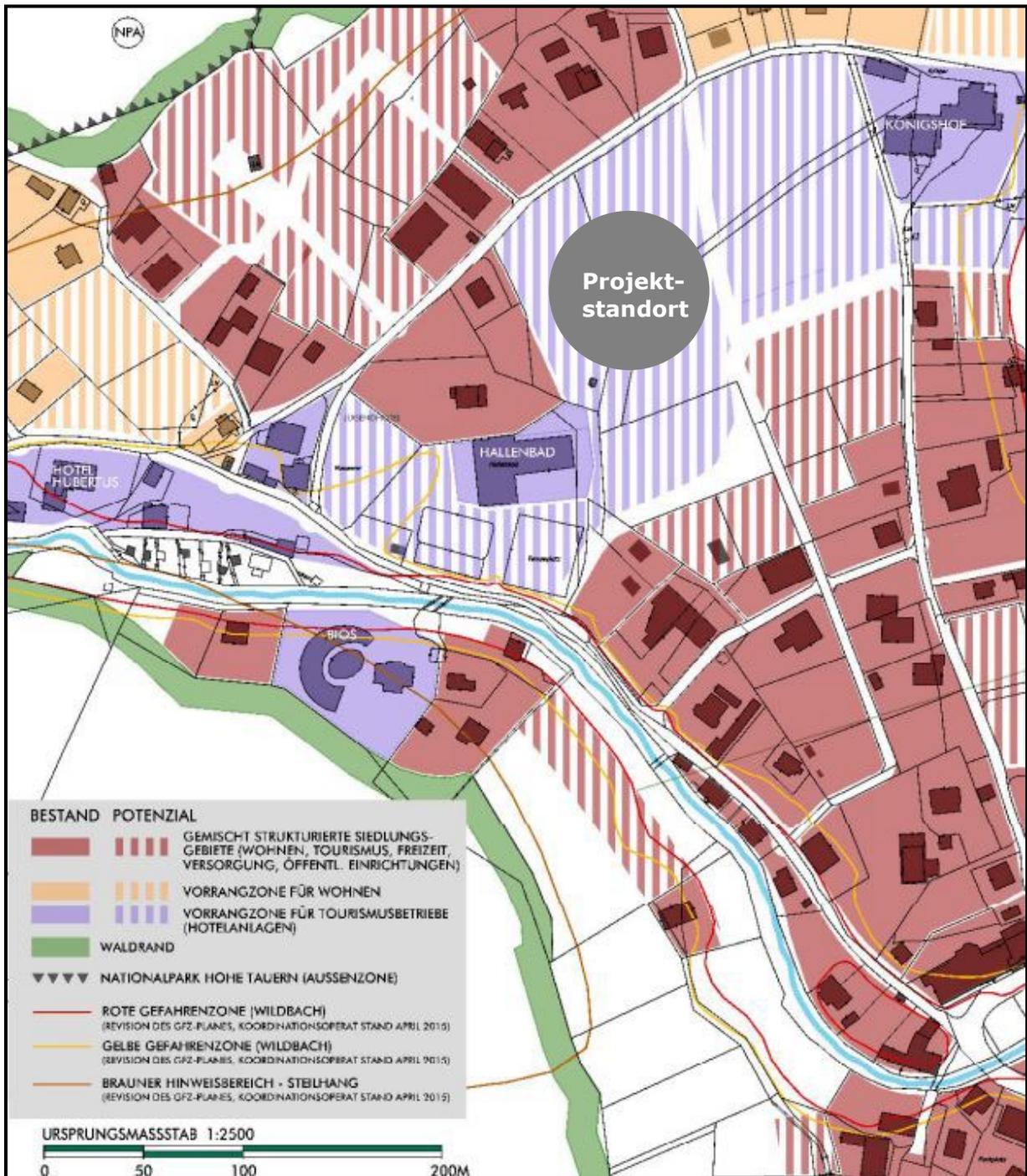
Masterplan



Ausschnitt Erschließungskonzept, o.M.

Das Projektgebiet wird über das bestehende Verkehrswegenetz (Hagener Weg) erschlossen und es soll auch eine weitere Nord-Südverbindung am Nordostrand des Projektgebietes entstehen, welche die Verlängerung der Aufschließungsstraße Kritzerfeld hin zur Dorfstraße (Mindener Weg) bildet.

Hinsichtlich der Verkehrserschließungsmaßnahmen liegt Übereinstimmung mit den Intentionen des Masterplanes vor.



Ausschnitt Flächennutzung, o.M.

Im Konzept zur bestehenden und künftigen Flächennutzung liegt gegenständliches Baugrundstück in der Vorrangzone für Tourismusbetriebe (Hotelanlagen).

Somit liegt hinsichtlich der Flächennutzung Übereinstimmung mit den Intentionen des Masterplanes vor.

Flächenwidmung



Ausschnitt Flächenwidmungsplan, o. M., Quelle: KAGIS

Derzeit ist ein Teil der Planungsgebietsfläche als Bauland Kurgebiet gewidmet und darüber hinaus mit einem Anschließungsgebiet belegt. Der Großteil der Flächen besitzt die Widmung Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen. Im Zuge des gegenständlichen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahrens sollen die Flächen entsprechend ihrer künftigen Nutzungsabsicht als Bauland Reines Kurgebiet Sonderwidmung Hoteldorf und die Verkehrsflächen als solche gewidmet werden.

5. Technische Infrastruktur

Trinkwasser: Wasserversorgungsanlagen der Nachbarschaft Mallnitz

Wasserentsorgung: gemeindlichen Entsorgungsanlage

Stromversorgung: Kärnten Netz GmbH (KNG), unterstützt und ergänzt durch Pilotprojekt MikroGridnetz mit BEST – Bioenergy and Sustainable Technologies GmbH aus 100 % erneuerbarer Energie. Mallnitz soll zu einer EnergiePlus Gemeinde entwickelt werden.

Die Ver- und Entsorgungsnetze weisen laut Auskunft der Gemeinde ausreichende Kapazitäten auf.

6. Kommunalwirtschaftliche Aspekte und öffentliches Interesse

Die Schaffung eines touristischen Ganzjahresbetriebes kommt der kommunalwirtschaftlichen Entwicklung der Tourismusgemeinde Mallnitz durchaus entgegen.

Künftig sollen ca. 70 MitarbeiterInnen beschäftigt werden. Naturgemäß besteht Aussicht auf besonders viele Frauenarbeitsplätze. Es handelt sich um eine Größenordnung, die sich nicht nur günstig auf die Gemeinde, sondern auch auf die gesamte Region auswirken kann.

Die gewünschte und zu erwartende hohe Auslastung des geplanten Ganzjahresbetriebes mit EMobility Center bringt Mehreinnahmen im Rahmen der Tourismusabgabe (Kurtaxe, Kommunalsteuer) und fördert indirekt vernetzte Arbeitsplätze in der Region.

Sowohl Bauphase als auch Betrieb lassen eine namhafte Umwegrentabilität in der Gemeinde und in der Region erwarten.

Das Bauvorhaben erzeugt maßgebliche Einnahmen durch Kanal- und Wasseranschlussgebühren, ohne wesentliche Investitionen in die bestehenden Hauptleitungsnetze tätigen zu müssen.

Es liegt somit hinsichtlich der Errichtung des gegenständlichen Projektes und der damit verbundenen Widmungsänderung ein außerordentliches öffentliches Interesse mit regionaler Wirkung vor.

7. Prüfung der SUP-Relevanz

Gemäß dem K-UPG 2004 ist gegenständliche Widmungsänderung und Bebauungsplanung einer Umweltprüfung zu unterziehen:

Naturschutz

Das gesamte Projektgebiet liegt in keiner naturschutzrelevanten Schutzzone. Es liegen keine weitere naturschutzrelevante Einschränkungen vor. In der näheren Umgebung befindet sich die Grenze der Außenzone des Nationalparks Hohe Tauern. Weder durch den Bau noch durch den Betrieb der geplanten Hotelanlage werden diese Schutzzone berührt.

Gestaltende Abgrenzung zu den geplanten Nutzungen

Das Planungsgebiet befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet von Mallnitz. Zur Vermeidung potenzieller Nutzungskonflikte mit der umgebenden Wohnbebauung (teilweise durchmischt mit Freizeitnutzungen, gewidmet als Bauland Kurgebiet) werden die Randbereiche des Planungsgebietes mit einem Bepflanzungsgebot belegt.

Widmungskonformität

Sicherstellung der gewerblich-touristischen Nutzung durch die Widmung Bauland Reines Kurgebiet Sonderwidmung Hoteldorf sowie eine privatwirtschaftliche Vereinbarung gemäß § 30 Abs. 6 K-ROG 2021

Erholungsflächen

Sonstige Erholungsflächen werden durch das Projekt nicht beeinträchtigt.

Orts- und Landschaftsbild

Die gegenständliche Verordnung zum Teilbebauungsplan soll sicherstellen, dass die Neubebauung und sonstige bauliche Maßnahmen das Orts- und Landschaftsbild nur in geeigneter Form verändert bzw. beeinflusst wird. Es liegt auch im eigenen Interesse der Projektentwickler, bei der Errichtung von Straßen und Wegen sowie den geplanten Baulichkeiten möglichst umweltschonend vorzugehen. In diesem Zusammenhang ist auch vorgesehen, eine entsprechende ingenieurbioökologische Begleitplanung zu beauftragen.

Projektrelevante Fakten – Luftgüte

Das gesamte Projekt soll in ökologischer Massivholzbauweise als Energie Plus Hotel & Resort mit 100 % erneuerbarer Energie und Elektromobilität als Pilotprojekt unter wissenschaftlicher Begleitung von BioEnergy 2020+ im Sinne der Klimaschutzziele errichtet werden. Durch den Betrieb der geplanten Tourismusanlage ist grundsätzlich mit keiner Verschlechterung der hervorragenden Luftgüte zu rechnen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes keine Beeinträchtigungen anderer Baugebiete oder örtlich unzumutbare Umweltbelastungen hervorgerufen werden und dass sowohl bei der Wahl der Baustoffe als auch beim Betrieb der Hotelanlage maßgeblich auf die österreichischen Klimaschutzziele geachtet wird.

