

**Gemeindeamt Stadl-Predlitz
Stadl an der Mur 120
A-8862 Stadl-Predlitz**

Betrifft: **BPL-002-2017**

Turracherhöhe, 09.07.2017

Zur Anhörung gem. § 40(6) Z2 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 erheben wir gegen den o.g. Entwurf zum Bebauungsplan „Apart Hotel Turrach“ in offener Frist Einspruch und begründen diesen wie folgt:

Der Entwurf widerspricht zahlreichen Vorgaben des vom Land Steiermark gemeinsam mit dem Land Kärnten geförderten, vom Raumplanungsbüro Kaufmann erstellten grenzüberschreitenden Entwicklungsleitbilds Turracherhöhe 2005/2015. Der Entwurf des **BPL-002-2017** stellt sowohl ökologisch als auch vom Ortsbild her eine starke und dauerhafte Beeinträchtigung der Region dar.

1. Aus dem Entwicklungsleitbild Standort-Katalog PDF 5.1:

formaler Anspruch bei zukünftigen Projekten:

Bei der Errichtung von Beherbergungsbetrieben und sonstigen touristischen Einrichtungen sind die geplanten Maßnahmen grundsätzlich mit den Zielsetzungen des Entwicklungsleitbildes abzustimmen. Auf folgende formale Aspekte wird im Besonderen hingewiesen:

Das Siedlungssystem und die infrastrukturellen Einrichtungen sind grundsätzlich dem Naturraum und seinen Besonderheiten unterzuordnen. Besondere Rücksichtnahme ist auf das Umfeld bei neuen Bauführungen zu nehmen.

Situierung, Gebäudestellung, Baumassenaufteilung, Anzahl der Geschosse, bzw. Höhe der Gebäude. Insbesondere ist auf die Maßstäblichkeit der Bauführungen zur Baustruktur des Umfeldes zu achten (Höhenstaffelung). Anpassung der Gebäude und Gebäudeteile an die Morphologie des Geländes, bestmögliche Integration in das Gelände/Landschaft, Anpassung der Höhenentwicklung von Gebäuden in Hanglage.

Bezugnehmend auf **3.1** des Entwicklungsleitbildes (**ELB2005**) Absatz 3 wird ein sorgsamer und harmonischer Umgang mit der Natur und Kulturlandschaft vorausgesetzt !

Diese Vorgaben aus dem Entwicklungsleitbild werden nicht annähernd erfüllt.

Im §12 des **BPL-002-2017** wird ausgeführt, daß die maximale zulässige Firsthöhe die Absoluthöhe von 1.795,50 nicht überschreiten darf.

Diese Absoluthöhe ist höher als alle bisherigen in unmittelbarer Nähe gebauten Gebäude – sogar um 40 cm höher als die Turmspitze des Hotel Kornocks und um 15 Meter höher als unser unmittelbar daneben liegendes Haus und um 10,5 Meter höher als die oberste Spitze des dortigen naturbelassenen Hügels, so daß nicht einmal mehr der auf der Spitze dieses Hügels beeindruckende Baumbestand sichtbar sein wird.

Die umgebenden Gebäude wie Hotel-Kornock, K-Alm, sowie Apparthotel-Silbersee werden von dem hier geplanten Projekt in Größe und Höhe in einem derartigen Ausmaß übertroffen, daß zweifelsfrei eine grobe Störung des Gesamtbildes eintritt.

Das Gebäude würde von seinen Gesamtausmaßen das Erscheinungsbild der Region dominieren. Die im **ELB2005** geforderte Einordnung in den Naturraum, der Raumverträglichkeit und maßvollen behutsamen Weiterentwicklung touristischer Strukturen, werden durch die Abtragung des Hügels, welcher Bestandteil des ökologisch und landschaftlich sensiblen siedlungsnahen Gebietes ist, grob missachtet.

Das **ELB2005** weist explizit darauf hin, daß solche Strukturen **von einer Bebauung auszuschließen** sind und stehen damit die im **BPL-002-2017** vorgesehenen Maßnahmen und Genehmigungen in direktem Widerspruch dazu!

Die angesetzte maximale Höhe von **1795,5** überragt sämtliche andere Gebäude erheblich und wird das Erscheinungsbild der Region über Maßen beeinträchtigen !

Zur Bauverhandlung laut Baubescheid **ZL 131 Ors 1/4-2006** des Grundstückseigentümers von **1417/3** und **1417/8** der KG Predlitz, wird laut Faxnachricht des Herrn D.I. Reissners eine Genehmigung verwehrt, da die Sichtbarkeit des für diesen Bereich fernwirksam markanten und einzigartigen Hügels durch Teile des Bauvorhabens gefährdet seien! Zuvor wurde dieses Argument von der Behörde auch dazu herangezogen, die Umwidmung der angrenzenden Grundstücke **1417/3** und **1417/8** von Bauland in Grünland zu argumentieren (siehe Beilagen).

Im Hinblick auf das nun Geplante, sind daher dieselben Kriterien anzuwenden !

Im **BPL-002-2017** wird aber weder durch die Abtragung des Hügels noch die durch den geplanten Bau bedingte Vernichtung des Blicks auf denselben Hügel und seiner fernwirksamen schützenswerten Geländeform Rücksicht genommen.

Zitat ELB2005 Seite 55:

„Schutz der charakteristischen landschaftsgestaltenden Elemente wie Kuppen, Hügeln, Geländekanten und Senken.“

ELB2005 Seite 56:

„Schutz der Trockenstandorte und Felsgebiete“

„Schutz der Wollgraswiesen“

„Schutz des freien Landschaftsbildes“

ELB2005 Seite 79 Pkt: 3.5.6 Absatz 2:

„Der direkt am Nordufer des Sees naturbelassene Hügel soll in seiner Funktion als Erlebnis- und Aussichtspunkt erhalten bleiben.“

Wir erheben daher Einspruch zu der in § 12 des **BPL 002-2017** maximalen zulässigen Geschossanzahl von 4 sichtbaren Vollgeschossen und einem Untergeschoß und fordern, die maximale Geschossanzahl mit 2 sichtbaren Vollgeschossen und 1 Untergeschoß zu begrenzen und eine Richtung See von der Höhe her abfallende Terrassierung vorzusehen, die den Blick auf den Hügel nicht beeinträchtigt.

Das derzeit gerade auf der Kärntner Seite im Bereich des Nocki-Flitzers von der Strabag im Bau befindliche „Hüttendorf“ zeigt, daß durch die vertikale Ausrichtung einzelner Gebäude bestmöglich Rücksicht genommen werden kann. Durch die Zurücknahme der Dominanz von Gebäuden gegenüber den naturbelassenen Geländeformen, konnten Baumbestand und

Geländeformen erhalten und eine großflächige Versiegelung der Böden verhindert werden.

- 2.** Ökologisch betrachtet gehört ein Großteil der zum Turrachersee, also nach Süden weisenden Fläche des Grundstücks **1417/5** und auch Teile des neben einem Wasserschutzgebiet liegenden Grundstücks **1417/6** zu einem Feuchtgebiet (**Moorkomplex**) mit einem vermutlich tausende Jahre alten völlig naturbelassenen BIOTOP! Das gesamte Grundstück ist ein Feuchtgebiet mit zahlreichen Arten, **Amphibien, geschützten Alpenpflanzen** und gehört zu den bedeutendsten schützenswerten Zonen der Turracherhöhe. siehe dazu **ELB2005 3.3 Leitbild zum Natur-und Landschaftsraum, insbesondere ELB2005 Seite 71:**

Die zu bebauende Fläche ist im Plan als BIOTOP ausgewiesen!

Landläufig ist dieser Bereich als „Froschlaichplatz“ bekannt und war auch jahrelang als solcher mit einer Tafel gekennzeichnet.

Im **BPL-002-2017** werden Flächen außerhalb der rot-strichlierten Baufläche im nach Süden weisenden Grundstücksbereich von **1417/5** ausgewiesen, welche mit einem künstlich angelegten Teich, Stegen und Terrassenflächen „gestaltet“ werden sollen (**§8 zu 1, Seite 13**).

In diesem gesamten Bereich befindet sich das derzeit noch unberührte Biotop. Jede Beeinflussung dieses Biotops durch „**Gestaltung**“, ist der Zerstörung dieses naturbelassenen Bereiches gleichzusetzen. Durch den im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauplatz im Bereich des Biotops (Moorkomplex), wird dieses vernichtet. Durch Aushub und Fundamentierungsarbeiten sind sowohl hydrologische- als auch durch Zementwässer chemische Einflüsse und Eintragungen in das Biotop und damit dessen Zerstörung zu erwarten. Auch die im Entwurf des **BPL-002-2017** Seite 17 „**Zu § 21**“ angesprochenen geplanten dauerhaften Entwässerungsmaßnahmen durch Ableitungen in den Turrachersee, werden die am Bauplatz befindlichen Feuchtwiesen und Sumpfgebiete sowie das angrenzende auf GST 1414/7 befindliche Wasserschutzgebiet endgültig trockenlegen. Außerdem wird die Ableitung von Oberflächenwässern in den Turrachersee im Verkehrsbereich (Zu- und Abfahrt Tiefgarage) eine erhebliche Belastung für den See darstellen.

Eine Erhaltung des wertvollen Biotops sollte im Interesse Aller stehen und ist nur durch „**NICHTGESTALTUNG**“ möglich !!

Es wäre dazu also notwendig, die nach Süden weisende Baufläche um mehrere Meter Richtung Norden zu verkürzen, um den Einfluss während und nach dem Bau auf das Biotop hintanzuhalten.

Auch wäre darauf Bedacht zu nehmen, daß Eintragungen jeder Art durch das geplante Projekt, von Gästen und von Terrassen aus verhindert werden. Im Bereich der Silbersee-Appartements kommt es z.B. seit dem Bestehen zu starken Verunreinigungen des südlichen Nachbargrundstücks durch Gäste von den Balkonen der Zimmer aus.

- 3. § 21 des BPL 002-2017 Oberflächenentwässerung:**

1) Versiegelung von Oberflächen ist möglichst gering zu halten....

Bezugnehmend auf diesen Punkt fordern wir, dass das Gebäude, wenn überhaupt, dann so aufgestellt wird, dass der Hügel nicht abgetragen werden muß und so wenig wie möglich Bodenversiegelung notwendig ist! Da ja ohnehin eine Tiefgarage geplant wird, könnte deren Fläche als Basis für die Errichtung des Gebäudes dienen. Damit würde die Gebäudestellung vom See weiter wegrücken, der Hügel könnte erhalten bleiben und die Gefahr für das Biotop zumindest eingegrenzt werden. Außerdem ist die durch Fundamentierung vorgesehene

Versiegelung einer Gesamtfläche von etwa 1.830m² in einem Stück ökologisch völlig unvertretbar.

4. § 10 Lage und Stellung der Gebäude:

Die Lage der oberirdischen Teile von Gebäuden ist durch Baugrenzlinien festgelegt.

Überschreitungen der Baugrenzlinien sind in Abstimmung mit der WLV für Terrassen, Vordächer samt Stützkonstruktionen, Balkone etc. erlaubt.

Gegen diese zulässigen Überschreitungen wird Einspruch erhoben, da dadurch praktisch ein Angrenzen von Teilen des Bauwerkes an unser Grundstück zulässig ist und der vorgegebene Abstand dadurch defacto nicht wirksam ist.

Dadurch sind Nachteile und Beeinträchtigungen für das Nachbargrundstück wie Verunreinigungen und Lärmbelästigungen zu erwarten.

Wir fordern daher eine eingehende Überprüfung der Flächenwidmungspläne der Parzellen **1417/5** und **1417/6** und eine anschließende teilweise Rückwidmung der Baulandreserve in einen landschaftlich und ökologisch schützenswerten Bereich. Dieser Bereich grenzt unmittelbar an das Seeufer und spielt eine wesentliche Rolle für den naturnahen Tourismus. Durch naturnahe Schulungen könnten hier den Touristen Werte vermittelt werden, derentwillen sie gerne auf die Turracherhöhe kommen. DI Kaufmann hat schon 2005 einen Ruheplatz am westlichen Fuße des Hügels mit Informationen zum anschließenden Feuchtbereich vorgeschlagen.

Zitat aus ELB2005 Ziele & Maßnahmen:

Grundlegende Ziele:

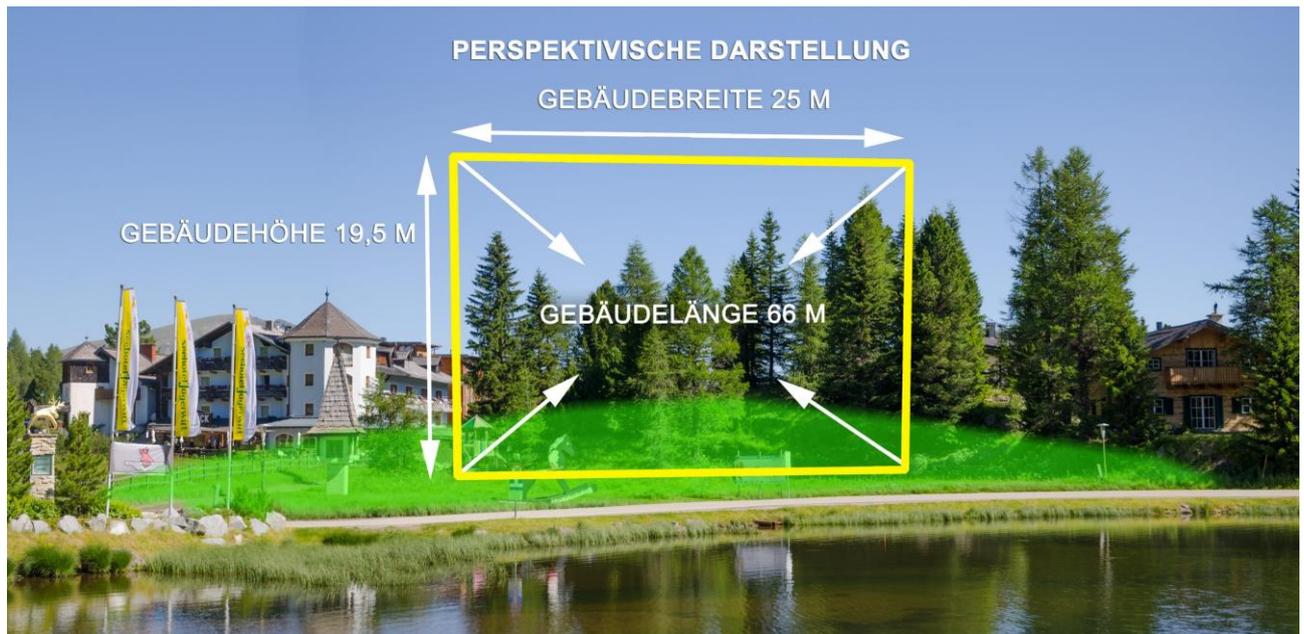
- die Kernfunktion der Region ist der naturnahe Tourismus – daher ist bei zukünftigen Planungen auf ein höchstes Maß an Natur-und Raumverträglichkeit zu achten.
- Das Siedlungssystem und die infrastrukturellen Einrichtungen sind grundsätzlich dem Naturraum und seinen Besonderheiten unterzuordnen.
- Insgesamt ist eine raumverträgliche, maßvolle und behutsame Weiterentwicklung der touristischen Strukturen anzustreben – ohne große neue Flächen „anzureißen“. Ökologisch bzw. landschaftlich sensible siedlungsnahe Gebiete sind hiervon auszuschließen.
- Die Integration in den Naturraum und das Landschaftsbild ist insbesondere durch die Situierung der Baulichkeiten und die Baumassenaufteilung sowie die formale Ausprägung (gestalterische Qualität) sicherzustellen.

5. Zu Projekt und Standort BPL-002-2017 Seite 10 und 11 ERLÄUTERUNGEN:

Das dort abgebildete „Panoramafoto“ „des Planungsgebietes“ mit Apparthotel Silbersee und Hotel Kornock zeigen nur unwesentliche, kleine Flächen des tatsächlichen Bauplatzes.

Es wird der Eindruck vermittelt, als ob die im Foto dargestellte große Freifläche den Bauplatz darstellen würde! Fotos der hauptsächlichen und für den Bereich so sensiblen Flächen sind allerdings nicht abgebildet.

Wir haben eine entsprechende Darstellung (Fotos) von der Seite des Turracher-Sees Blickrichtung Norden beigefügt, welche das Ausmaß des Projektes erahnen lassen.



6. Gefahrenschutzzonen:

Ein Großteil der zu bebauenden Grundstücksteile liegen zumindest in der Gefahrenschutzzone gelb (§5 BPL). Im Flächenwidmungsplan 3.0 vom 10.04.2007 **FA13B-10,10-P1/2007-146** wurden neben anderen Grundstücken auch die Grundstücke 1417/3 und 1417/8 von Bauland in Grünland umgewidmet. Die Begründung dazu:

„Lage in der gelben Gefahrenzone, Freihalten des „Hügels“ als Blickpunkt am Turrachersee und Freihalten des Uferbereiches vor Baulichkeiten.“

Dazu wollen wir bemerken, daß es sich bei diesen Grundstücken um ein bereits seit dem Jahre 1936 mit einem Ferienhaus bebaute Liegenschaft=Altbestand handelt.

Der Einfluss der Gefahren laut Gefahrenschutzzone auf die benachbarten jetzt zur Verbauung bestimmten Grundstücke ist wegen deren tieferen Lage bedeutend höher, als auf die Grundstücke 1417/3 und 1417/8, dennoch wurden Teile dieser benachbarten Grundstücke, auch jenes welches nun verbaut werden soll, zum Teil wieder in Bauland rückgewidmet !

Im Hinblick auf das nun Geplante, sind daher auch hier dieselben Kriterien anzuwenden wie auf unser Nachbargrundstück !

7. Frist zum Verfahren der Anhörung:

Mit Schreiben vom 26.06.2017, eingelangt (hinterlegt) am 28.06.2017 wird uns die Anhörung mit einer Frist bis 10.07.2017 zu o.g. Projekt ermöglicht. Aufgrund der Größe und des Umfangs des Projektes, ist es einzelnen Privatpersonen nicht möglich, in dieser kurzen Frist ausreichend zu den einzelnen Punkten Stellung zu beziehen.

Wir ersuchen daher, unserem Einspruch zu o.g. Vorentwurf des Bebauungsplanes „Apart Hotel Turrach“ **BPL-002-2017** stattzugeben, die vorgebrachten Einwendungen entsprechend der Vorgaben des Entwicklungsleitbildes Turracherhöhe von 2005-2015 vollinhaltlich zu berücksichtigen, einen diesen Vorgaben und unseren Einwendungen berücksichtigenden Bebauungsplan zu erstellen und diesen nochmals zur Prüfung und Anhörung zu bringen.

Turracherhöhe am 09.07.2017

Für die Grundstückseigentümerin KG 65216 Predlitz EZ 354 und EZ 263 BG Murau

Anlagen:

1. Vollmacht
2. Unterfertigtes Rückschreiben zur Anhörung der Gemeinde Stadl-Predlitz