



# Gemeinde Stadl-Predlitz

A-8862 Stadl an der Mur 120  
Bezirk Murau - Steiermark

Tel.: +43 (0)3534 2215 | Fax: +43 (0)3534 2215-70  
E-Mail: [gde@stadl-predlitz.gv.at](mailto:gde@stadl-predlitz.gv.at) | Web: [www.stadl-predlitz.gv.at](http://www.stadl-predlitz.gv.at)

Orsini und Rosenberg Helge  
Turracherhöhe 61  
8864 Stadl-Predlitz

Bearbeiter: Ing. Gerhard Dröscher  
Büro: 8863 Predlitz 11  
Tel.: (03534) 2215-22  
Fax: (03534) 2215-71  
E-Mail: [ing.gerhard.droescher@stadl-predlitz.gv.at](mailto:ing.gerhard.droescher@stadl-predlitz.gv.at)

GZ: FWPL-1.00-2017- AU-P-16

Stadl-Predlitz, am 03.01.2018

GZ	-	Nr.	AU-P-16
Betreff	Örtliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan 1.00 der Gemeinde Stadl-Predlitz. Schriftliche Beantwortung der Einwendung im Rahmen der öffentlichen Auflage.		
Bezug	Einwendung zur Auflage vom 28.09.2017		

## EINWENDUNG

### 1. Sachlage:

Vor Erlangung der Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes 3.00 im Jahr 2006, war das Grundstück 1417/5 der KG Predlitz (Bebauungsgrad 0,2-0,6) unter Berücksichtigung des vom Land Steiermark und Kärnten finanzierten Entwicklungsleitbildes Turracherhöhe 2005-2015 des Herrn DI Johann Kaufmann in Freiland umgewidmet worden, um Ortsbild und Fauna des an dieser Stelle befindlichen besonders erhaltenswerten Geländes (Biotop/Quellschutzgebiet) zu schützen. Aufgrund von wirtschaftlichen Einwendungen des damaligen Eigentümers dieser Liegenschaft, hat die Gemeinde einen Großteil des erhaltenswerten naturbelassenen Grundstückes wieder in Bauland rückgewidmet und hat damit die Ausführungen der Fachleute, welche das Entwicklungsleitbild erstellt haben, ignoriert.

Im Zuge der Erstellung des hier beeinwendeten FWP 1.00 hat die Gemeinde die Gelegenheit verabsäumt, die berechtigten Inhalte des Entwicklungsleitbildes einfließen zu lassen und die abermalige Rückführung in Freiland umzusetzen, oder zumindest eine geringere Bebauungsdichte festzulegen. Stattdessen ist der Bebauungsgrad des Grundstückes von ursprünglich 0,2-0,6 auf 0,2-0,8 hinaufgesetzt worden, um den wirtschaftlichen Interessen des neuen Grundstückseigentümers zu entsprechen. An dieser Stelle soll auf Grundlage des Widmungsplanes und des ebenfalls fristgerecht beeinspruchten Bebauungsplanes BPL-002-2017 nach Beendigung der Verfahren ein „Apart-Hotel“ im Ausmaß von etwa 25 Metern Breite, ca. 66 Metern Länge und bis zu 20 Metern Höhe errichtet werden. Die Widmung des Grundstückes mit einem Bebauungsgrad von max. 0,8 widerspricht dem Entwicklungsleitbild.

### 2. Ortsbild:

Durch die Bebauungsmöglichkeit, welche der beeinwendete FWP 1.00 zuließe, ragt das geplante Apart-Hotel in seinen Ausmaßen wesentlich höher als alle anderen Hotel- und Gastronomiebetriebe in der unmittelbaren Umgebung hinaus. Der geplante Bau würde eine Teilung der westlichen zur östlichen Landschaft mit seiner eindrucksvollen Natur darstellen, der im Entwicklungsleitbild als schützenswerte ausgewiesene Hügel dem Erdboden gleichgemacht. Der Fernblick von der jeweils gegenüberliegenden Seite würde durch die Ausmaße des Gebäudes verhindert, die Kernzone durchschnitten und damit zweigeteilt. Daraus entstünde eine klare Dominanz dieser Hotels gegenüber allen anderen Bauwerken, die naturbelassene Landschaft in diesem großen Bereich wäre für immer verschwunden.

In der laufenden Petition gegen die Bebauung dieser Liegenschaft und der damit unwiederbringlichen Zerstörung der Naturlandschaft haben bereits mehr als 550 Personen, darunter Gemeindebürger, Anrainer und Touristen mit Ihrer Unterschrift votiert!

### 3. Wasser- und Naturschutz:

Der Bauplatz des Projektes weist denkbar ungünstige Verhältnisse auf. Es handelt sich um Sumpfwiesen, Feuchtgebiete und zudem um Flächen und Hügel mit naturgeschützten seltenen Alpenpflanzen wie Wollgras, Enzianarten u.v.m. sowie zahlreichen schützenswerten Kleinstlebewesen wie z.B. Molche und Fröschen.

Da die Versickerungsraten für einen derartigen Bau ungeeignet sind (BPL-002-2017 Seite 4 und 5), wollen die Betreiber die völlige Trockenlegung des Grundes durch Entwässerung bzw. Ableitung der Wässer in den vorderen Seebach bzw. den Turrachersee realisieren.

Durch diese Trockenlegung werden sowohl das Feuchtgebiet, das Biotop als auch der Pflanzenbewuchs dieser und der Nachbarliegenschaften nachhaltig zerstört. Das angrenzende Quellschutzgebiet dürfte ebenfalls dem Projekt zum Opfer fallen. Die mit dem Bauprojekt geplante Versiegelung einer Fläche von etwa 1830 m<sup>2</sup> inklusive einer ökologisch äußerst bedenklichen Tiefgarage im Nordwesten der Liegenschaft (Dichtheit, Abfuhr von kontaminierten Wässern aus der Tiefgarage), sind in einem derart sensiblen Bereich unbedingt zu vermeiden! Aus unserer Sicht, gestärkt durch jene des Entwicklungsleitbildes des D.1. Kaufmann, hat die Widmung auf diese Umstände Rücksicht zu nehmen, was nicht geschehen ist!

4. Widmung zu GST 1417/3 und 1417/8:

Das auf den genannten Grundstücken befindliche erste Ferienwohnhaus der Turracherhöhe wurde im Jahre 1936 als Ferienhaus erbaut. Im Jahr 2006 erfolgte eine Umwidmung in Freiland, obwohl das Grundstück seit 1936 verbaut war. Nun soll das Grundstück wieder in Bauland umgewidmet werden, allerdings wird es nicht als Ferienwohngebiet, sondern als Erholungsfläche mit gewerblicher Nutzung ausgewiesen.

Diese "Gewerbe"-Widmung entspricht nicht der seit 1936 üblichen gewohnten Praxis. Außerdem ist bereits im damaligen Kaufvertrag grundbücherlich die Dienstbarkeit der Nichtausübung eines Gast- oder Schankgewerbes zugunsten der EZ 292 festgeschrieben. Die Widmung als Gewerbegrundstück steht daher schon aus diesem Grunde im Widerspruch zur grundbücherlich eingetragenen Dienstbarkeit. Wir ersuchen daher, in einem neuen Widmungsplan diesem Umstand aus Gründen der Rechtssicherheit und der gewohnten Praxis Rechnung zu tragen.

## Gemeinderatsbeschluss vom 22.12.2017

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die einzelnen Punkte werden wie folgt behandelt:

Zu 1. Die Einwendung wird mit folgender Begründung abgewiesen:

In der Örtlichen Raumplanung werden Nutzungsrahmen, nicht aber Projekte festgelegt. Mit diesen „Nutzungsrahmen“ werden den Grundeigentümern Vorgaben bzw. Rechte eingeräumt, deren Einhaltung ua. im nachfolgenden Bauverfahren auf Grundlage eines konkreten Einreichprojektes geprüft wird. Der Bebauungsplan „Apart-Hotel“ wurde auf Grundlage des FWP 3.00 der ehemaligen Gemeinde Predlitz-Turrach zur Anhörung gebracht. Das Planungsgebiet war bereits in diesem Flächenwidmungsplan 3.00 als Aufschließungsgebiet für Erholungsgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,8 festgelegt; diese Baulandfestlegung wird im Grunde unverändert fortgeführt. Bisher liegt ein „Konzept“ vor, das eine bauliche Entwicklung des Gebietes vorsieht. Erst auf Grundlage eines konkreten Einreichprojektes können konkrete Auswirkungen beurteilt werden. Ein Bauprojekt ist jedoch nicht Gegenstand dieses Raumordnungsverfahrens zur Erlassung des 1. Örtlichen Entwicklungskonzeptes und zur Erlassung des 1. Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Stadl-Predlitz.

Im aktuellen Regionalen Entwicklungsprogramm der Planungsregion Obersteiermark West aus dem Jahr 2016 (REPRO LGBl. 90/2016) ist als Ziel und Maßnahme ua. festgelegt, dass die räumlichen Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Tourismus in der Planungsregion zu erhalten und zu verbessern sind (vgl. § 2 (5) REPRO). Dies entspricht auch den Zielsetzungen der Gemeindeentwicklung.

Das zitierte Entwicklungsleitbild Turracher Höhe von DI Kaufmann aus den Jahren 2004/2005 stellte auf den Planungsraum 2005 bis 2015 ab und zeigte grundsätzliche Entwicklungsziele zum Teil unterstützt durch schemenhafte Gestaltungsvorschläge auf.

Methodisch wurde dabei im Grunde das Prinzip der „rollenden Planung“ zur Anwendung gebracht. Die „rollende Planung“ ist eine sowohl in der Raumplanung als auch im Projektmanagement und in der Produktionsplanung anerkannte Methode. Darunter versteht man eine Planung, bei der vor Beginn der räumlichen Umsetzung eine Grobplanung für das gesamte Gebiet (im konkreten Fall die Turracherhöhe) existiert.

Die Detailplanung – wie zB die genaue Abgrenzung von Teilflächen für Bebauungen oder Pistenanlagen etc. – wird jeweils erst dann erstellt, wenn eine Realisierung in einem bestimmten Zeithorizont durchgeführt werden kann. Bei der seinerzeitigen Erstellung des Leitbildes konnten Bemessungen von Gefährdungen nach dem aktuellen Stand der Technik und ihre Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung, das Fortschreiben überörtlicher Vorgaben und auch Eigentumsverhältnisse nicht berücksichtigt werden.

So zeigt beispielsweise der nachstehende Gestaltungsvorschlag für den Bereich Kornock – Nordufer eine Brücke über die Landesstraße, ein Biotop und einen Aussichtspunkt mit einem Abbruch der „Hütte“ im Bereich Ihres Grundstückes.



Quelle: Raumplanungsbüro Kaufmann, 2004.

Die „rollende Planung“ wird zur Fortführung der räumlichen Entwicklung vor allem dort eingesetzt, wo Planungsunsicherheiten bestehen. Diese sind bei der skitouristischen Entwicklung in einem stark konkurrenzierenden Marktsegment aufgrund der Risiken der Projektentwicklung und Finanzierung von kleinen bis mittelgroßen Standorten zweifellos gegeben. Aus diesem Grund ist auch die tatsächliche Umsetzung einzelner Planungen nicht prognostizierbar. Trotzdem ist es erforderlich, die räumliche Entwicklung dynamisch und zugleich geordnet in Gang zu halten.

Nur mit dieser Methode kann bei längeren Zeithorizonten der Planungsaufwand – auch in mit o.a. Unwägbarkeiten behafteten Räumen – noch in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden. Der Zeithorizont des Entwicklungsleitbildes Turracher Höhe wurde mit 10 Jahren bestimmt. Ziel der rollenden Planung ist es, den Planungsaufwand zu minimieren und gleichzeitig die räumliche Entwicklung so gut als möglich durch zeit- und situationsgerechte Pläne zu unterstützen.

Wie bereits in den Erläuterungen der Auflageunterlagen angeführt, haben sich in den letzten 12 Jahren die Rahmenbedingungen (u.a. Eigentumsverhältnisse, Gefährdungen und ihre Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung, überörtliche Vorgaben - REPRO) derart geändert, dass es nicht zielführend ist, das von Ihnen angeführte Leitbild in der damals diskutierten Form in der örtlichen Raumplanung fortzuführen. Zur Bebauungsdichte wurde in einer Stellungnahme der Abteilung 15 Bau- und Landschaftsgestaltung des Amtes der Stmk. Landesregierung mitgeteilt, dass diese auch unter Berücksichtigung großformatiger touristischer Gebäude im baulichen Umfeld nachvollziehbar ist.

Im Zuge der Abfrage der Planungsinteressen zur Neustellung des Flächenwidmungsplanes 1.00 der Gemeinde Stadl-Predlitz wurden von den zuständigen Dienststellen des Landes Steiermark keine Bekanntgaben zu Naturschutzgebieten in diesem Bereich bekannt gegeben. Dem entsprechend sind im Flächenwidmungsplan auch keine Schutzgebiete ersichtlich zu machen.

Auf Betreiben der Gemeinde wurde in einer ergänzenden Stellungnahme der Abteilung 13 Naturschutz beim Amt der Stmk. Landesregierung zur Frage eines Biotops im Bebauungsplangebiet folgendes ausgeführt:

*„Im Rahmen der aktuell laufenden Moorkartierung wurde auf den Grundstücken 1417/5, 1417/6 und 1414/7 KG Predlitz kein Biotop ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Daten derzeit noch unvollständig vorliegen, einen einigermaßen vollständigen Datensatz erhält das Referat voraussichtlich Ende November 2017. Im Rahmen der aktuellen Steirischen Biotopkartierung wurde das Gebiet aufgrund der Höhenlage nicht kartiert. Aus diesem Grund liegen dem Referat Naturschutz keine Hinweise auf eine besondere*

*naturschutzfachliche Bedeutung der Flächen vor. Eine gezielte Erhebung seltener oder geschützter Arten auf den betroffenen Flächen wurde nicht durchgeführt."*

Ein Biotop aufgrund naturschutzrechtlicher Vorgaben liegt dem entsprechend derzeit nicht vor.

Mit Mail vom 07.12.2017 wurde von der Abteilung 13 Referat Naturschutz eine „Kartierung“ (Datenquelle GIS-Steiermark, Naturschutzbund Steiermark) nachgereicht, die für die südliche Teilfläche des Planungsgebietes eine Abgrenzung mit der Bezeichnung „Turracher Seewirtmoos (M309)“ und für eine südöstlich angrenzende Teilfläche außerhalb des Planungsgebietes auf Höhe Ihres Grundstückes eine Abgrenzung mit der Bezeichnung „Turracher Froschlaichplatz (M310)“ darstellt. Zu dieser Darstellung wurden textliche Beschreibungen der beiden abgegrenzten Bereiche übermittelt.

Dabei wurde nun festgestellt, dass die Verortung des „Turracher Seewirtmooses (M309)“ nicht nachvollzogen werden kann. Wesentliche Teile der übermittelten „Beschreibung lt. Moordatenbank“ stimmen augenscheinlich nicht mit der tatsächlichen Situation in der Natur überein. Daher wurden die Unterlagen an Herrn Mag. Walcher von der BBL Obersteiermark West übermittelt, der dazu per Mail vom 15.12.2017 wie folgt Stellung nahm:

*„Nach Durchsicht der Unterlagen und der verfügbaren GIS-Infos (Relief Laserscan) scheint es so zu sein, dass die Verortung des „Turracher Seewirtmooses (M309)“ wahrscheinlich falsch ist. Die Beschreibung aus der Moordatenbank legt bereits nahe, dass es hier einen Fehler gibt. Nach Maßgabe des Reliefbildes im GIS-Steiermark ist jener Teil, der sich derzeit im Bauland befindet augenscheinlich auf einer Geländeerhebung gelegen, die wahrscheinlich eher felsig und nicht moorig sein kann. Es scheint so zu sein, dass der „Turracher Froschlaichplatz (M310)“ jene Flächen belegt, die ihr sinnvollerweise (im östlichen Anschluss an den Spielplatz) wieder als Freiland ausweist. Nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Unterlagen entspricht die Widmung den naturräumlichen Gegebenheiten d.h. berücksichtigt die wertvollen Moorflächen. Der „Turracher Froschlaichplatz (M310)“ wird im Buch „Moorreiche Steiermark“ (Autor u.a. Prof. Gepp) folgendermaßen beschrieben: „Am Nordufer des Turrach-Sees, bei der Einfahrt zu den Schibahnen, liegt neben einer Kapelle eine ca. 250m<sup>2</sup> große dreieckige Vermooring vor allem mit der Schnabel-Segge, dazwischen aber einzelne Wollgräser, Hochstauden wie Wild-Engelwurz und Meisterwurz. Die Fläche steht teilweise unter Wasser und ist örtlich als Turrachsee-Froschlaichplatz bezeichnet.“ Vor allem der Hinweis auf die Kapelle scheint hier die Sachlage klären zu können. Die Beschreibung des Turracher Seewirtmooses stimmt jedenfalls mit der Örtlichkeit in der Karte nicht überein. Zusammenfassend scheint hier eine fehlerhafte Flächenkartierung vorzuliegen. [...]“*

Ein Bauprojekt ist aber nicht Gegenstand dieses Raumordnungsverfahrens zur Erlassung des 1. Örtlichen Entwicklungskonzeptes und zur Erlassung des 1. Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Stadl-Predlitz. Unter Berücksichtigung Ihrer Einwendung wird jedoch im Flächenwidmungsplan 1.00 die vorerst geplante Festlegung einer Sondernutzung im Freiland – private Parkanlage für die südliche Teilfläche des Grundstückes 1417/5 der KG Predlitz nicht weiter fortgeführt. Diese Teilfläche bleibt damit unverändert als Freiland – landwirtschaftliche Nutzung festgelegt, um eine bauliche Nutzung für gewerblich/touristische Zwecke im Nahebereich des Seeufers auszuschließen und die Teilfläche zum See in der derzeit vorliegenden Form weitestgehend zu erhalten. Lediglich die südliche Teilfläche des Grundstückes 1417/6, die bislang als Freiland – landwirtschaftliche Nutzung festgelegt war, wird im Flächenwidmungsplan 1.00 als Sondernutzung im Freiland Spielplatz festgelegt.

Für das Erholungsgebiet wurden folgende private Aufschließungserfordernisse, die vom Grundeigentümer zu erfüllen sind, festgelegt: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung, Strom, Verkehrserschließung), Erstellung eines bodenmechanischen Gutachtens, Umsetzung von Maßnahmen nach Vorgaben der WLIV.

Um die geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sicher zu stellen, ist eine Bebauungsplanung erforderlich. Dabei sind ua. Projekte in die bestehende gewerblich/touristische Struktur bestmöglich einzubinden und naturräumliche Qualitäten zu berücksichtigen.

Zu 2. Die Einwendung wird mit folgender Begründung abgewiesen:

Der Bebauungsplan „Apart-Hotel“ wurde auf Grundlage des FWP 3.00 der ehemaligen Gemeinde Predlitz-Turrach zur Anhörung gebracht. Das Planungsgebiet und die angrenzenden Baulandflächen waren bereits in diesem Flächenwidmungsplan 3.00 als Aufschließungsgebiet für Erholungsgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,8 festgelegt; diese Baulandfestlegung wird im Grunde unverändert fortgeführt, wobei das bauliche Umfeld im zentralen Bereich des Touristischen Siedlungsschwerpunktes bereits im Bestand durch großformatige touristische Gebäude geprägt ist. Ein Bauprojekt ist jedoch nicht Gegenstand dieses

Raumordnungsverfahrens zur Erlassung des 1. Örtlichen Entwicklungskonzeptes und zur Erlassung des 1. Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Stadl-Predlitz.

Zu 3. Die Einwendung wird mit folgender Begründung abgewiesen:

Im Zuge der Abfrage der Planungsinteressen zur Neustellung des Flächenwidmungsplanes 1.00 der Gemeinde Stadl-Predlitz wurden von den zuständigen Dienststellen des Landes Steiermark keine Bekanntgaben zu Wasser- und Naturschutzgebieten in diesem Bereich bekannt gegeben. Dem entsprechend sind im Flächenwidmungsplan auch keine Schutzgebiete ersichtlich zu machen.

Auf Betreiben der Gemeinde wurde in einer ergänzenden Stellungnahme der Abteilung 13 Naturschutz beim Amt der Stmk. Landesregierung zur Frage eines Biotops im Bebauungsplangebiet folgendes ausgeführt:

*„Im Rahmen der aktuell laufenden Moorkartierung wurde auf den Grundstücken 1417/5, 1417/6 und 1414/7 KG Predlitz kein Biotop ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Daten derzeit noch unvollständig vorliegen, einen einigermaßen vollständigen Datensatz erhält das Referat voraussichtlich Ende November 2017. Im Rahmen der aktuellen Steirischen Biotopkartierung wurde das Gebiet aufgrund der Höhenlage nicht kartiert. Aus diesem Grund liegen dem Referat Naturschutz keine Hinweise auf eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung der Flächen vor. Eine gezielte Erhebung seltener oder geschützter Arten auf den betroffenen Flächen wurde nicht durchgeführt.“*

Ein Biotop aufgrund naturschutzrechtlicher Vorgaben liegt dem entsprechend derzeit nicht vor.

Mit Mail vom 07.12.2017 wurde von der Abteilung 13 Referat Naturschutz eine „Kartierung“ (Datenquelle GIS-Steiermark, Naturschutzbund Steiermark) nachgereicht, die für die südliche Teilfläche des Planungsgebietes eine Abgrenzung mit der Bezeichnung „Turracher Seewirtmoos (M309)“ und für eine südöstlich angrenzende Teilfläche außerhalb des Planungsgebietes auf Höhe Ihres Grundstückes eine Abgrenzung mit der Bezeichnung „Turracher Froschlaichplatz (M310)“ darstellt. Zu dieser Darstellung wurden textliche Beschreibungen der beiden abgegrenzten Bereiche übermittelt.

Dabei wurde nun festgestellt, dass die Verortung des „Turracher Seewirtmooses (M309)“ nicht nachvollzogen werden kann. Wesentliche Teile der übermittelten „Beschreibung lt. Moordatenbank“ stimmen augenscheinlich nicht mit der tatsächlichen Situation in der Natur überein. Daher wurden die Unterlagen an Herrn Mag. Walcher von der BBL Obersteiermark West übermittelt, der dazu per Mail vom 15.12.2017 wie folgt Stellung nahm:

*„Nach Durchsicht der Unterlagen und der verfügbaren GIS-Infos (Relief Laserscan) scheint es so zu sein, dass die Verortung des „Turracher Seewirtmooses (M309)“ wahrscheinlich falsch ist. Die Beschreibung aus der Moordatenbank legt bereits nahe, dass es hier einen Fehler gibt. Nach Maßgabe des Reliefbildes im GIS-Steiermark ist jener Teil, der sich derzeit im Bauland befindet augenscheinlich auf einer Geländeerhebung gelegen, die wahrscheinlich eher felsig und nicht moorig sein kann. Es scheint so zu sein, dass der „Turracher Froschlaichplatz (M310)“ jene Flächen belegt, die ihr sinnvollerweise (im östlichen Anschluss an den Spielplatz) wieder als Freiland ausweist. Nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Unterlagen entspricht die Widmung den naturräumlichen Gegebenheiten d.h. berücksichtigt die wertvollen Moorflächen. Der „Turracher Froschlaichplatz (M310)“ wird im Buch „Moorreiche Steiermark“ (Autor u.a. Prof. Gepp) folgendermaßen beschrieben: „Am Nordufer des Turrach-Sees, bei der Einfahrt zu den Schibahnen, liegt neben einer Kapelle eine ca. 250m<sup>2</sup> große dreieckige Vermoorung vor allem mit der Schnabel-Segge, dazwischen aber einzelne Wollgräser, Hochstauden wie Wild-Engelwurz und Meisterwurz. Die Fläche steht teilweise unter Wasser und ist örtlich als Turrachsee-Froschlaichplatz bezeichnet.“ Vor allem der Hinweis auf die Kapelle scheint hier die Sachlage klären zu können. Die Beschreibung des Turracher Seewirtmooses stimmt jedenfalls mit der Örtlichkeit in der Karte nicht überein. Zusammenfassend scheint hier eine fehlerhafte Flächenkartierung vorzuliegen. [...]“*

Ein Bauprojekt ist aber nicht Gegenstand dieses Raumordnungsverfahrens zur Erlassung des 1. Örtlichen Entwicklungskonzeptes und zur Erlassung des 1. Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Stadl-Predlitz. Unter Berücksichtigung Ihrer Einwendung wird jedoch im Flächenwidmungsplan 1.00 die vorerst geplante Festlegung einer Sondernutzung im Freiland – private Parkanlage für die südliche Teilfläche des Grundstückes 1417/5 der KG Predlitz nicht weiter fortgeführt. Diese Teilfläche bleibt damit unverändert als Freiland – landwirtschaftliche Nutzung festgelegt, um eine bauliche Nutzung für gewerblich/touristische Zwecke im Nahebereich des Seeufers auszuschließen und die Teilfläche zum See in der derzeit vorliegenden Form weitestgehend zu erhalten.

Für das Erholungsgebiet wurden folgende private Aufschließungserfordernisse, die vom Grundeigentümer zu erfüllen sind, festgelegt: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen

Gesamtbetrachtung, Strom, Verkehrserschließung), Erstellung eines bodenmechanischen Gutachtens, Umsetzung von Maßnahmen nach Vorgaben der WLV.

Um die geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sicher zu stellen, ist eine Bebauungsplanung erforderlich. Dabei sind ua. Projekte in die bestehende gewerblich/touristische Struktur bestmöglich einzubinden und naturräumliche Qualitäten zu berücksichtigen.

Zu 4. Die Einwendung wird mit folgender Begründung abgewiesen:

Die gewerblich touristische Entwicklung der Turracherhöhe ist als besonderes Ziel der Gemeindeentwicklung im Örtlichen Entwicklungskonzept 1.00 festgelegt. Die Grundstücke nördlich des Turrachsees liegen im zentralen Bereich des Touristischen Siedlungsschwerpunktes. Unter diesen Prämissen wurde Bauland Erholungsgebiet festgelegt.

In § 30 (8) Stmk. ROG 2010 idgF wird jedoch normiert, dass bei rechtmäßig bestehenden Wohngebäuden, deren Verwendungszweck dem jeweiligen Baugebiet widerspricht, Um- und Zubauten [...] zulässig sind. Die bauliche Entwicklung der Bestandsbauten wird daher durch die Festlegung des Erholungsgebietes nicht eingeschränkt.

für den Gemeinderat der Bürgermeister



Johannes Rauter



# Gemeinde Stadl-Predlitz

A-8862 Stadl an der Mur 120  
Bezirk Murau - Steiermark

Tel.: +43 (0)3534 2215 | Fax: +43 (0)3534 2215-70  
E-Mail: [gde@stadl-predlitz.gv.at](mailto:gde@stadl-predlitz.gv.at) | Web: [www.stadl-predlitz.gv.at](http://www.stadl-predlitz.gv.at)

Orsini und Rosenberg Helge  
Turracherhöhe 61  
8864 Stadl-Predlitz

Bearbeiter: Ing. Gerhard Dröschner  
Büro: 8863 Predlitz 11  
Tel.: (03534) 2215-22  
Fax: (03534) 2215-71  
E-Mail: [ing.gerhard.droeschner@stadl-predlitz.gv.at](mailto:ing.gerhard.droeschner@stadl-predlitz.gv.at)

GZ: FWPL-1.00-2017-AH-P-10

Stadl-Predlitz, am 03.01.2018

GZ	-	Nr.	AH-P-10
Betreff	Örtliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan 1.00 der Gemeinde Stadl-Predlitz. Schriftliche Beantwortung der Einwendung im Rahmen der Anhörung.		
Bezug	Einwendung zur Anhörung vom 30.11.2017		

## EINWENDUNG

Grundstück 1417/3, 1417/5 KG Predlitz

Mit Schreiben vom 28.09.2017 hat Familie Orsini und Rosenberg Einwendungen zu den Auflagen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes konkretisiert und fristgerecht eingebracht. Mit Schreiben der Gemeinde vom 15.11.2017 teilt die Gemeinde Stadl-Predlitz mit, den Entwurf des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.00 (ÖEK/ÖEP) und den Entwurf des Flächenwidmungsplanes 1.00 (FWP) ändern zu wollen. Es wird dort ausgeführt, dass die im FWP 1.0 genannte Sondernutzung im Freiland „private Parkanlage“ für Teilflächen der Grundstücke 1417/3 und 1417/5 der KG Predlitz nicht weiter fortgeführt wird. In der Begründung auf Seite 2 des Gemeindeschreibens FLWP-1.00-2017-AH11 wird ausgeführt: „Die Änderungen erfolgen unter Berücksichtigung von Einwendungen im Zuge der Auflage des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und Flächenwidmungsplanes 1.00. Durch die Rückführung der beiden oa. Teilflächen soll sichergestellt werden, dass diese entsprechend dem derzeitigen Bestand erhalten bleiben.“ Familie Orsini und Rosenberg erhebt gegen die Änderungen laut GZ: FLWP-1.00-2017-AH11 innerhalb offener Frist Einwand und begründet dies wie folgt:

1. Die im Schreiben der Gemeinde FLWP-1.00-2017-AH11 angekündigten Änderungen sind nicht ausreichend, den Erhalt des dort herrschenden Bestandes (Biotop) zu gewährleisten.  
Das dort direkt an der zum Biotop angrenzenden Baulinie geplante Bauprojekt, wird nicht ohne die Zerstörung des Biotops erfolgen können. Nur eine Zurücksetzung der Baulinie nach Norden könnte eine Erhaltung des Biotops gewährleisten (siehe dazu auch weiter unten Punkt 2.). Die Familie weist nochmals auf den Einwand vom 28.09.2017 Punkt 1.  
Dort wurde bereits angeführt, dass die Gemeinde bei der Erstellung des FLWP GZ: RO-614-45/1.00 die Gelegenheit verabsäumt hat, die Inhalte des Entwicklungsleitbildes 2005-2015 des Raumplanungsbüros D.I. Kaufmann einfließen zu lassen und die abermalige Rückführung in Freiland umzusetzen, oder zumindest eine geringere Bebauungsdichte festzulegen. Stattdessen ist der Bebauungsgrad des Grundstückes von ursprünglich 0,2-0,6 auf 0,2-0,8 hinaufgesetzt worden, um den wirtschaftlichen Interessen des neuen Grundstückseigentümers zu entsprechen.  
Die Widmung des Grundstückes mit einem Bebauungsgrad von max. 0,8 widerspricht nach wie vor dem vorliegenden Entwicklungsleitbild. Es stellt sich hier die Frage, warum ein von Fachleuten erstelltes und von den Ländern Kärnten und Steiermark von der Allgemeinheit mit Steuergeldern mitfinanziertes Entwicklungsleitbild, auf diese Art und Weise zunichtegemacht wird. Sind es nur mehr die wirtschaftlichen Interessen von einzelnen Bauwerbern, die hier das Ortsbild und die Verbauungsdichte bestimmen?

## 2. Ortsbild:

Beim Einwand vom 28.09.2017 wird unter Punkt 2 auf die schwerwiegende negative Beeinflussung des Ortsbildes und auf die Unterstützung von mittlerweile mehr als 570 Gegnern dieses Bauprojektes hingewiesen! Im Schreiben FLWP-1.00-2017-AH11 bleiben die eingebrachten Einwände völlig unberücksichtigt. Die Gemeinde kommt Ihrer Aufgabe nicht nach, einen dem Umfeld und den Gegebenheiten angepassten Widmungsplan im Interesse der Gemeindebürger, Anrainer, Touristen und dort bestehenden Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben zu erstellen. Auch hier widerspricht die Handlungsweise der Gemeinde den Vorgaben des Entwicklungsleitbildes. Familie Orsini ersucht um ausführliche Stellungnahme, zu den Einwänden gemäß Punkt 2 des Einwandes vom 28.09.2017.

## 3. Wasser- und Naturschutz:

Dem Einwand vom 28.09.2017 wird unter Punkt 3 auf die mit der beabsichtigten Trockenlegung der Flächen unwiederbringliche Zerstörung des Naturraumes wie Sumpfwiesen, Feuchtgebiete, Flächen und Hügel mit naturgeschützten seltenen Alpenpflanzen wie Wollgras, Enzianarten u.v.m. sowie zahlreichen schützenswerten Kleinstlebewesen wie z.B. Molche und Fröschen hingewiesen. Auch die beabsichtigte Ableitung der Wässer in den vorderen Seebach bzw. den Turrachersee ist als mehr als nur bedenklich zu bezeichnen. Die Bodenversiegelung von 1830 m<sup>2</sup> in einem Stück, in einem ökologisch hochsensiblen Gebiet in einer Passlage, mit äußerst begrenzten Flächenressourcen, ist völlig unverantwortlich! Auch hier erfolgte seitens der Gemeinde keinerlei Stellungnahme zu den Einwendungen vom 28.09.2017 und Familie Orsini-Rosenberg ersucht hiermit dies nachzuholen.

## Gemeinderatsbeschluss vom 22.12.2017

Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Die einzelnen Punkte werden wie folgt beantwortet:

Zu 1. Die Einwendung wird mit folgender Begründung abgewiesen:

In der Örtlichen Raumplanung werden Nutzungsrahmen, nicht aber Projekte festgelegt. Mit diesen „Nutzungsrahmen“ werden den Grundeigentümern Vorgaben bzw. Rechte eingeräumt, deren Einhaltung ua. im nachfolgenden Bauverfahren auf Grundlage eines konkreten Einreichprojektes geprüft wird. Der Bebauungsplan „Apart-Hotel“ wurde auf Grundlage des FWP 3.00 der ehemaligen Gemeinde Predlitz-Turrach zur Anhörung gebracht. Das Planungsgebiet war bereits in diesem Flächenwidmungsplan 3.00 als Aufschließungsgebiet für Erholungsgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,8 festgelegt; diese Baulandfestlegung wird im Grunde unverändert fortgeführt. Bislang liegt ein „Konzept“ vor, das eine bauliche Entwicklung des Gebietes vorsieht. Erst auf Grundlage eines konkreten Einreichprojektes können konkrete Auswirkungen beurteilt werden. Ein Bauprojekt ist jedoch nicht Gegenstand dieses Raumordnungsverfahrens zur Erlassung des 1. Örtlichen Entwicklungskonzeptes und zur Erlassung des 1. Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Stadl-Predlitz.

Im aktuellen Regionalen Entwicklungsprogramm der Planungsregion Obersteiermark West aus dem Jahr 2016 (REPRO LGBl. 90/2016) ist als Ziel und Maßnahme ua. festgelegt, dass die räumlichen Voraussetzungen für einen leistungsfähigen Tourismus in der Planungsregion zu erhalten und zu verbessern sind (vgl. § 2 (5) REPRO). Dies entspricht auch den Zielsetzungen der Gemeindeentwicklung.

Das zitierte Entwicklungsleitbild Turracher Höhe von DI Kaufmann aus den Jahren 2004/2005 stellte auf den Planungsraum 2005 bis 2015 ab und zeigte grundsätzliche Entwicklungsziele zum Teil unterstützt durch schemenhafte Gestaltungsvorschläge auf.

Methodisch wurde dabei im Grunde das Prinzip der „rollenden Planung“ zur Anwendung gebracht. Die „rollende Planung“ ist eine sowohl in der Raumplanung als auch im Projektmanagement und in der Produktionsplanung anerkannte Methode. Darunter versteht man eine Planung, bei der vor Beginn der räumlichen Umsetzung eine Grobplanung für das gesamte Gebiet (im konkreten Fall die Turracherhöhe) existiert.

Die Detailplanung – wie zB die genaue Abgrenzung von Teilflächen für Bebauungen oder Pistenanlagen etc. – wird jeweils erst dann erstellt, wenn eine Realisierung in einem bestimmten Zeithorizont durchgeführt werden kann. Bei der seinerzeitigen Erstellung des Leitbildes konnten Bemessungen von Gefährdungen nach dem aktuellen Stand der Technik und ihre Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung, das Fortschreiben überörtlicher Vorgaben und auch Eigentumsverhältnisse nicht berücksichtigt werden.

Die „rollende Planung“ wird zur Fortführung der räumlichen Entwicklung vor allem dort eingesetzt, wo Planungsunsicherheiten bestehen. Diese sind bei der skitouristischen Entwicklung in einem stark konkurrenzierenden Marktsegment aufgrund der Risiken der Projektentwicklung und Finanzierung von kleinen bis mittelgroßen Standorten zweifellos gegeben. Aus diesem Grund ist auch die tatsächliche Umsetzung einzelner Planungen nicht prognostizierbar. Trotzdem ist es erforderlich, die räumliche Entwicklung dynamisch und zugleich geordnet in Gang zu halten.

Nur mit dieser Methode kann bei längeren Zeithorizonten der Planungsaufwand – auch in mit oft unwägbarkeiten behafteten Räumen – noch in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden. Der Zeithorizont des Entwicklungsleitbildes Turracher Höhe wurde mit 10 Jahren bestimmt. Ziel der rollenden Planung ist es, den Planungsaufwand zu minimieren und gleichzeitig die räumliche Entwicklung so gut als möglich durch zeit- und situationsgerechte Pläne zu unterstützen.

Wie bereits in den Erläuterungen der Auflageunterlagen angeführt, haben sich in den letzten 12 Jahren die Rahmenbedingungen (ua. Eigentumsverhältnisse, Gefährdungen und ihre Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung, überörtliche Vorgaben - REPRO) derart geändert, dass es nicht zielführend ist, das von Ihnen angeführte Leitbild in der damals diskutierten Form in der örtlichen Raumplanung fortzuführen. Zur Bebauungsdichte wurde in einer Stellungnahme der Abteilung 15 Bau- und Landschaftsgestaltung des Amtes der Stmk. Landesregierung mitgeteilt, dass diese auch unter Berücksichtigung großformatiger touristischer Gebäude im baulichen Umfeld nachvollziehbar ist.

Im Zuge der Abfrage der Planungsinteressen zur Neustellung des Flächenwidmungsplanes 1.00 der Gemeinde Stadl-Predlitz wurden von den zuständigen Dienststellen des Landes Steiermark keine Bekanntgaben zu Naturschutzgebieten in diesem Bereich bekannt gegeben. Dem entsprechend sind im Flächenwidmungsplan auch keine Schutzgebiete ersichtlich zu machen.

Auf Betreiben der Gemeinde wurde in einer ergänzenden Stellungnahme der Abteilung 13 Naturschutz beim Amt der Stmk. Landesregierung zur Frage eines Biotops im Bebauungsplangebiet folgendes ausgeführt:

*„Im Rahmen der aktuell laufenden Moorkartierung wurde auf den Grundstücken 1417/5, 1417/6 und 1414/7 KG Predlitz kein Biotop ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Daten derzeit noch unvollständig vorliegen, einen einigermaßen vollständigen Datensatz erhält das Referat voraussichtlich Ende November 2017. Im Rahmen der aktuellen Steirischen Biotopkartierung wurde das Gebiet aufgrund der Höhenlage nicht kartiert. Aus diesem Grund liegen dem Referat Naturschutz keine Hinweise auf eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung der Flächen vor. Eine gezielte Erhebung seltener oder geschützter Arten auf den betroffenen Flächen wurde nicht durchgeführt.“*

Ein Biotop aufgrund naturschutzrechtlicher Vorgaben liegt dem entsprechend derzeit nicht vor.

Mit Mail vom 07.12.2017 wurde von der Abteilung 13 Referat Naturschutz eine „Kartierung“ (Datenquelle GIS-Steiermark, Naturschutzbund Steiermark) nachgereicht, die für die südliche Teilfläche des Planungsgebietes eine Abgrenzung mit der Bezeichnung „Turracher Seewirtmoos (M309)“ und für eine südöstlich angrenzende Teilfläche außerhalb des Planungsgebietes auf Höhe Ihres Grundstückes eine Abgrenzung mit der Bezeichnung „Turracher Froschlaichplatz (M310)“ darstellt. Zu dieser Darstellung wurden textliche Beschreibungen der beiden abgegrenzten Bereiche übermittelt.

Dabei wurde nun festgestellt, dass die Verortung des „Turracher Seewirtmooses (M309)“ nicht nachvollzogen werden kann. Wesentliche Teile der übermittelten „Beschreibung lt. Moordatenbank“ stimmen augenscheinlich nicht mit der tatsächlichen Situation in der Natur überein. Daher wurden die Unterlagen an Herrn Mag. Walcher von der BBL Obersteiermark West übermittelt, der dazu per Mail vom 15.12.2017 wie folgt Stellung nahm:

*„Nach Durchsicht der Unterlagen und der verfügbaren GIS-Infos (Relief Laserscan) scheint es so zu sein, dass die Verortung des „Turracher Seewirtmooses (M309)“ wahrscheinlich falsch ist. Die Beschreibung aus der Moordatenbank legt bereits nahe, dass es hier einen Fehler gibt. Nach Maßgabe des Reliefbildes im GIS-Steiermark ist jener Teil, der sich derzeit im Bauland befindet augenscheinlich auf einer Geländeerhebung gelegen, die wahrscheinlich eher felsig und nicht moorig sein kann. Es scheint so zu sein, dass der „Turracher Froschlaichplatz (M310)“ jene Flächen belegt, die ihr sinnvollerweise (im östlichen Anschluss an den Spielplatz) wieder als Freiland ausweist. Nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Unterlagen entspricht die Widmung den naturräumlichen Gegebenheiten d.h. berücksichtigt die wertvollen Moorflächen. Der „Turracher Froschlaichplatz (M310)“ wird im Buch „Moorreiche Steiermark“ (Autor u.a. Prof. Gepp) folgendermaßen beschrieben: „Am Nordufer des Turrach-Sees, bei der Einfahrt zu den Schibahnen, liegt neben einer Kapelle eine ca. 250m<sup>2</sup> große dreieckige Vermooring vor allem mit der Schnabel-Segge, dazwischen aber einzelne Wollgräser, Hochstauden wie Wild-Engelwurz und Meisterwurz. Die Fläche steht*

*teilweise unter Wasser und ist örtlich als Turrachsee-Froschlaichplatz bezeichnet." Vor allem der Hinweis auf die Kapelle scheint hier die Sachlage klären zu können. Die Beschreibung des Turracher Seewirtmooses stimmt jedenfalls mit der Örtlichkeit in der Karte nicht überein. Zusammenfassend scheint hier eine fehlerhafte Flächenkartierung vorzuliegen. [...]"*

Ein Bauprojekt ist aber nicht Gegenstand dieses Raumordnungsverfahrens zur Erlassung des 1. Örtlichen Entwicklungskonzeptes und zur Erlassung des 1. Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Stadl-Predlitz. Unter Berücksichtigung Ihrer Einwendung wird jedoch im Flächenwidmungsplan 1.00 die vorerst geplante Festlegung einer Sondernutzung im Freiland – private Parkanlage für die südliche Teilfläche des Grundstückes 1417/5 der KG Predlitz nicht weiter fortgeführt. Diese Teilfläche bleibt damit unverändert als Freiland – landwirtschaftliche Nutzung festgelegt, um eine bauliche Nutzung für gewerblich/touristische Zwecke im Nahebereich des Seeufers auszuschließen und die Teilfläche zum See in der derzeit vorliegenden Form weitestgehend zu erhalten. Lediglich die südliche Teilfläche des Grundstückes 1417/6, die bislang als Freiland – landwirtschaftliche Nutzung festgelegt war, wird im Flächenwidmungsplan 1.00 als Sondernutzung im Freiland Spielplatz festgelegt.

Für das Erholungsgebiet wurden folgende private Aufschließungserfordernisse, die vom Grundeigentümer zu erfüllen sind, festgelegt: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung, Strom, Verkehrserschließung), Erstellung eines bodenmechanischen Gutachtens, Umsetzung von Maßnahmen nach Vorgaben der WLV.

Um die geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sicher zu stellen, ist eine Bebauungsplanung erforderlich. Dabei sind ua. Projekte in die bestehende gewerblich/touristische Struktur bestmöglich einzubinden und naturräumliche Qualitäten zu berücksichtigen.

Zu 2. Die Einwendung wird mit folgender Begründung abgewiesen:

Der Bebauungsplan „Apart-Hotel“ wurde auf Grundlage des FWP 3.00 der ehemaligen Gemeinde Predlitz-Turrach zur Anhörung gebracht. Das Planungsgebiet und die angrenzenden Baulandflächen waren bereits in diesem Flächenwidmungsplan 3.00 als Aufschließungsgebiet für Erholungsgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,8 festgelegt; diese Baulandfestlegung wird im Grunde unverändert fortgeführt, wobei das bauliche Umfeld im zentralen Bereich des Touristischen Siedlungsschwerpunktes bereits im Bestand durch großformatige touristische Gebäude geprägt ist. Ein Bauprojekt ist jedoch nicht Gegenstand dieses Raumordnungsverfahrens zur Erlassung des 1. Örtlichen Entwicklungskonzeptes und zur Erlassung des 1. Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Stadl-Predlitz.

Zu 3. Die Einwendung wird mit folgender Begründung abgewiesen:

Im Zuge der Abfrage der Planungsinteressen zur Neustellung des Flächenwidmungsplanes 1.00 der Gemeinde Stadl-Predlitz wurden von den zuständigen Dienststellen des Landes Steiermark keine Bekanntgaben zu Wasser- und Naturschutzgebieten in diesem Bereich bekannt gegeben. Dem entsprechend sind im Flächenwidmungsplan auch keine Schutzgebiete ersichtlich zu machen.

Auf Betreiben der Gemeinde wurde in einer ergänzenden Stellungnahme der Abteilung 13 Naturschutz beim Amt der Stmk. Landesregierung zur Frage eines Biotops im Bebauungsplangebiet folgendes ausgeführt:

*„Im Rahmen der aktuell laufenden Moorkartierung wurde auf den Grundstücken 1417/5, 1417/6 und 1414/7 KG Predlitz kein Biotop ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Daten derzeit noch unvollständig vorliegen, einen einigermaßen vollständigen Datensatz erhält das Referat voraussichtlich Ende November 2017. Im Rahmen der aktuellen Steirischen Biotopkartierung wurde das Gebiet aufgrund der Höhenlage nicht kartiert. Aus diesem Grund liegen dem Referat Naturschutz keine Hinweise auf eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung der Flächen vor. Eine gezielte Erhebung seltener oder geschützter Arten auf den betroffenen Flächen wurde nicht durchgeführt.“*

Ein Biotop aufgrund naturschutzrechtlicher Vorgaben liegt dem entsprechend derzeit nicht vor.

Mit Mail vom 07.12.2017 wurde von der Abteilung 13 Referat Naturschutz eine „Kartierung“ (Datenquelle GIS-Steiermark, Naturschutzbund Steiermark) nachgereicht, die für die südliche Teilfläche des Planungsgebietes eine Abgrenzung mit der Bezeichnung „Turracher Seewirtmoos (M309)“ und für eine südöstlich angrenzende Teilfläche außerhalb des Planungsgebietes auf Höhe Ihres Grundstückes eine Abgrenzung mit der Bezeichnung „Turracher Froschlaichplatz (M310)“ darstellt. Zu dieser Darstellung wurden textliche Beschreibungen der beiden abgegrenzten Bereiche übermittelt.

Dabei wurde nun festgestellt, dass die Verortung des „Turracher Seewirtmooses (M309)“ nicht nachvollzogen werden kann. Wesentliche Teile der übermittelten „Beschreibung lt. Moordatenbank“ stimmen augenscheinlich nicht mit der tatsächlichen Situation in der Natur überein. Daher wurden die Unterlagen an Herrn Mag. Walcher von der BBL Obersteiermark West übermittelt, der dazu per Mail vom 15.12.2017 wie folgt Stellung nahm:

*„Nach Durchsicht der Unterlagen und der verfügbaren GIS-Infos (Relief Laserscan) scheint es so zu sein, dass die Verortung des „Turracher Seewirtmooses (M309)“ wahrscheinlich falsch ist. Die Beschreibung aus der Moordatenbank legt bereits nahe, dass es hier einen Fehler gibt. Nach Maßgabe des Reliefbildes im GIS-Steiermark ist jener Teil, der sich derzeit im Bauland befindet augenscheinlich auf einer Geländeerhebung gelegen, die wahrscheinlich eher felsig und nicht moorig sein kann. Es scheint so zu sein, dass der „Turracher Froschlaichplatz (M310)“ jene Flächen belegt, die ihr sinnvollerweise (im östlichen Anschluss an den Spielplatz) wieder als Freiland ausweist. Nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Unterlagen entspricht die Widmung den naturräumlichen Gegebenheiten d.h. berücksichtigt die wertvollen Moorflächen. Der „Turracher Froschlaichplatz (M310)“ wird im Buch „Moorreiche Steiermark“ (Autor u.a. Prof. Gepp) folgendermaßen beschrieben: „Am Nordufer des Turrach-Sees, bei der Einfahrt zu den Schibahnen, liegt neben einer Kapelle eine ca. 250m<sup>2</sup> große dreieckige Vermooring vor allem mit der Schnabel-Segge, dazwischen aber einzelne Wollgräser, Hochstauden wie Wild-Engelwurz und Meisterwurz. Die Fläche steht teilweise unter Wasser und ist örtlich als Turrachsee-Froschlaichplatz bezeichnet.“ Vor allem der Hinweis auf die Kapelle scheint hier die Sachlage klären zu können. Die Beschreibung des Turracher Seewirtmooses stimmt jedenfalls mit der Örtlichkeit in der Karte nicht überein. Zusammenfassend scheint hier eine fehlerhafte Flächenkartierung vorzuliegen. [...]“*

Ein Bauprojekt ist aber nicht Gegenstand dieses Raumordnungsverfahrens zur Erlassung des 1. Örtlichen Entwicklungskonzeptes und zur Erlassung des 1. Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Stadl-Predlitz. Unter Berücksichtigung Ihrer Einwendung wird jedoch im Flächenwidmungsplan 1.00 die vorerst geplante Festlegung einer Sondernutzung im Freiland – private Parkanlage für die südliche Teilfläche des Grundstückes 1417/5 der KG Predlitz nicht weiter fortgeführt. Diese Teilfläche bleibt damit unverändert als Freiland – landwirtschaftliche Nutzung festgelegt, um eine bauliche Nutzung für gewerblich/touristische Zwecke im Nahebereich des Seeufers auszuschließen und die Teilfläche zum See in der derzeit vorliegenden Form weitestgehend zu erhalten.

Für das Erholungsgebiet wurden folgende private Aufschließungserfordernisse, die vom Grundeigentümer zu erfüllen sind, festgelegt: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung des Gesamtgebietes (Wasser, Abwasser, geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung, Strom, Verkehrserschließung), Erstellung eines bodenmechanischen Gutachtens, Umsetzung von Maßnahmen nach Vorgaben der WLK.

Um die geordnete Entwicklung in Hinblick auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sicher zu stellen, ist eine Bebauungsplanung erforderlich. Dabei sind ua. Projekte in die bestehende gewerblich/touristische Struktur bestmöglich einzubinden und naturräumliche Qualitäten zu berücksichtigen.

für den Gemeinderat der Bürgermeister

Johannes Rauter