



Gemeinde Stadl-Predlitz

A-8862 Stadl-Predlitz, 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 | Web: www.stadl-predlitz.gv.at

Frau
Orsini Und Rosenberg Helge
Billrothstraße 40
1190 Wien

Bearb.: Gerhard Dröscher jun.
Büro.: 8863 Predlitz 11
Telefon: 035342215 - 22
E-Mail: ing.gerhard.droescher@stadl-predlitz.gv.at

GZ: BPL-002-2017 - 2
(Bei Eingaben bitte GZ anführen)

Stadl-Predlitz, am 09.01.2018

EINWENDUNGSBEHANDLUNG – BEBAUUNGSPLAN „APART HOTEL TURRACH“

GZ		NR	7
BETREFF	Bebauungsplanung der Gemeinde Stadl-Predlitz Schriftliche Beantwortung der Stellungnahme/Einwendung		
BEZUG	Einwendung vom 09.07.2017		

EINWENDUNG

Frau Isabelle Orsini und Rosenberg erklärt sich vertreten von Mag. Barbara und Helge Orsini und Rosenberg mit den Inhalten des Bebauungsplanes mit folgender Begründung nicht einverstanden:

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.“

Familie Orsini und Rosenberg erhebt daher Einspruch zu der in § 12 des BPL 002-2017 maximalen zulässigen Geschossanzahl von 4 sichtbaren Vollgeschossen und einem Untergeschoß und fordert, 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 fordert die Familie Orsini und Rosenberg, 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 unverträglich.

4. § 10 Lage und Stellung der Gebäude:

Die Lage der oberirdischen Teile von Gebäuden ist durch Baugrenzl意思 festgelegt. Überschreitungen der Baugrenzl意思 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.

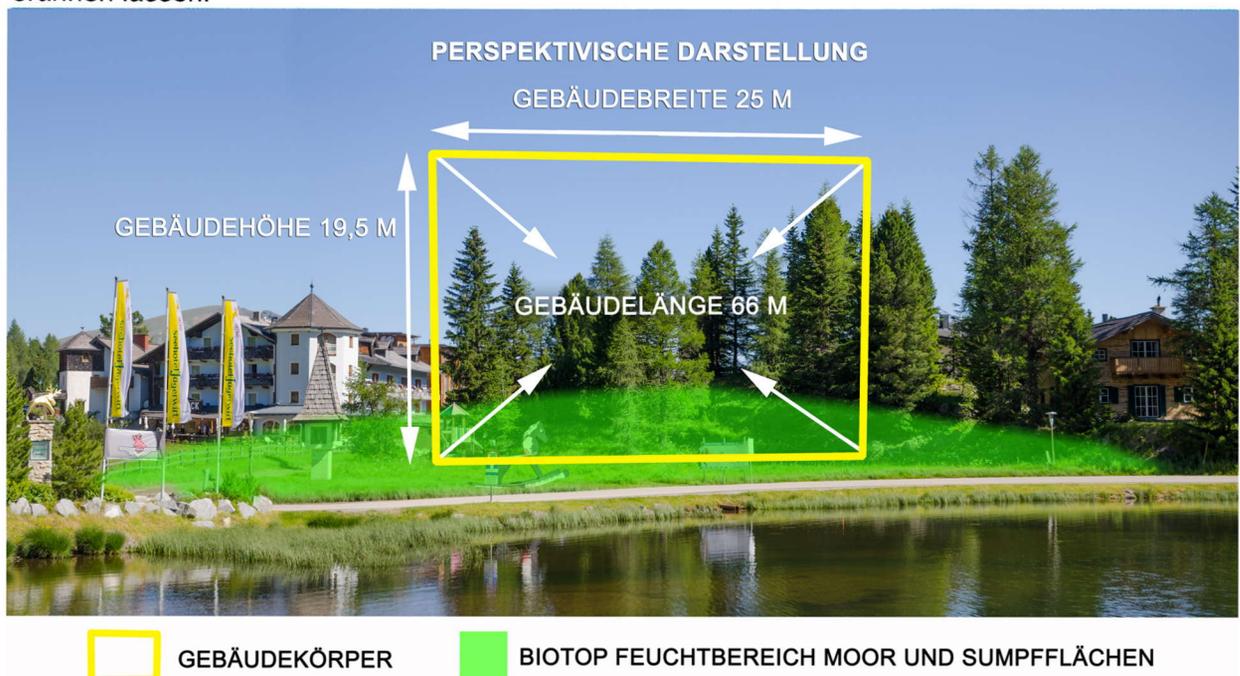
Familie Orsini und Rosenberg fordert daher eine eingehende Überprüfung der Flächenwidmungspläne der Parzellen 1417/5 und 1417/6 und eine anschließende teilweise Rückwidmung der Baulandreserve in einen landschaftlich und ökologisch schützenswerten Bereich. Dieser Bereich grenzt unmittelbar an das Seeufer 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 wird angemerkt, 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 dem Nachbargrundstück der Familie Orsini und Rosenberg!

7. Frist zum Verfahren der Anhörung:

Mit Schreiben vom 26.06.2017, eingelangt (hinterlegt) am 28.06.2017 wurde 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.

Die Familie Orsini und Rosenberg ersucht daher, dem 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 den Einwendungen berücksichtigenden Bebauungsplan zu erstellen und diesen nochmals zur Prüfung und Anhörung zu bringen.

GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 22.12.2017

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. Bislang liegt nur ein „Konzept“ vor, das eine bauliche Entwicklung des Gebietes vorsieht. Erst auf Grundlage eines konkreten Einreichprojektes können konkrete Auswirkungen und ggf auch mögliche Emissionen beurteilt werden. Diese sind jedoch nicht Gegenstand des Raumordnungs-, sondern des Bauverfahrens.

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

Zu 1. Die Einwendung wird mit folgender Begründung abgewiesen:

Im Regionalen Entwicklungsprogramm der Planungsregion Obersteiermark West (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. Das in dieser Hinsicht sehr visionäre Leitbild schlägt in diesem Gestaltungsvorschlag schlicht den Abbruch Ihres Bestandsobjektes vor.

Gestaltungsvorschlag Bereich Kornockbahn - Nordufer



Quelle: Raumplanungsbüro Kaufmann, 2004.

Die „rollende Planung“ wird zur Fortführung der räumlichen Entwicklung vor allem dort eingesetzt, wo Planungsunsicherheiten bestehen. Diese ist 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.

Auch konnte beim Leitbild für die touristische Kleinregion Turracherhöhe aus den Jahren 2004/2005 nicht von diesen positiven touristischen Entwicklungen ausgegangen werden, sodass es in Verbindung mit geänderten Rahmenbedingungen (ua. REPRO Obersteiermark West) über den 10-jährigen Zeithorizont hinaus nicht zielführend erscheint, dieses Leitbild in der damals diskutierten Form fortzuführen.

Aufgrund des zentralen Standortes auf einer Schlüsselliegenschaft der Turracherhöhe ist an die Qualität des äußeren Erscheinungsbildes ein besonders hoher Anspruch zu stellen. Der Bebauungsplan „Apart Hotel“ legt, wie bereits in den Anhörungsunterlagen ausgeführt, eine gebietstypische Bauform fest, wobei moderne Akzente möglich sein sollen. Durch die Festlegungen der Geschoße, der Gesamthöhe, der Dachformen, der Fassadengestaltung etc. wird der Zielsetzung einer qualitätvollen Bebauung im zentralen touristischen Entwicklungsbereich entsprochen. Die Gestaltung der Fassaden einschließlich der verwendeten Materialien und Farben ist im Zuge des konkreten Bauverfahrens hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild jedenfalls vertieft zu prüfen.

In einer Stellungnahme der Abteilung 15 – Bau- und Landschaftsgestaltung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden das Umfeld des Planungsgebietes und die darauf abgestimmten Festlegungen des Bebauungsplanes wie folgt charakterisiert:

Das Planungsgebiet liegt am Nordufer des Turrachsees, wobei die bebaubare Fläche in deutlichem Abstand zur Uferlinie situiert ist. Das bauliche Umfeld, welchem das Planungsgebiet zuzuordnen ist, wird durch großformatige touristische Gebäude geprägt. Der gegenständliche Bebauungsplan regelt die Höhenentwicklung zukünftiger Gebäude einerseits über eine maximal zulässige Geschoßanzahl, die aus der Höhenentwicklung der prägenden Umgebungsbebauung ableitbar ist, andererseits über eine maximal zulässige Absoluthöhe für eine Firsthöhe, die aufgrund des nötigen Spielraums für die Errichtung von Satteldächern fachlich nachvollziehbar ist. Die Argumentation der Dichteerhöhung in den Erläuterungen zu § 8 ist aus unserer Fachsicht ebenfalls nachvollziehbar; struktursprengende Entwicklungen werden durch die Einschränkungen der sonstigen Rahmenbedingungen (Geschoßbeschränkung, Baugrenzzlinien,...) vermieden. Die zulässigen Dachformen sind aus der Umgebungsbebauung ableitbar. Der Bebauungsplan enthält weiters strenge Vorgaben zum Umgang mit Oberflächen und Fassadengestaltung, Farbgebung, Geländeänderungen, Freiflächen und Bepflanzung, sodass ein gestalterischer, auf den alpinen Umgebungsraum abgestimmter Qualitätsanspruch deutlich ablesbar ist.

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes wird demnach sichergestellt, dass Projekte den formalen Ansprüchen der Bestandssituation gerecht werden.

Zu 2. Teilaspekten werden positiv behandelt. Die Einwendung wird jedoch insbesondere hinsichtlich der Schutzgebiete mit folgender Begründung abgewiesen:

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet bereits im Flächenwidmungsplan 3.00 der ehemaligen Gemeinde Predlitz-Turrach als Bauland festgelegt war und

dass nunmehr für dieses Bauland ein Bebauungsplan erlassen wird. Es wurde in diesem Bereich kein naturräumliches Schutzgebiet festgelegt, das im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen ist. Diesbezüglich wurden vom Fachreferat Naturschutz bei der Abteilung 13 beim Amt der Stmk. Landesregierung auch keine Unterlagen für die Neuerstellung des ÖEK/FWP 1.00 der Gemeinde Stadl-Predlitz bekannt gegeben.

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 festgestellt, dass die Verortung des „Turracher Seewirtmooses (M309)“ nicht nachvollzogen werden konnte. 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. 250m² 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. [...]“

Ergänzend wird angemerkt, dass das kleinflächige Planungsgebiet von Infrastrukturanlagen, ua. Erdleitungen der KELAG, gequert wird. Auch aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet kein über Jahrzehnte gewachsenes Bodengefüge besteht und dass hier eine besondere ökologische Qualität im Vergleich zu weniger intensiv touristisch genutzten Flächen auf der Turracherhöhe – abseits der baulichen Entwicklungsbereiche und der Pisten – nicht vorliegt.

Unter Berücksichtigung der übermittelten Unterlagen wird jedoch in § 5 „Einschränkungen“ des Bebauungsplanes nunmehr auf allfällige naturräumliche Qualitäten hingewiesen. Die BBL Obersteiermark West – Fachbereich Naturschutz ist in allfälligen baurechtlichen Bewilligungsverfahren zur Abgabe einer Stellungnahme einzuladen. Die Erläuterungen werden entsprechend ergänzt.

Unter Berücksichtigung Ihrer Einwendung wird die im Flächenwidmungsplan 1.00 geplant gewesene 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. Zudem wird die südliche Baugrenzlinie im Bebauungsplan um 2,00 m Richtung Norden verschoben.

Allfällige Auswirkungen auf ein westlich, außerhalb des Planungsgebietes und im Gelände höher liegendes Quellschutzgebiet sind gegeben Falles aus wasserrechtlicher Sicht zu beurteilen und nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanung.

Allfällige Belästigungen durch Verunreinigen durch einen Hotelbetrieb sind ebenfalls nicht Gegenstand dieses Verfahrens zur Erlassung eines Bebauungsplanes und wären gegebenen Falles privatrechtlich zu klären.

In § 13 (12) Stmk. BauG ist weiters festgelegt, dass wenn der Verwendungszweck von baulichen Anlagen eine unzumutbare oder das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung oder Gesundheitsgefährdung der Nachbarn erwarten lässt [...], die Behörde größere Abstände vorzuschreiben hat.

Zu 3. Die Einwendung wird mit folgender Begründung abgewiesen:

Das Planungsgebiet liegt im zentralen Bereich des Touristischen Siedlungsschwerpunktes, dessen Entwicklung im öffentlichen Interesse liegt. In der oa. Stellungnahme der Baubezirksleitung Obersteiermark West wird dargelegt, dass nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Unterlagen die Widmung den naturräumlichen Gegebenheiten entspricht und die wertvollen Moorflächen berücksichtigt.

In Ergänzung dazu siehe auch die bereits zuvor angeführten Begründungen.

Vorgaben für die Verbringung von Oberflächenwässern werden in § 21 des Bebauungsplanes geregelt. Die Einhaltung dieser Vorgaben ist in Bauverfahren zu prüfen. Ebenso ist auf Grundlage eines konkreten Projektes die Einhaltung allfälliger wasserrechtlicher Einschränkungen zu prüfen.

Wie bereits in Punkt Zu 2. ausgeführt, wird die Sondernutzung im Freiland für eine private Parkanlage für den südlichen Teil des Grundstückes 1417/5 der KG Predlitz nicht weiter fortgeführt und die südliche Baugrenzlinie um 2,00 m Richtung Norden verschoben.

Zu 4. Die Einwendung wird zum Teil positiv behandelt.

Jene nördlichen Teilflächen der Grundstücke 1417/5 und 1417/6 der KG Predlitz, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, sind im Flächenwidmungsplan als Bauland Aufschließungsgebiet für Erholungsgebiet festgelegt.

Wie bereits in Punkt Zu 2. ausgeführt, wird die Sondernutzung im Freiland für die private Parkanlage für den südlichen Teil des Grundstückes 1417/5 der KG Predlitz nicht weiter fortgeführt und die südliche Baugrenzlinie um 2,00 m Richtung Norden verschoben.

In § 12 Stmk. BauG wird grundsätzlich normiert, dass Bauteile, sofern ein Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, über die Baugrenzlinie vortreten dürfen. Unter Berücksichtigung Ihrer Einwendung wird diese Überschreitungsmöglichkeit für Bauteile vor die Baugrenzlinie zu den östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücken nicht weiter fortgeführt.

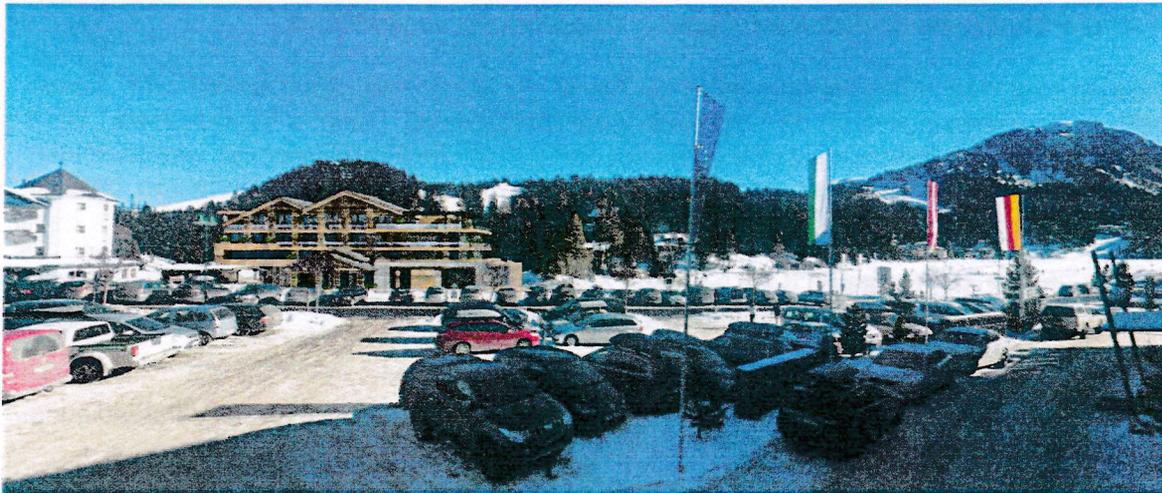
In Ergänzung dazu siehe auch die bereits zuvor angeführten Begründungen.

Zu 5. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das in den Erläuterungen dargestellte Panoramafoto aus östlicher Richtung bildet einen großen Teil des Planungsgebietes ab. Die südliche Teilfläche des Grundstückes 1417/5 der KG Predlitz zum Seeufer ist nicht als Bauland festgelegt, weshalb diese Teilfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.

Den Beschlussunterlagen werden zur besseren Nachvollziehbarkeit nachstehende Visualisierungen aus westlicher Richtung beigelegt, die jedoch auch nur eine mögliche bauliche Entwicklung des Planungsgebietes darstellen.





Zu 6. Die Einwendung wird mit folgender Begründung abgewiesen:

Im Flächenwidmungsplan 1.00 sind die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke 1417/3 und 1417/5 der KG Predlitz als Bauland festgelegt.

Die nördlichen Teilflächen der Grundstücke 1417/5 und 1417/6 der KG Predlitz, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, sind im Flächenwidmungsplan ebenfalls als Bauland Aufschließungsgebiet für Erholungsgebiet festgelegt. Im Sinne einer kontinuierlichen Entwicklungsplanung wurde für dieses Aufschließungsgebiet ein Bebauungsplan erlassen.

Bereits vor Beginn der Anhörung des Bebauungsplanes ist aufgrund der Lage in der Gelben Gefahrenzone Wildbach eine Abstimmung mit der zuständigen Gebietsbauleitung der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) erfolgt und wurde im Zuge des Anhörungsverfahrens von der WLV mitgeteilt, dass die Bebauung des Planungsgebietes unter Einhaltung von Auflagen grundsätzlich möglich ist. Die zuständige Dienststelle der WLV ist bei Bauführungen ua. auf Grundlage der Bestimmungen des § 5 „Einschränkungen“ des Bebauungsplanes verbindlich beizuziehen.

Zu 7. Die Einwendung wird mit folgender Begründung abgewiesen:

Zur Erlassung des Bebauungsplanes wurde im Sinne der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit das „Anhörungsverfahren“ gemäß § 40 (6) Z2 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 gewählt. Der Vorteil des Anhörungsverfahrens liegt darin, dass die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke des Planungsgebietes nachweislich verständigt und damit am Verfahren beteiligt werden.

Der Gemeinderat hat entsprechend den Vorgaben des Stmk. ROG 2010 über Einwendungen und Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes zu befinden.

Im Gegensatz dazu sieht das „Auflageverfahren“ gem. § 40 (6) Z1 ROG 2010 die Verständigung von benachbarten Grundeigentümern nicht vor.

Mit freundlichen Grüßen
für den Gemeinderat der Bürgermeister

The image shows a handwritten signature in blue ink that reads "Johannes Rauter". The signature is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "GEMEINDE 5" at the top, "Bezirk Murau" in the center, and "STADL-PREDLITZ" at the bottom. In the center of the stamp is a small emblem featuring a bear.

Johannes Rauter