

Raumplanerische Stellungnahme

Auftraggeber: Gemeinde Keutschach am See, 03.01.2018

Auftragnehmer: Ortsplaner Mag. Christian Kavalirek

GEGENSTAND DER BEAUFTRAGUNG

Die Beauftragung umfasst im Zuge der geplanten Teilveräußerung (ca. 13,75 ha) der Liegenschaft am Hafner See (Seeliegenschaftengesellschaft Kärnten Verwaltungs GmbH) die Beantwortung folgender Fragestellungen:

1. Ist entsprechend den raumplanerischen Rechtsbeständen (Örtliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan) eine widmungsgemäße Bebauung des Baulandes (ca. 5.600 m² Bauland Reines Kurgebiet – Teilbereich A des Areals) und damit eine nachhaltige Tourismusedwicklung zu erwarten.
2. Ist unter Berücksichtigung der raumplanerischen Rechtsbestände (Örtliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan) und unter Berücksichtigung des Gesamtentwicklungspotentials der Liegenschaft Hafner See der gegenständliche Teilverkauf der Liegenschaft sachlich nachvollziehbar und im öffentlichen Interesse gelegen.

Die Beauftragung umfasst damit lediglich ausgewählte raumplanerische Aspekte des geplanten Grundstücksverkaufs am Hafner See. Aufgrund der taggleichen Bearbeitung und des Betriebsurlaubes ist nur eine eingeschränkte Bearbeitung ohne Planbeilagen möglich. Ebenso erfolgte keine Rechtschreibkorrektur.

Die Beauftragung umfasst jedenfalls keine Beurteilung betreff der Übereinstimmung mit sonstigen gesetzlichen Zielsetzungen bzw. Vorgaben in Form von Leitbildern des Landes Kärnten. Ebenso wenig eine sich aus der Beurteilung ergebende Schlussfolgerung.

Ad 1. Ist entsprechend den raumplanerischen Rechtsbeständen (Örtliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan) eine widmungsgemäße Bebauung des Baulandes (ca. 5.600 m² Bauland Reines Kurggebiet - Teilbereich A des Areals) und damit eine nachhaltige Tourismusentwicklung zu erwarten.

Befund

Rechtskräftige Baulandwidmung – Flächenwidmungsplan der Gemeinde:

- Ca. 5.600 m² sind als Bauland Reines Kurggebiet, davon ca. 4.900 m² als Aufschließungsgebiet, rechtskräftig festgelegt.
- Entsprechend § 3 Abs. 6 des K-GplG 1995 idGF LGBl. Nr. 24/2016 sind im Bauland Reines Kurggebiet wie folgt zulässig: Gebäude von Gast- und Beherbergungsbetrieben; Einrichtungen und Gebäude, die dem Fremdenverkehr oder der Freizeitgestaltung dienen, wie insbesondere Sport- und Erholungseinrichtungen, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten; Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Kurggebietes oder dem Fremdenverkehr dienen.
- Damit ist eine Nutzung der Widmungskategorie Bauland Reines Kurggebiet vor allem für einen gewerblichen Tourismus und für Freizeit- und Erholungseinrichtungen vorgesehen. Im Gegensatz zu einem Bauland Kurggebiet wird eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Zielsetzungen Örtliches Entwicklungskonzept 2016:

- Ausgehen vom ausführlichen Befund *„bezüglich der bestehenden Infrastruktureinrichtungen, der Freiflächen (inkl. Baulandreserven) und der Eigentumsverhältnisse (fast ausschließlich ein Eigentümer, Land Kärnten) handelt es sich flächenmäßig um das größte touristische Entwicklungspotential an einem See im Kärntner Zentralraum und dies direkt in unmittelbarer Nähe zum Wörthersee Raum. Sehr hohes gewerblich-touristisches Standortpotential mit zudem keinen absehbaren Nutzungskonflikten mit der Wohnfunktion“* wurde der Bereich Hafner See Nordufer im ÖEk 2016 als Vorrangstandort gewerblicher Tourismus festgelegt.

- Ziel der Festlegung ist die Sicherung der hochwertigen Potentialstandorte für einen leistungsfähigen Tourismus. Für die Wohnfunktion sind in der Gemeinde Keutschach a.S. ausreichend geeignetere Potentialflächen gegeben.
- Die Standortentwicklung sollte lt. ÖEK 2016 auf Basis eines Masterplanes für das Gesamtareal erfolgen.

Gewählter Verkaufsteilbereich:

- Der gegenständliche Teil A der Verkaufsfläche und damit auch das Bauland Reine Kurgelbiet bildet den westlichen Bestandteil des ca. 10 ha großen und zusammenhängenden touristischen Entwicklungsbereiches Hafner See Nord.
- Der Teilbereich wurde so gewählt, dass ein bestehender Seezugang (Steg oder Badeplatz) zum Hafner See Nordufer (direkter Seezugang) nicht gegeben ist. Der der Presse zu entnehmende und zu erhaltende Badeplatz liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1,8 km am Südufer. Für eine touristische Entwicklung des Bauland Reinen Kurgelbietes ist der bestehende Badeplatz am Südufer sowohl betreffend der Entfernung als auch der Größe als gänzlich ungeeignet zu beurteilen.
- Ein direkter Seezugang müsste erst geschaffen werden. Dies wäre aber ausschließlich über bestehende Feuchtflächen, die über dem Schutzstatus im Kärntner Naturschutzgesetz hinaus als Ramsar Gebiet festgelegt sind, möglich. Ramsar Gebiete sind international bedeutende Feuchtgebiete, wobei in Österreich bis dato lediglich 23 diesbezüglicher Schutzgebiete festgelegt wurden. Aufgrund der bestehenden intensiven touristischen Nutzung des Nordufers (ca. 550 Laufmeter) des Hafner Sees wäre eine zusätzliche Inanspruchnahme hochwertiger und geschützter Feuchtflächen weder im öffentlichen Interesse gelegen noch wäre eine diesbezügliche Nutzungsänderung raumplanerisch und naturschutzfachlich vertretbar.

Zusammenfassung und Schlussfolgerung:

- Der rechtskräftige Flächenwidmungsplan und die Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2016 sehen aufgrund des Standortpotentials ausschließlich eine gewerblich touristische Nutzung vor. Dies betrifft sowohl das gegenständliche Bauland als auch hinsichtlich des Örtlichen Entwicklungskonzeptes potentielle Erweiterungsflächen.
- Die für den gegenständlichen Teilverkauf der Liegenschaft Hafner See gewählte Flächenauswahl erschwert erheblich eine gewerblich touristische Nutzung bzw. verhindert überhaupt eine gewerbliche touristische Nutzung, erschwert erheblich bzw. verhindert eine nachhaltige Tourismusedwicklung und lässt damit auf eine nicht widmungsgemäße Verwendung vom Bauland Reinen Kurgelbiet schließen.
- Das touristische Standortpotential ist vor allem durch die einzigartige zusammenhängende Größe des Gesamtareals gegeben. **Ein Teilverkauf, welcher die Rahmenbedingungen für eine nachhaltigen touristischen Entwicklung berücksichtigt, müsste jedenfalls einen gesicherten, attraktiven und damit auch direkten Seezugang umfassen und müsste zudem Bestandteil eines touristischen Konzeptes der Gesamtliegenschaft Hafner See sein. Beides ist gegenständlich definitiv nicht der Fall.**
- Aufgrund der für den Verkauf gewählten Teilflächen werden absehbar potentielle touristische Investoren und Projektentwickler von vornherein ausgeschlossen. Ausgenommen es erfolgen „spekulative Annahmen“ betreff der Realisierung eines direkten Seezuganges.

Ad 2. Ist unter Berücksichtigung der raumplanerischen Rechtsbestände (Örtliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan) und unter Berücksichtigung des Gesamtentwicklungspotentials der Liegenschaft Hafner See der gegenständliche Teilverkauf der Liegenschaft sachlich nachvollziehbar.

Unter Berücksichtigung der Ausführungen ad 1. ist die Fragestellung definitiv mit nein zu beantworten. **Eine Splittung des Gesamtareals in Form eines teilweisen Verkaufes ohne Konzept für die Gesamtliegenschaft ist ebenso wenig sachlich nachvollziehbar wie der Teilverkauf eines hochwertigen touristischen Entwicklungspotentials ohne direkten Seezugang.** Damit ist auch kein öffentliches Interesse ableitbar. Zudem ist auch absehbar kein öffentliches Interesse am Verkauf von hochwertigen Naturschutzflächen (der Großteil der Verkaufsflächen der 13,75 ha sind Ramsar-Schutzgebiet) und an direkten Seeuferbereichen, die gegenständlich im „öffentlichen Besitz“ sind, gegeben.

Mag. Christian Kavalirek

03.01.2018

(Versand ausschließlich als PDF)