



Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg

Bezirk Völkermarkt • Kärnten • Sitz: A-9143 St. Michael ob Bleiburg 111
Telefon 04235/2257 • Telefax 04235/2257-22 • e-mail: feistritz-bleiburg@ktn.gde.at

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg vom 12.12.2022,
genehmigt mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 27.03.2023, Zahl: 03-Ro-23-1/13-2023
mit welcher der Flächenwidmungsplan geändert wird.

Gemäß § 13 in Verbindung mit § 34 und § 39 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 –
K-ROG 2021 wird verordnet:

§ 1

(1) Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg wird wie folgt geändert:

- **Nr. 5/2022 a**
Umwidmung einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 438/3, KG 76022 Unterort im Ausmaß von 820 m² von „Grünland-Gerätehaus für Pistengeräte“ in „Bauland-Reines Kurgebiet“
- **Nr. 5/2022 b**
Umwidmung einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 438/3, KG 76022 Unterort im Ausmaß von 315 m² von „Grünland-Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland-Reines Kurgebiet“
- **Nr. 5/2022 c**
Umwidmung einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 438/3, KG 76022 Unterort im Ausmaß von 245 m² von „Grünland-Schiabfahrt, Schipiste“ in „Bauland-Reines Kurgebiet“

(2) Die planlichen Darstellungen in der Anlage bilden einen integrierten Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2

Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt in Kraft.

St. Michael ob Bleiburg, 19.04.2023

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

Hermann Srienz

Angeschlagen am:

Abgenommen am:

Begründung / Erläuterung zur Verordnung

Es werden nachstehende Umwidmungen verordnet:

Nr. 5/2022 a

Umwidmung einer Teilfläche des Grundstückes 438/3, KG 76022 Unterort im Ausmaß von 820 m² von „Grünland-Gerätehaus für Pistengeräte“ in „Bauland-Reines Kurggebiet“

Nr. 5/2022 b

Umwidmung einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 438/3, KG 76022 Unterort im Ausmaß von 315 m² von „Grünland-Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland-Reines Kurggebiet

Nr. 5/2022 c

Umwidmung einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 438/3, KG 76022 Unterort im Ausmaß von 245 m² von „Grünland-Schiabfahrt, Schipiste“ in „Bauland-Reines Kurggebiet“

Begründung:

Der Widmungswerber beabsichtigt das sich auf der Widmungsfläche befindliche Geäude, welches in sehr gutem Bauzustand ist, umzubauen. Beabsichtigt ist, das bestehende Objekt zu Lagerräumlichkeiten und Abstellräumen umzufunktionieren sowie die Errichtung einer Heizungsanlage und Personalzimmer. Aufgrund der Bestandssituation ist kein Widerspruch zum ÖEK gegeben.

Diese Widmungsanregung/en wurde/n in der Zeit vom 27.06.2022 bis 26.07.2022 öffentlich kundgemacht. Während der Kundmachungsfrist ist ha. eine schriftliche Einwendung gegen die geplante Änderung des Flächenwidmungsplans, eingelangt. Der Anrainer Reinhard Kraut bringt innerhalb offener Frist, zeitgerecht am 22.07.2022 nachstehende schriftliche Stellungnahme ein – Auszug:

„...Unter anderem ist beabsichtigt, 420 m² der Parzelle 438/3, GK 76022 Unterort von Grünland-Für die Land und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Bauland-Kurggebiet umzuwidmen. Im Falle der Umwidmung dieser in Bauland gäbe es keine Zufahrtsmöglichkeit zu dem sich am westlich angrenzenden Grundstück Nr. 437/233 befindlichen Ausflugsasthauses. Hingewiesen wird darauf, dass dies nicht nur eine Existenzgefährdung für den Gastbetrieb darstellt, sondern dieser ohne Zufahrt und Anliefermöglichkeit nicht mehr betrieben werden kann.

Die Lagerräume für Lebensmittel und Holz sowie die Technikräume befinden sich ausschließlich zugänglich über die Nordseite des Gebäudes und ist der seit über 30 Jahren bestehende Zufahrtsweg damit existenzbestimmend für das Gasthaus. Bereits jetzt ist die Widmung Grünland-Gerätehaus für Pistengeräte bis an die östliche Abgrenzung des Zufahrtsweges ausgereizt. Eine Erweiterung in Richtung Westen in welcher Art auch immer würde ein Zufahren und eine Bewirtschaftung sowie eine Instandhaltung der Hütte nicht mehr ermöglichen. Es wird darauf hingewiesen, dass laut Bescheid 03-Ro-23-1/11-2016 vom 24. Oktober 2016 die Auflage seitens der zuständigen Behörde erfolgte: Voraussetzung ist, dass die vorhandene Grünland-Ausflugsasthaus-Widmung des bestehenden Gasthofes Siebenhütten entsprechend seiner nunmehr beabsichtigten Nutzung in „Grünland-Gerätehaus für Pistengeräte“ umgewidmet wird. D.h. dass bei entsprechender Umwidmung des bestehenden Objektes und paralleler Neufestlegung, wie vorliegen, es zu keiner „Vermehrung“ von Ausflugsasthäusern auf der Petzen kommt. Die nunmehr beabsichtigte Widmungsänderung in Kurggebiet (K-GplG 1995, § 3 Abs. 6 „Als Kurggebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Gebäude von Gast- und Beherbergungsbetrieben bestimmt sind...“) widerspricht den laut Bescheid 03-Ro-23-1/11-2016 vom 24. Oktober 2016 definierten Auflagen/Voraussetzungen.“

Zu den Einwendungen des Anrainers Reinhard Kraut vom 22.07.2022 wurde eine raumordnungsfachliche Stellungnahme des Raumplanungsbüros Kaufmann, Klagenfurt eingeholt und auf Grundlage dieser die Eingaben berücksichtigt und abgearbeitet: Die Widmungsgrenze im nordwestlichen Bereich wurde um 6,0 m zurückgenommen und wird die Intention des neuen ÖEK - Ausschluss weiterer Ausflugsasthäuser - im Rahmen von Bauverfahren bzw. Gewerberechtsverfahren, berücksichtigt.

Folgende Stellungnahmen liegen hierzu vor:

Vorprüfung:

Stellungnahme – Abt. 3 – fachliche Raumordnung, Amt der Kärntner Landesregierung vom 10.11.2022 (Widmungen-online):

a) Das ggst. Begehren ist in Zusammenhang mit Punkt 5b/2022 (beabsichtigte Umwidmung von Grünland in Bauland-Reines Kurgebiet) wie auch 5c/2022 (beabsichtigte Umwidmung von Grünland-Schiabfahrt in Bauland-Reines Kurgebiet) zu sehen. Wie den Gemeindeeingaben entnehmbar, ist beabsichtigt, das ggst. Gebäude, welches augenscheinlich in einem sehr guten Bauzustand ist und bis dato für diverse Lagerungen wie auch als Gerätehaus für Pistengeräte usw. genutzt wurde, aus- und umzubauen.

Beabsichtigt ist das bestehende Objekt für Lagerräumlichkeiten, Abstellräume sowie die Errichtung einer Heizungsanlage und vor allem auch Personalzimmer (in Zusammenhang mit dem im Bau befindlichen neu errichteten Höhenrestaurant) zu nutzen. Im Wesentlichen wird der vorhandene Objektbestand als solcher saniert, geringfügige Um- und Zubauten sind zudem geplant, weshalb eine geringfügige Arrondierung des Baulandes rund um das bestehende Objekt (Begehren 5b und 5c/2022) beabsichtigt sind. Aufgrund der Bestandssituation ist auch kein Widerspruch zum ÖEK gegeben. Ergebnis: Positiv mit Auflagen; Fachgutachten: BFI, Abt. 8 NS, Abt. 8 UMW

Stellungnahme – Bezirksforstinspektion, Völkermarkt vom 27.06.2022:

Betreffend der Änderungen des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Feistritz ob Bleiburg zu Pkt. 1/2022, 4/2022 und 5/2022 a, b, c wird seitens der Bezirksforstinspektion Völkermarkt festgestellt, dass Waldflächen nicht direkt betroffen sind. Gegen die geplanten Flächenumwidmungen besteht seitens der BFI Völkermarkt kein Einwand.

Stellungnahme – Abt. 8 – Umwelt, Amt der Kärntner Landesregierung vom 05.07.2022

(ha. eingelangt am 07.07.2022):

Gegenständlicher Widmungspunkt wurde seitens der Umweltabteilung an die Unterabteilungen „Geologie und Gewässermonitoring“ sowie „Fachlicher Naturschutz“ zur Bearbeitung weitergeleitet.

Stellungnahme – Abt. 8 – Fachlicher Naturschutz, Amt der Kärntner Landesregierung vom 05.08.2022

(ha. eingelangt am 11.08.2022):

Umwidmungspunkte 5 a, b, c/2022 (F-S. Immobilienverwaltungs GesmbH):

Geplant ist die Umwidmung des Grst. Nr. 438/3, KG Unterort, im Ausmaß von ca. 820m² von derzeit „Grünland – Gerätehaus für Pistengeräte“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“ (5a/2022).

Weiters soll eine Fläche von 420m² von derzeit „Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“ gewidmet werden (5b/2022).

Unter Punkt 5c/2022 ist geplant, eine Fläche von ca. 250m² von derzeit „Grünland – Schiabfahrt, Schipiste“ in „Bauland – Reines Kurgebiet“ umzuwidmen.

Die geplanten Umwidmungen im Gesamtausmaß von 1.490m² sind zur Adaptierung des ehemaligen Berggasthauses als Personalunterkünfte, Lagerräume, Abstellräume und für die Errichtung einer Heizungsanlage geplant. Auf Grund der Tatsache, dass sich am Ort der geplanten Umwidmungen bereits ein ehemaliges Berggasthaus befunden hat, dass lediglich adaptiert und in der Nutzung angepasst werden soll, bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht bei entsprechend landschaftsgerechter Bauführung im Zuge der Adaptierungsarbeiten keine Einwände.

Stellungnahme – Abt. 8 – Geologie und Gewässermonitoring, Amt der Kärntner Landesregierung vom 05.08.2022 (ha. eingelangt am 11.08.2022):

Das bestehende Gebäude in Siebenhütten/Petzen wird derzeit als Lager, Abstellplatz für Pistengeräte etc. genutzt. Zukünftig ist die Errichtung einer Heizungsanlage (Pelletsanlage) und von Personalzimmer für das Höhenrestaurant im bestehenden Gebäude geplant. Dazu sind Umbaumaßnahmen und geringfügige Zubauten erforderlich. Um die geplanten Maßnahmen vornehmen zu können, soll die Fläche in Bauland-reines Kurgebiet gewidmet werden. Die Widmungsfläche befindet sich in der Kernzone des Wasserschongebietes Petzen. Das Wasserschongebiet Petzen umfasst die tiefgründig verkarsteten Bereiche der Petzen, in denen ein bedeutender Grundwasserkörper vorhanden ist. Dieses Karstgrundwasser speist u.a. die Quellen der Trinkwasserversorgung der Gemeinden Feistritz ob Bleiburg und Bleiburg. Die vorliegende hydrogeologische Situation ist als äußerst sensibel zu bewerten. Daher sind Baumaßnahmen nur zulässig, wenn damit keine größeren Eingriffe in den Untergrund verbunden sind. Für Baumaßnahmen und Grabungen ist jedenfalls eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Der beantragten Widmung kann zugestimmt werden, wenn nachfolgende Maßnahmen eingehalten werden:

- Die Baumaßnahmen müssen ohne größere Eingriffe in den Untergrund stattfinden.

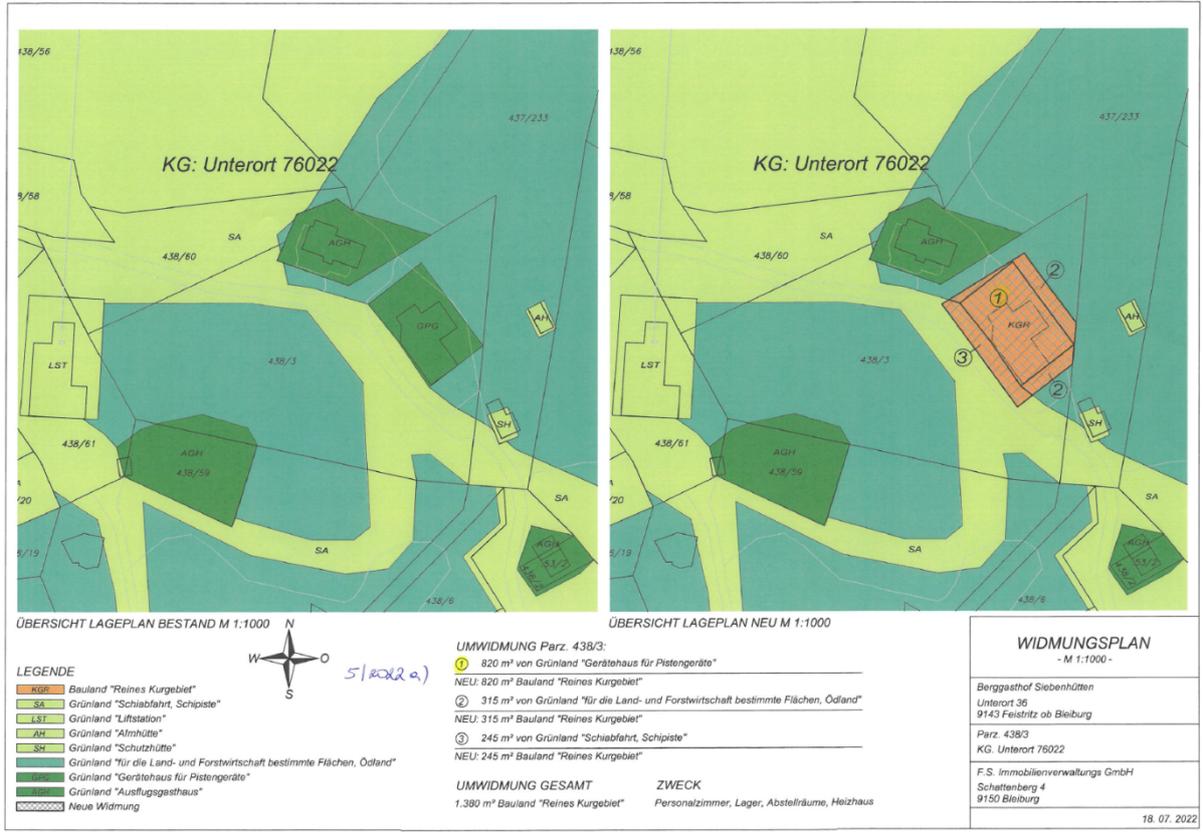
- Für die Baumaßnahmen muss vor Baubeginn eine wasserrechtliche Bewilligung bei der BH Völkermarkt- Wasserrecht eingeholt werden.
- Für die Baumaßnahmen muss vor Baubeginn eine Bauaufsicht namhaft gemacht werden. Die Bauaufsicht muss die Einhaltung der im Bauverfahren bzw. im Wasserrechtsverfahren vorzuschreibenden Auflagen zum Schutze des Grundwassers überprüfen und dokumentieren.

Folgende weitere Stellungnahmen liegen hierzu vor:

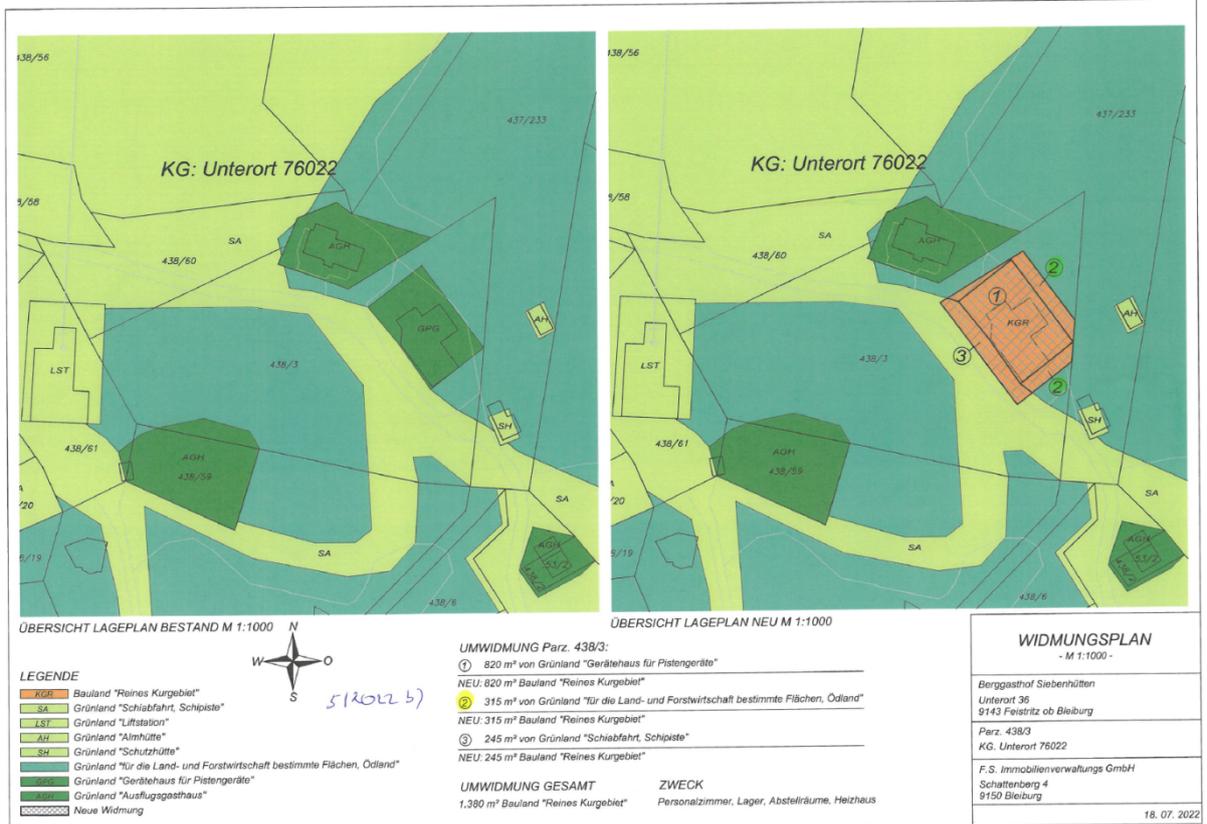
- Amt der Kärntner Landesregierung, Abt. 12 – Wasserwirtschaft vom 05.07.2022 (ha. eingelangt am 07.07.2022)
- Abwasserverband Völkermarkt-Jaunfeld, AWV-VJ vom 13.07.2022
- ÖBB-Immobilienmanagement GmbH vom 25.07.2022 (ha. eingelangt am 26.07.2022)
- Wildbach- und Lawinenverbauung vom 27.09.2022

Alle Gutachten und Stellungnahmen wurden dem Widmungswerber zur Kenntnis gebracht und seinerseits zustimmend zur Kenntnis genommen.

Anlage 1: Lageplan Widmungsfall 5/2022 a



Anlage 2: Lageplan Widmungsfall 5/2022 b



Anlage 3: Lageplan Widmungsfall 5/2022 c

