

## 4. Kärntner Seenkonferenz

### Bausperre am Seeufer Velden was dann??

2019 – 02 - 19



 **regionalentwicklung.at**  
Dr. Richard Resch  
8010 Graz, Gartengasse 29

## Die Themen

- Ausgangslage Velden / Wörther See
- Bearbeitung und Prozess Velden
- Ziele und Strategien Velden
- Die Instrumente der Raumplanung
- Wichtige begleitende Instrumente
- Rahmenbedingungen für die Umsetzung

 **regionalentwicklung.at**  
Dr. Richard Resch

Willkommen .....



© Richard Resch  
regionalentwicklung.at

Willkommen ....



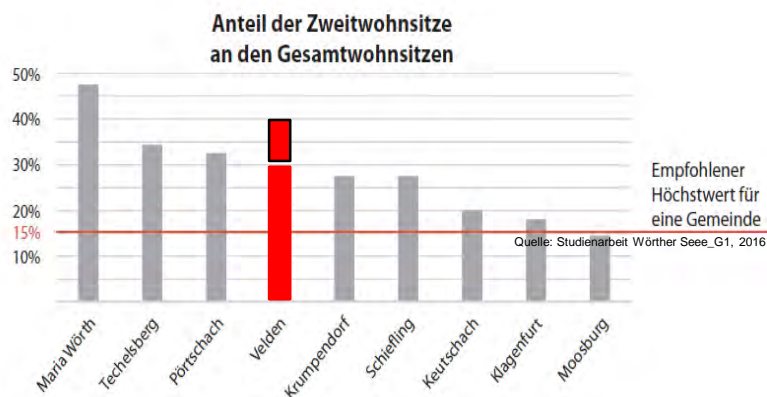
5 km Seeufer Veldens: Ausschnitte

© Richard Resch  
regionalentwicklung.at

## Marktgemeinde Velden Ausgangslage

- **Wohnbevölkerung Hauptwohnsitz 2018** **9.006**  
+ 500 EW seit 2001 / Prognose positiv
- **Zweitwohnsitze** **2.100**
- **Zweitwohnsitze Zentrum / Seeufer** **> 900**
- **„kalte Betten“ geschätzt** **2.500**
- **Verdoppelung und überdurchschnittlicher Zuwachs im Seeuferbereich, Mittelfeld am Wörther See**
- **bewirtschaftete Betten gesamt** (davon gewerblich: 3.800) **5.600**
- **Nächtigungen gesamt, positive Entwicklung** **520.000**
- **Über 50% der Arbeitsplätze sind tourismusabhängig!** **1.500**

## Entwicklung der Zweitwohnungen



Gesamtgemeinde:  
Betrachtungsraum:

Hauptwohnsitz : Nebenwohnsitz  
76 : 24  
60 : 40

## Konsequenzen der Zweitwohnungsentwicklung



### Wertschöpfung:

Hotel : vermietete Zweitwohnung : eigene Zweitwohnung = 200 : 100 : 60

## Planungsprozess – RO-Instrumente

**Erlassung Bausperre** im Seeuferbereich

Nov. 2016

### Räumliches Entwicklungsleitbild / Deklaration

- Ausgangslage, Trends Tourismus / Siedlungsentwicklung
- Grundlagen / Ziele Seeuferbereich (Siedlungsstruktur, Freiraum, Mobilität)
- Räuml. Entwicklungsstrategie Seeuferbereich
- Vertiefende Betrachtungsbereiche

Nov. 2017

**Revision  
Örtliches  
Entwicklungs-  
konzept**

**Techn.Revision  
Flächen-  
widmungsplan**  
(nach örtlichen Erfordernissen)

**Revision Bebauungsplanung**

**Textlicher Bebauungsplan**  
Gesamtgemeinde

2018

**Teilbebauungsplan** Südufer

2019

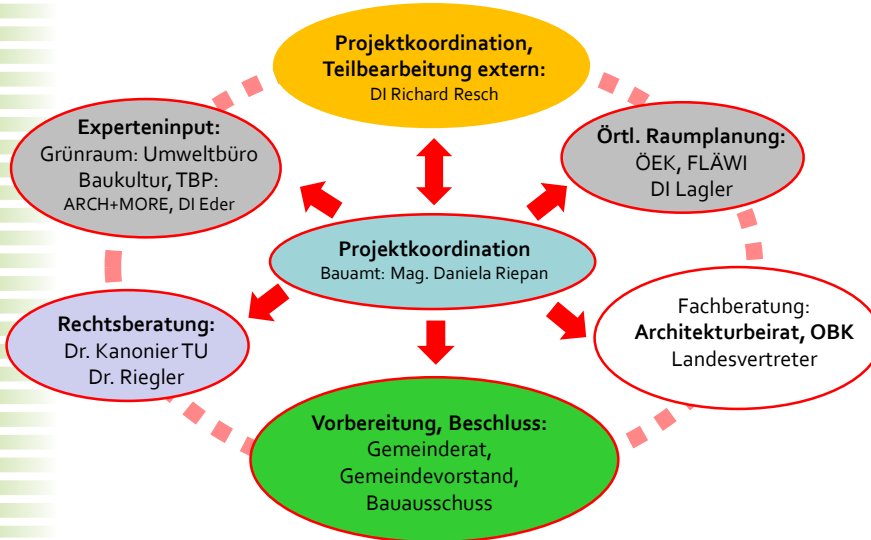
**Teilbebauungsplan** Nordufer

**Teilbebauungsplan** Zentrum

**Teilbebauungsplan** Nord

**Teilbebauungsplan** West

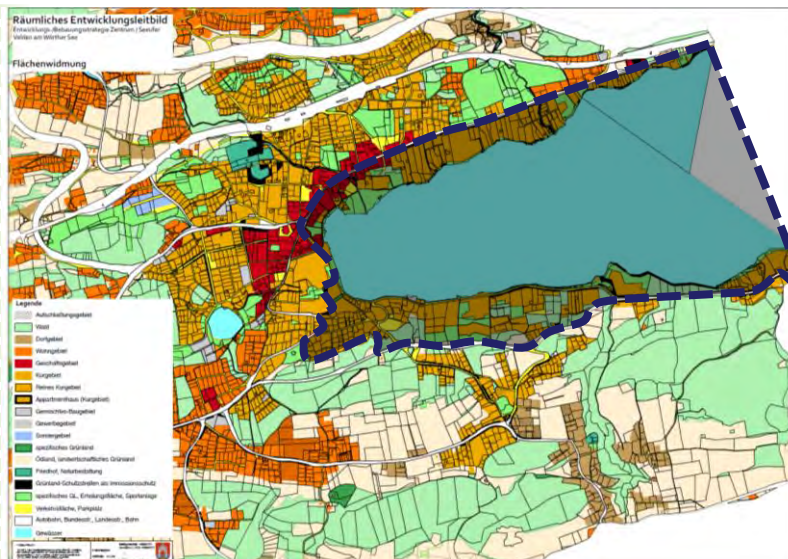
## Bearbeitungsstruktur, Prozess



Planungshorizont 15 Jahre

 [regionalentwicklung.at](http://regionalentwicklung.at) DI Richard Resch

## Aktuelle Flächenwidmung – Bereich Bausperre



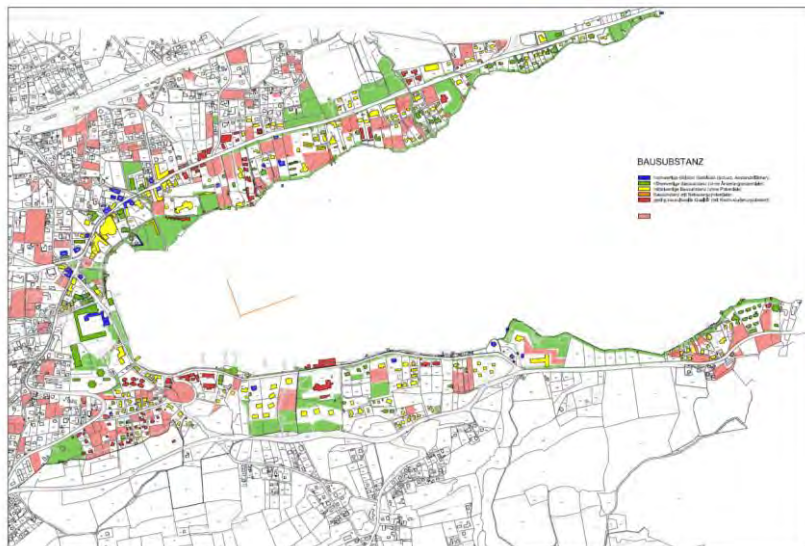
 [regionalentwicklung.at](http://regionalentwicklung.at) DI Richard Resch

## Analyse: Bauland Potenziale



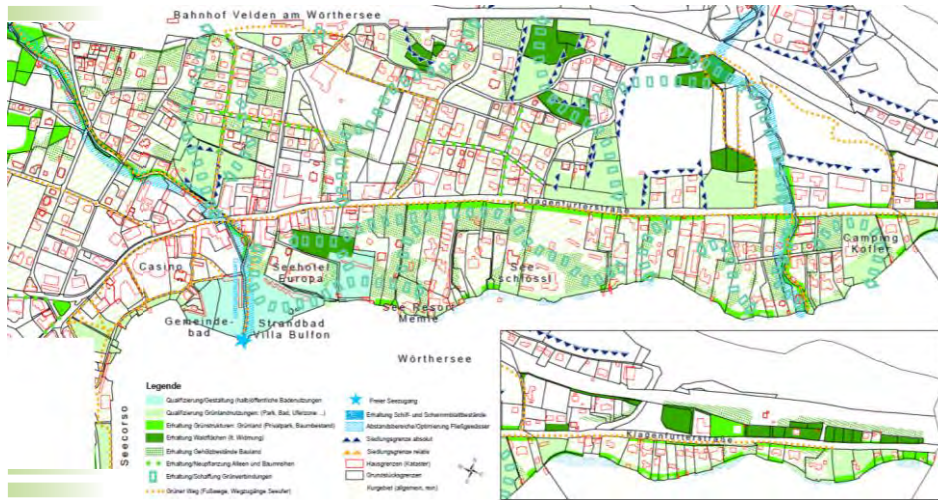
Dr. Richard Resch  
regionalentwicklung.at

## Analyse: Bewertung der Bausubstanz



Dr. Richard Resch  
regionalentwicklung.at

## Analyse: Grünordnungsplan



Dr. Richard Resch  
 regionalentwicklung.at

## Deklaration: Ziele / Festlegungen (einstimmiger GR-Beschluss)

STOPP der Bauland- u. Appartementhausentwicklung im Seeuferbereich

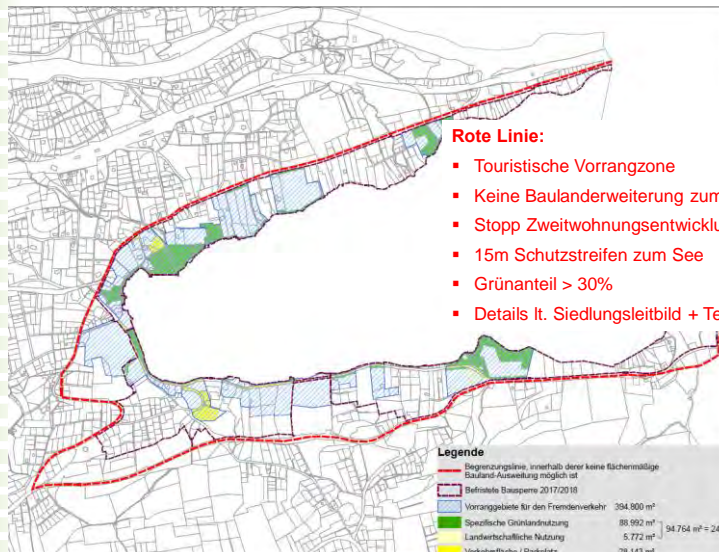
- **Keine** zusätzlichen Baulandausweisungen im Seeuferbereich
- **Stopp** der Zweitwohnungsentwicklung **innerhalb der „roten Linie“ im Hauptort**
- **Begrenzung** der Zweitwohnungsentwicklung außerhalb der roten Linie
- **Erhaltung** und **Entwicklung** der Grünräume
- Gestaltung und Weiterentwicklung **Zentrum Velden**
- **Grundsätze** für Bebauungsplanung und Architekturbeirat

Dr. Richard Resch  
 regionalentwicklung.at

## Räuml. Entwicklungsstrategie

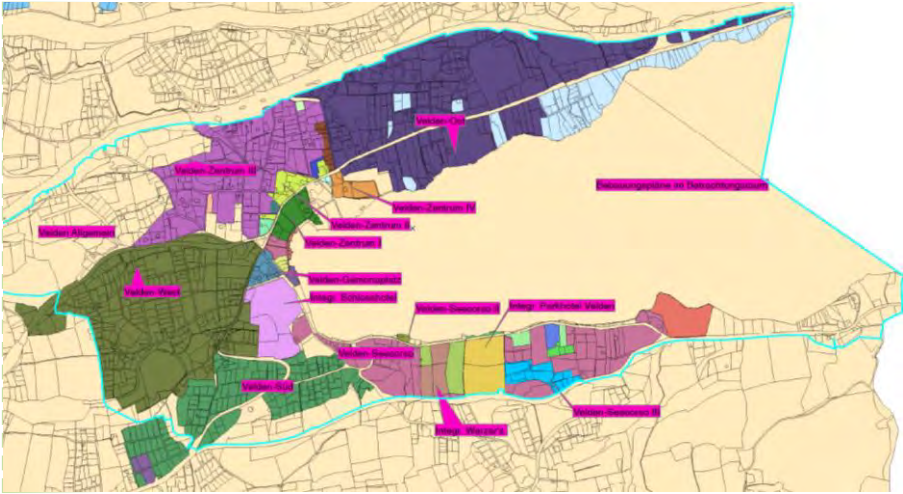


## ÖEK: Zielsetzungen Seeuferbereich





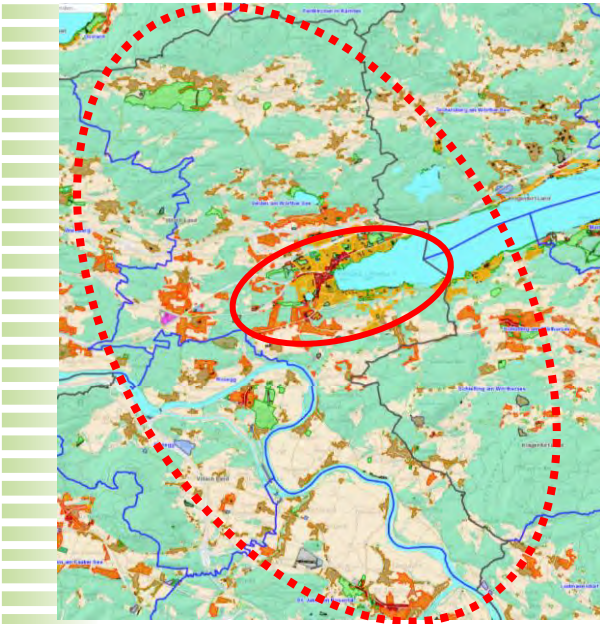
# Bestand Teilbebauungspläne Zentrumsbereich



14 Teilbebauungspläne, 8 Änderungen 1994 - 2014

regionalentwicklung.at Dr. Richard Resch

# Gesamtkonzeption Bebauungsplanung



**Textlicher Bebauungsplan**  
(ganzes Gemeindegebiet)

**5 Teilbebauungspläne**  
(Zentrumsbereich Velden)

regionalentwicklung.at Dr. Richard Resch

## Generelle Planungsabsichten TBP

- **Aktualisierung, Abstimmung Definitionen**
- **Differenzierte Festlegungen für Bauland und spezielles Grünland**
- **Bestandssicherung** ohne markante zusätzliche Bebauungspotenziale (weitgehende Beibehaltung Dichten und Bauhöhen)
- **weitgehende Übernahme GFZ Bestand, Vereinheitlichung**
- **Zusammenführung und Ergänzung/Aktualisierung** bestehender Baulinien
- Festlegung von **Baufenstern**:
  - Spielraum für bauliche Verbesserungen, Höherqualifizierung/Erweiterung touristische Bauten,
  - vereinzelte gebäudescharfe BL zur Freistellung wertvoller Bausubstanz
  - Erhaltung, Verflechtung Grünstrukturen
  - Abstand zu Seeufer, Gewässer
  - Gewährleistung genereller Bebaubarkeit Baulandparzelle
- Ergänzung **Grünraumthemen**
- **Aktualisierung Verkehrsthemen** (Ein-/Ausfahrten, Stellflächenzahl, Rad,..)
- **Analyse und Begründung** zu Festlegungen im Erläuterungsbericht

## Festlegungen Bauland

§ 10 Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung

- Grünfläche mindestens **40%** der Baugrundstücksfläche
- Versiegelungsgrad max. **20%** der unverbauten Fläche
- Differenzierung nach unterschiedlichen Arten der Versiegelung
- **Stützmauern, Steinschichtungen** u.ä. max. 100 cm
- **Auflagen** zur Erhaltung, Schaffung von Grünanlagen im Bauverfahren

§ 11 Zäune und Einfriedungen

- Einfriedungen max. **1,20 m**
- Absturzsicherungen max. **1 m**
- Abstand Straßenrand mind. 1m, Asphalttrand mind. 1,5m
- Beschränkung Materialität Einfriedungen

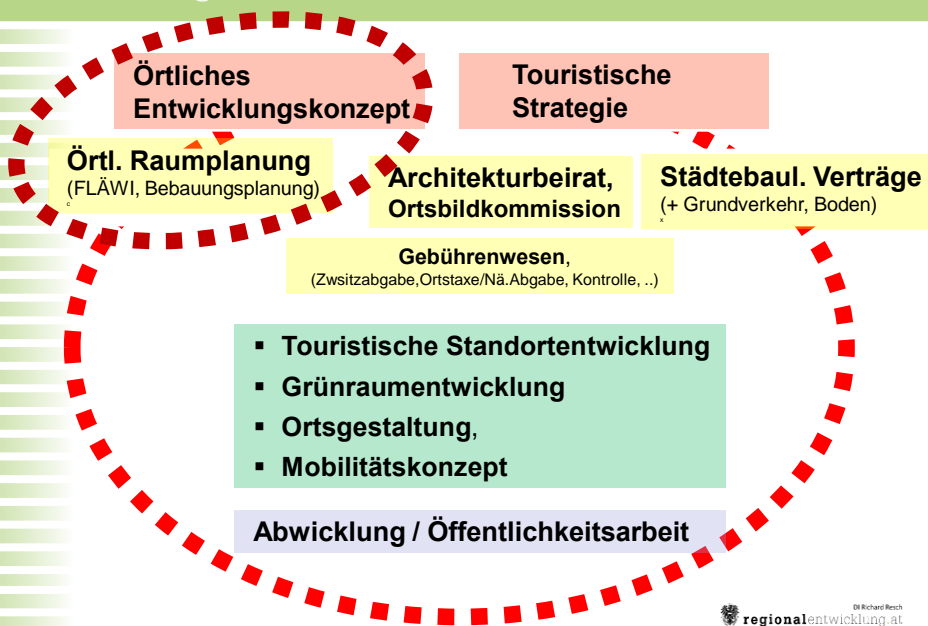


## Herausforderungen



Planungshorizont 15 Jahre

## Steuerungsmaßnahmen örtliche Ebene



## Maßnahmen gegen "kalte Betten"

- Keine Widmung Appartementhäuser / sonstige Freizeitwohnsitze
- Festlegung Vorranggebiete für Tourismus für Seeufer, wertvolle Bereiche (Reine Kurgebietswidmung)
- BL-Rückwidmungen im Seeuferbereich, Erhaltung der Grünen Rücken
- Generelle Einschränkung der Bebauung im Seeuferbereich
- Strenge Prüfung der Kriterien für Hotelprojekte im Bauverfahren (Betriebs-Betreiberkonzepte)
- Städtebauliche, privatrechtliche Verträge (Absicherung Hotelbetrieb, Pönalen, Infrastruktur, Dienstbarkeiten ins Grundbuch,...)
- Prüfung und Optimierung der Projekte durch Architekturbeirat
- Einhebung Höchstsatz Zweitwohnsitzabgabe für Bestand

Handhabung K-GpIG., K-Bauordnung Kontrolle, Maßnahmen etc. völlig unzureichend!!!!

## Maßnahmen Seeufer

- Baustopp Bauten, bauliche Anlagen im Seebereich
- Baulinien im 15m Abstand zum See
- Keine zusätzlichen Baulandwidmungen
- Rücknahme spezifische Grünlandwidmungen
- Einschränkung Bebaubarkeit spezifische Grünlandwidmungen
- Bodenbank für kleinere tourismuswirtschaftliche Erfordernisse
- Forcierung öffentliche Seezugänge
- Rückwidmung gemeindeeigene Grundstücke
- Adaptierung, Öffnung der Badeanlagen außerhalb Saison
- Sanfte Mobilität entlang der Seeufer, Rücknahme PKW-Verkehr
- Reduktion Sichtbarrieren
- Erschließung des Sees vom Hinterland (Fuß-/Radwege)



## Rahmenbedingungen für Planung/ Umsetzung

- Einlassen auf längerfristigen Prozess
- Interdisziplinäre Planung (Raumplanung, Architektur, Freiraumplg, Mobilität,...)
- Einsatz und Qualität ExpertInnen
- Miteinander RO-Instrumente + Projektbetreuung (Arch./Gestaltungsbeirat)
- Engagierte Koordination/Abwicklung in der Gemeinde
- Ressourcen Personal, Budget (Planungsbudget aus Kautionen bei Nichteinhaltung Bebauungsverpflichtungen)
- Mut zur Veränderung, Politisches Wollen, breiter Konsens
- Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
- Unterstützung auf regionaler Ebene, Land



 regionalentwicklung.at Dr. Richard Resch

## Unterstützung auf regionaler / Landesebene

Generelle Umsetzung lt. **Alpenkonvention**  
(Art. 9 Protokoll Raumordnung und nachhaltige Entwicklung 2005)  
*Erstellung von Plänen und Programmen für die Raumplanung und nachhaltige Entwicklung: (e) Begrenzung des Zweitwohnungsbaus*

- Begrenzung der Appartementhausentwicklung (Optimierung lt. Erfahrungen Tirol, Salzburg, Vorarlberg...)
- Klare Definition Gast-, Beherbergungsbetriebe K-GpIG.
- Touristische Strategie Wörthersee-Gemeinden
- Entwicklungsprogramm Kärntner Zentralraum / Wörthersee (dzt. Stand 1977)



 regionalentwicklung.at Dr. Richard Resch