



Amt der Tiroler Landesregierung

Büro Landesumweltanwalt

DI Wilfried Hilgarth

Telefon 0512/508-3483

Fax 0512/508-3495

landesumweltanwalt@tirol.gv.at

DVR:0059463

UID: ATU36970505

**Gemeinde Obernberg; Naturhotel Obernberger See
Naturschutzrechtliches Bewilligungsverfahren - Stellungnahme**

Geschäftszahl LUA- 3-1.1/23/12-2010

Innsbruck, 27.09.2010

Betreff: ZI: 2-2146/2008-N: Gemeinde Obernberg; Naturhotel

Sehr geehrter [REDACTED],

Zum gegenständlichen Vorhaben gibt die Landesumweltanwaltschaft folgende

Stellungnahme

ab:

Die Tiroler Umweltschutzbehörde spricht sich grundsätzlich positiv für eine ressourcenschonende, landschaftsgerechte Entwicklung und Modernisierung zu mehr Qualität im Tourismus aus. Als entscheidende Kriterien sind jedoch bei jeglichen Eingriffen sowohl der Standort, die Dimensionierung, die langfristigen Auswirkungen, als auch der Bedarf bzw. der Nutzen diverser Projekte zu berücksichtigen.

Tatsache ist, dass der Obernberger See mitsamt dem Alpengasthof Obernberger See ein beliebtes Ausflugsziel für große Teile der Bevölkerung darstellt.

Um diesen sensiblen Landschaftsraum zu bewahren und auch in Zukunft für viele BesucherInnen zu erhalten, bedürfen jegliche Eingriffe einer gut durchdachten, vorausschauenden und für eine breite Bevölkerungsschicht angelegten Planung allfälliger innerhalb des Schutzgebietes beabsichtigter Vorhaben.

Beim beantragten Vorhaben, der Neuerrichtung des Gasthauses am Obernberger See (Einreichoperat [REDACTED]) handelt es sich um die Errichtung eines dreistöckigen Seminarhotels mit benachbarten, mit dem Hauptgebäude verbundenen, unter der Erde situierten Wohneinheiten.

Der Standort des geplanten Resorts ist **Teil des Landschaftsschutzgebietes Nösslachjoch Obernberger See Tribulaune**, unmittelbar angrenzend an den **Obernberger See, der bereits 1934 als Naturdenkmal** ausgewiesen wurde. Eine bereits am Bauplatz errichtete Gaststätte, die großteils dem Tagestourismus dient, soll abgetragen und durch den beantragten Neubau ersetzt werden.

Der Amtssachverständige für Naturkunde stellt in seinem Gutachten u.A. fest, dass durch das geplante Hotelprojekt massive Erdbewegungen und bauliche Manipulationen zu erwarten sind. Zudem ist mit einer erheblichen Lärm- und Staubentwicklung zu rechnen, die auch den unmittelbaren Zubringerweg betreffen. Zudem ist für die notwendige Bauzeit mit erheblichen Beeinträchtigungen aller Schutzgüter nach dem Tiroler Naturschutzgesetz 2005 und der oben angeführten Unterschutzstellungen (Landschaftsschutzgebiet + Naturdenkmal + Gewässerschutzbereich) zu erwarten. Durch die vergrößerten Außenbereiche sind zusätzlich Störungen des Landschaftsbildes im Vergleich zur Ist-Situation zu erwarten. Dauerhaft sind in Bezug auf das Landschaftsbild bis max. mittlere Beeinträchtigungen gegeben. Insgesamt ist die zu erwartende Intensivierung der anthropogenen Nutzung im betroffenen Landschaftsraum als naturschutzfachlich negativ hervorzuheben und der Betrieb des „Natur Refugia Obernberger See“ wird zu einem erhöhten Druck auf den Naturraum führen, da sich dort mehr Erholungssuchende als bisher aufhalten werden.

Für die Umweltschutzbehörde ist nachvollziehbar, dass das Landschaftsbild und der Erholungswert durch den geplanten Neubau beeinträchtigt werden.

Grundsätzlich stellt die Umweltschutzbehörde fest, dass ein Landschaftsschutzgebiet eine nachhaltige Entwicklung im Umgang mit dem Raum sowie einen landschaftsästhetisch sensiblen Umgang begünstigen soll. Die eingereichte Planung erscheint nach Ansicht des Landesumweltschutzbehörden nicht dafür geeignet, den derzeit am Obernberger See vorhandenen Erholungswert auch in Zukunft sicher zu stellen.

Die Umweltschutzbehörde versteht sich im Sinne ihrer Parteirechte nach dem TNSchG auch als Mahner vor Entwicklungen, die den Schutzziele entgegenwirken. In diesem Zusammenhang darf festgestellt werden, dass Bezüglich es als wesentlicher Faktor gilt, vor allem in naturkundlich sensiblen und geschützten Landschaftsräumen eine Beziehung zwischen Baukörpern und ihrer Umgebung herzustellen. So wirken wenig objektive, in ihrer Bauform und Größe zurückhaltende Baukörper, die hinsichtlich ihrer Materialität und Form Bezug auf die umliegende Landschaft nehmen, weniger störend auf das Landschaftsbild. Eine Beziehung zur Umgebung kann auch mittels Baukörpern, die sich in ihrer Formgebung regionaler Materialien, und einer wenig aufdringlichen Sprache bedienen, hergestellt werden.

Das vorliegende Projekt wird aufgrund der oben angeführten Tatsachen von Seiten der Umweltschutzbehörde sehr kritisch gesehen.

1) Form und Umgebung / Landschaftsbild

In den Darstellungen des gegenständlich beantragten Vorhabens [REDACTED] kann bei dem zentralen ungefähr 11 m hohen Gebäudeteil, der den Restaurantbereich und verschiedene Seminarräume beinhalten soll, eine zurückhaltende Gestaltung nicht erkannt werden. Das geplante Hauptgebäude wird mit seiner Dreigeschossigkeit durch die Fernwirkung prägend auf die Umgebung und die Seenlandschaft wirken und den Obernberger See durch diese Gestaltung vereinnahmen. Aus Sicht der Umweltschutzbehörde erscheint mit der Änderung dieser Eintrittssituation jedenfalls ein Verlust in der Harmonie und im Landschaftsbild gegeben, der durch eine alternative Bauform gewahrt werden könnte.

Durch die turmartige Gestaltung wird der umliegende Freiraum umfassend einsehbar. Dies birgt die Gefahr, dass dieser weniger zum Verweilen einlädt, da ein gewisses Maß an Beobachtung vom Gebäude aus gegeben ist.

Aus bauökologischer Sicht stellen die großflächigen Glasfassaden aufgrund der Meereshöhe von ungefähr 1600 hm und der notwendigen Vorgaben der Gutachten des Sachverständigen zum Schutz vor Vogelschlag eine denkbar ungünstige Variante dar und werden zu erheblichen Heizkosten führen. Zudem werden diese Glasfassaden, wie in bereits gebauten Beispielen aufgrund der Spiegelungen der umliegenden Landschaft zu Irritationen bei der Avifauna führen.

Seitlich neben dem Hauptgebäude werden angelagert Wohntanks bzw. Hotelzimmer errichtet, in der Folge mit Erdmaterial zugeschüttet und begrünt. Es ist davon auszugehen das durch die Ausführung das ursprüngliche Gelände massiv überformt wird und nicht auszuschließen ist, dass auch Sprengarbeiten erforderlich werden, die das Umfeld und die hydrologische Situation im Gewässernahbereich

beeinträchtigen könnten. Eine diesbezügliche Abklärung von Seiten der Behörde ist nach Wissen der Tiroler Umweltschutzbehörde nicht erfolgt, wäre aber aufgrund des sensiblen Gleichgewichts des Sees aus Sicht der Umweltschutzbehörde unabdingbar. Fraglich bleibt auch, ob die Dächer der Appartements wie im Plan dargestellt mit den geringen Substrathöhen zu realisieren und derart zu begrünen sind.

Das derzeitige Gebäude birgt im Zusammenspiel mit dem See ein hohe Maß an landschaftsästhetischem Potenzial. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Betrachter nach dem Geländeknick einen plötzlichen Blick auf den See bekommt, ansprechend in seiner natürlichen Ästhetik mit den dahinter liegenden schroffen Bergen, während linkerhand das Gebäude Sicherheit und Schutz bietet. Damit wird ein archetypisches Wohlbefinden im Menschen erzeugt, das nach Realisierung des Neubaus verloren ginge. Es wird von Seiten der Behörde zu klären sein, ob diese Form der Landschaftsästhetik, wie sie aktuell gegeben ist, in den Schutzgütern Landschaftsbild und Erholungswert entsprechenden Stellenwert erfährt.

Durch die Ausformulierung der Freiraumanlagen des beantragten Vorhabens wird versucht, die umgebende Landschaft nachzubilden. Die Gestaltung wirkt auswechselbar und ohne Beziehung zum Ort. Entrindete Baumstämme, Spielburg und künstliche Seen erinnern an die Freiraumsituationen gemeinnütziger Wohnanlagen.

Die den jeweiligen „Wohneinheiten“ vorgelagerten Freiräume stellen zudem sehr private Bereiche dar, deren Zugänglichkeit für den Tagesgast in der planlichen Darstellung nicht ersichtlich ist.

Weiters ist nicht nachvollziehbar, dass in unmittelbarer Umgebung zum See künstliche und energieintensive Teiche und Bachläufe errichtet werden sollen. Die Trivialisierung von Landschaft wird im Alpenraum zu einem zunehmenden Problem wie im Beitrag zur Landschaftsästhetik und Tourismus von Helmut Tiefenthaler (Zitat) beschrieben wird.

Die Bestrebungen der Antragsteller sollen zu einer Erhöhung der Besucherzahlen führen. Damit sind laut Gutachten weitere Beeinträchtigungen für das Landschaftsschutzgebiet und das Naturdenkmal Oberberger See zu erwarten.

Mit der Realisierung des beantragten Bauvorhabens und den nötigen massiven Eingriffen werden nicht zuletzt durch die Zu- und Abfahrten der ausführenden Gewerke als auch durch die Anlieferung der Materialien, weitere massive Störungen auf alle Schutzgüter des Tiroler Naturschutzgesetzes durch die Bauzeit, die über mehrere Jahre andauern kann, einhergehen.

2) Erholungswert eines geschützten Gebiets / Konflikte zwischen unterschiedlichen Besuchergruppen

Das bestehende Gebäude wird zurzeit von vielen Tagestouristen genutzt. Infolge eines Umbaus besteht die Gefahr - und die Errichtung von Wellnessanlagen und Seminarräumen lässt darauf schließen - dass

ein spezielles, auf eine bestimmte Nutzergruppe gerichtetes Angebot geschaffen wird und damit der Tagestourist von dem neuen Angebot wenn nicht ausgeschlossen, so doch spürbar benachteiligt wird. Seminarhotels und Wellnessanlagen bringen zudem immer einen sehr „privaten Charakter“ mit sich, der sich auch auf den umliegenden Freiraum auswirken kann.

Die weit angelegte Adaptierung des Bestandes, wie in der beantragten Planungen des Naturhotels Oberberger See ersichtlich ist, birgt in dem Fall, dass diese nur auf einen kleinen NutzerInnenkreis zugeschnitten ist, ein nicht unerhebliches Konfliktpotential zwischen Tagesgästen und Wellness bzw. Seminargästen.

Fraglich bleibt weiters, ob die Wohntanks - im Einreichoperat „Refugios“ genannt, von der Konzeptualisierung ausgehend für ein Seminarhotel/Wellnesshotel stimmig sind.

Aus Sicht des Landesumweltanwalts birgt das derzeitige Konzept eine Reihe von Gefahren und Unwägbarkeiten, die hinsichtlich der wirtschaftlichen Rentabilität des geplanten Neubaus zumindest (von der Behörde) zu hinterfragen wären. Dies insbesondere hinsichtlich der Frage, ob ein Neubau eines 40 Betten Hotels sich längerfristig wirtschaftlich in dieser Form trägt. Dies insbesondere unter Bedachtnahme der für die Betriebsführung erschwerten Bedingungen der eingeschränkten Zu- und Abfahrt sowie der fehlenden Verbindung der Wohntanks zum Hauptgebäude.

Im Tiroler Tourismuskonzept des Amtes der Tiroler Landesregierung Abteilung Raumordnung als Leitlinie für die touristische Entwicklung des Landes wird beschrieben, dass Schutzgebiete zu respektieren sind: *„Angesichts der fortschreitenden Technisierung sowie des weltweit rasch zunehmenden Verlust naturnaher Bereiche steigt deren Wert durch die Verknappung weiter an. Den Schutzgebieten und deren weiterer Entwicklung kommt daher (auch im touristischen Interesse) ein erhöhte Bedeutung zu. An dieser Stelle ist aber noch darauf hinzuweisen, dass auch innerhalb dieser Gebiete unter anderem touristische Nutzungen möglich sind, allerdings nur solche, die den Schutzziele dieser Gebiete nicht abträglich sind.“* (Zukunftsraum Tirol - Raumverträgliche Tourismusentwicklung 2010).

4) Begrenztheit der Zufahrten als Handicap für wirtschaftlichen Betrieb

Im Grundriss sind eine Parkgarage für verschiedene Kraftfahrzeuge und breit dimensionierte Zu- und Gebäudeeinfahrten ersichtlich. Dies vor dem Hintergrund, dass nach § 10 TNSchG 2005 jegliche Benützung von motorbetriebenen Fahrzeugen in Landschaftsschutzgebieten einer naturschutzrechtlichen Bewilligung bedarf. Eine Aufstockung der bis 2016 bewilligten Fahrten zu und von der Gaststätte würde jedenfalls den Erholungswert des Landschaftsraumes beeinträchtigen und sollte deshalb in keinem Fall erhöht werden. Auch der naturkundliche Amtssachverständige spricht sich dezidiert gegen Fahrten mit KFZ im Landschaftsschutzgebiet aus. Es ist jedoch fraglich, wie der Betrieb des Seminar- und Wellnesshotels ohne weitere Verwendung von Kraftfahrzeugen bewerkstelligbar sein soll bzw. sein wird?

Resümee

Für die Umwelthanwaltschaft ergeben sich folgende Fragen, die von Seiten der Behörde zu klären wären, da das Projekt keine diesbezüglichen plausiblen Antworten geben konnte:

- Wird es zu einer Veränderung der Besucher- bzw. Nutzergruppen kommen?
- Wird der Umgebungsbereich des Obernberger See durch das spezielle Angebot somit „privatisiert“ und werden Teile der Bevölkerung durch das Vorhaben in andere Landschaftsräume verdrängt?
- Werden infolge der Realisierung des beantragten Vorhabens weitere infrastrukturelle Eingriffen im Landschaftsschutzgebiet nötig, um die Wirtschaftlichkeit des Hotelkomplexes langfristig zu sichern?
- Kann die Behörde das in den Medien kontrovers diskutierte und teils sehr kritisch beurteilte Vorhaben in der beantragten Form verantworten und sicherstellen, dass es von breiten Teilen der Bevölkerung angenommen und genutzt wird?
- Würde eine andere architektonische Form am vertragsgegenständlichen Platz weniger massiv in Erscheinung treten?

Nach Ansicht des Landesumweltschutzes wird die Behörde zu prüfen haben,

- ob die öffentlichen Interessen an der Errichtung des Hotelneubaus das Vorhaben rechtfertigen und der Eingriff bzw. das projektierte Bauvorhaben und das Baukonzept in der beantragten Form ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltig ist,
- ob ein detailliertes Kosten /Nutzenkonzept für das beantragte Vorhaben vorliegt, und sich auch für die Öffentlichkeit Vorteile aus dem Projekt ergeben,
- ob ein allfälliges öffentliches Interesse tatsächlich den Ansprüchen der breiten Bevölkerung entspricht,
- ob Alternativen, wie etwa die Renovierung oder der Umbau des derzeit bestehenden Hotelbaues möglich wären, ohne das grundsätzliche Konzept eines Gasthofs zu verändern,
- ob der Betrieb eines Seminar/ Wellnessresorts ohne die Verwendung von Kraftfahrzeugen über das bereits bewilligte Ausmaß möglich ist und
- ob eine Bauform mit einer weniger dominanten Erscheinung, von einer breiten Bevölkerungsschicht besser angenommen würde?

Abschließend schlägt die Tiroler Umwelthanwaltschaft der Behörde vor, die oben gestellten Fragen in einem Expertengremium mit dem Antragsteller im Sinn einer konsensualen Lösung zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Umwelthanwaltschaft

Wilfried Hilgarth