GEMEINDE SPITAL AM SEMMERING

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT ÄNDERUNG 4.07

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN ÄNDERUNG 4.12

2026

ENTWURF

FRANZ RADASCHITZ – INGENIEURBÜRO FÜR RAUMPLANUNG & RAUMORDNUNG
8010 GRAZ, FRANZISKANERPLATZ 10/II TEL 0316 / 82 71 77, FAX 0316 / 827177-13

GEMEINDE SPITAL AM SEMMERING

4. ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
7. ÄNDERUNG

2026

ENTWURF

FRANZ RADASCHITZ – INGENIEURBÜRO FÜR RAUMPLANUNG & RAUMORDNUNG
8010 GRAZ, FRANZISKANERPLATZ 10/II TEL 0316 / 82 71 77, FAX 0316 / 827177-13

LEGENDE

FESTLEGUNGEN

Gebiete mit baulicher Entwicklung

- Wohnen Bestand
- Wohnen Potenzial
- Tourismus e - Erholungsgebiet
- Bereich mit 2 Funktionen

Örtliche Vorrangzonen/Eignungszonen

- Eignungszone erh - Erholung, ca - Camping

Immissionsbelastete Bereiche

- Lärm von Straße
- Lärm von Bahn
- Geruchsemittent

Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung

- örtlicher Siedlungsschwerpunkt

Entwicklungsgrenzen

naturräumliche Entwicklungsgrenzen

- absolute Entwicklungsgrenze
- relative Entwicklungsgrenze

1 Uferstreifen-Gewässer Freihaltung
2 Erhaltung v. Wald und/od. Gehölzstreifen
3 fehlende naturräuml. Voraussetzungen
4 Erhaltung charakteristischer Kulturlandschaft, ökologisch oder klimatisch bedeutsamer Strukturen

siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen

- absolute Entwicklungsgrenze
- relative Entwicklungsgrenze

1 Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsschwerpunkten
2 Nutzungsbeschränkungen durch übergeordnete Planungen oder Sicherstellung anderer Planungen
3 Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Immissionen
4 Vermeidung von Nutzungskonflikten
5 Wahrung des Orts-und Landschaftsbildes
6 Mangelhafte Infrastruktur oder Erschließung

ERSICHTLICHMACHUNG

Verkehrsinfrastruktur

- Eisenbahn
- Haltestelle öffentlicher Verkehr und 300m-Einzugsbereich
- Bundesschnellstraße S6
- Landesstraße L L-118

Nutzungsbeschränkungen

- Quellschutzgebiet QS
- Hochwassergefährdungsbereich: HW100/HW30 - Anschlaglinie Hochwasser mit 100-jährlicher/30-jährlicher Ereigniswahrscheinlichkeit HW100 HW30
- Biotop BT
- Rote Gefahrenzone - Wildbach
- Gelbe Gefahrenzone - Wildbach
- Meliorationsgebiet ME
- Hochspannungsfreileitung 110kV F-110kV

Festlegungen des regionalen Entwicklungsprogramms

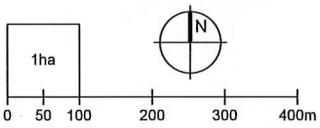
- Wildökologischer Korridor

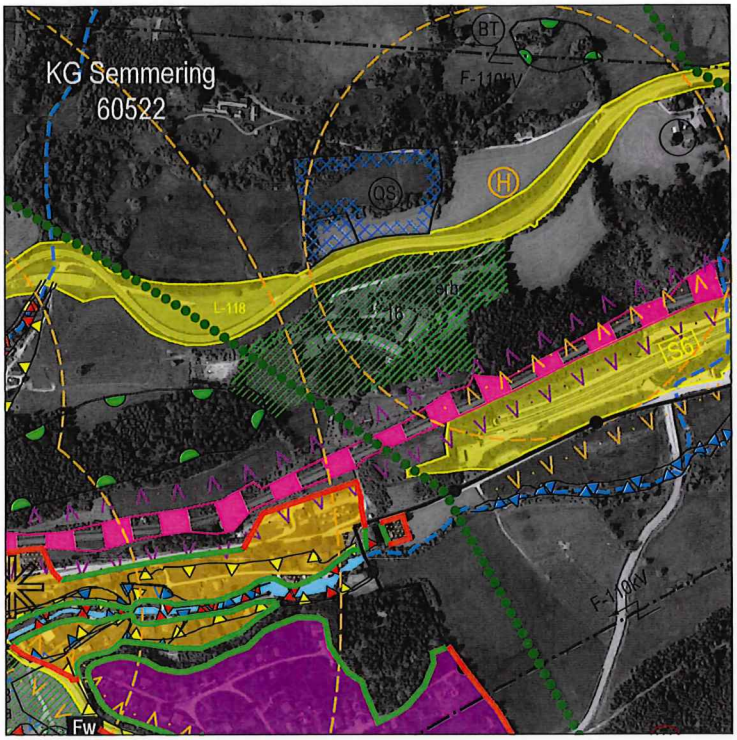
Verwaltungsgliederung

- Katastralgemeindegrenze

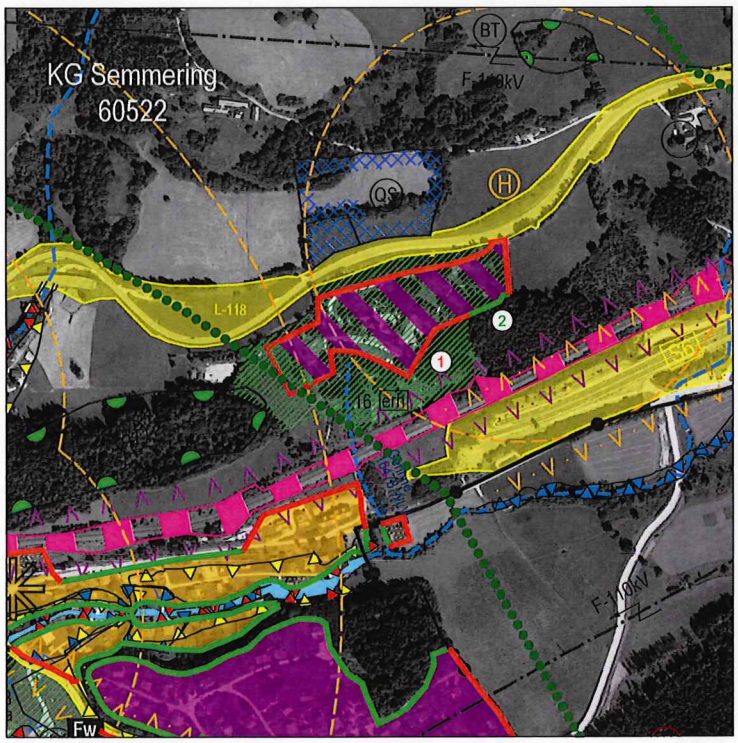
Datengrundlage: GIS Steiermark
Stand Orthofotos: VI-2021, VIII-2023







BESTAND



ÄNDERUNG

Franz Radaschitz
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung

Planverfasser

GZ 621-21/EP4.07
19. 9. 2026
Fr. Radaschitz

Gemeinde Spital am Semmering
Pol. Bez. Bruck-Mürzzuschlag

Datum u. Geschäftszeichen des Gemeinderatsbeschlusses über die Auflage des Entwurfes
(§ 24 Abs. 1 StROG 2010)

004/1c.031/2-4.07-2026
15.09.2026
Die Bürgermeisterin:
(FISCHER)

Datum u. Geschäftszeichen d. Genehmigungs-Bescheides der Stmk. Landesregierung
(§ 24 Abs. 12 StROG 2010)

GEMEINDE SPITAL AM SEMMERING

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 4.07
ENTWICKLUNGSPLAN

Entwurf

DATUM	GEZEICHNET	MASSSTAB	PLAN-NUMMER
27.8.2026	RADA	1:10.000	621-31/EP4.07

FRANZ RADASCHITZ - INGENIEURBÜRO F. RAUMPLANUNG & RAUMORDNUNG
8010 GRAZ, FRANZISKANERPLATZ 10/II, TEL. 0316 827177, FAX DW 13, email ro.radaschitz@aon.at

LEGENDE

FESTLEGUNGEN

Gebiete mit baulicher Entwicklung

- Wohnen Bestand
- Wohnen Potenzial
- e — Tourismus, e - Erholungsgebiet
- Bereich mit 2 Funktionen

Örtliche Vorrangzonen/Eignungszonen

- 16 erh — Eignungszone, erh - Erholung, ca - Camping

Immissionsbelastete Bereiche

- Lärm von Straße
- Lärm von Bahn
- Geruchsemittent

Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung

- örtlicher Siedlungsschwerpunkt

Entwicklungsgrenzen

naturräumliche Entwicklungsgrenzen

- 1 — absolute Entwicklungsgrenze
- relative Entwicklungsgrenze

1 Uferstreifen-Gewässer Freihaltung
2 Erhaltung v. Wald und/od. Gehölzstreifen
3 fehlende naturräuml. Voraussetzungen
4 Erhaltung charakteristischer Kulturlandschaft, ökologisch oder klimatisch bedeutsamer Strukturen

siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen

- 1 — absolute Entwicklungsgrenze
- relative Entwicklungsgrenze

1 Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsschwerpunkten
2 Nutzungsbeschränkungen durch übergeordnete Planungen oder Sicherstellung anderer Planungen
3 Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Immissionen
4 Vermeidung von Nutzungskonflikten
5 Wahrung des Orts-und Landschaftsbildes
6 Mangelhafte Infrastruktur oder Erschließung

ERSICHTLICHMACHUNG

Verkehrsinfrastruktur

- Eisenbahn
- H — Haltestelle öffentlicher Verkehr und 300m-Einzugsbereich
- S6 — Bundesschnellstraße
- L-118 — Landesstraße L

Nutzungsbeschränkungen

- QS — Quellschutzgebiet
- HW100 / HW30 — Hochwassergefährdungsbereich: HW100/HW30 - Anschlaglinie Hochwasser mit 100-jährlicher/30-jährlicher Ereigniswahrscheinlichkeit
- BT — Biotop
- Rote Gefahrenzone - Wildbach
- Gelbe Gefahrenzone - Wildbach
- ME — Meliorationsgebiet
- F-110kV — Hochspannungsfreileitung 110kV

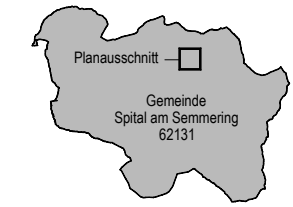
Festlegungen des regionalen Entwicklungsprogramms

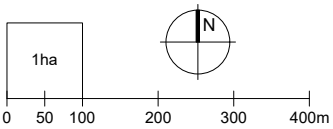
- Wildökologischer Korridor

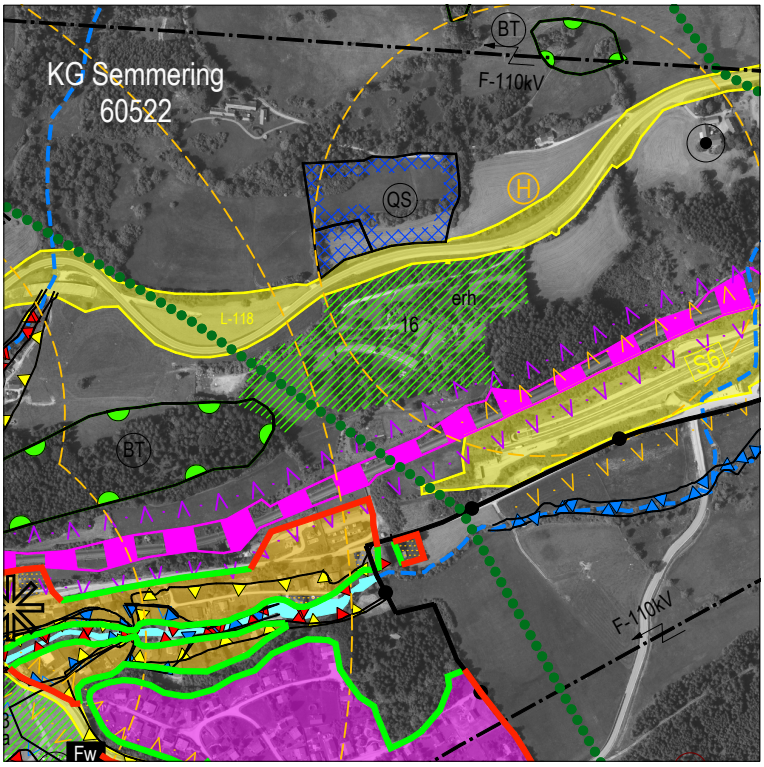
Verwaltungsgliederung

- Katastralgemeindegrenze

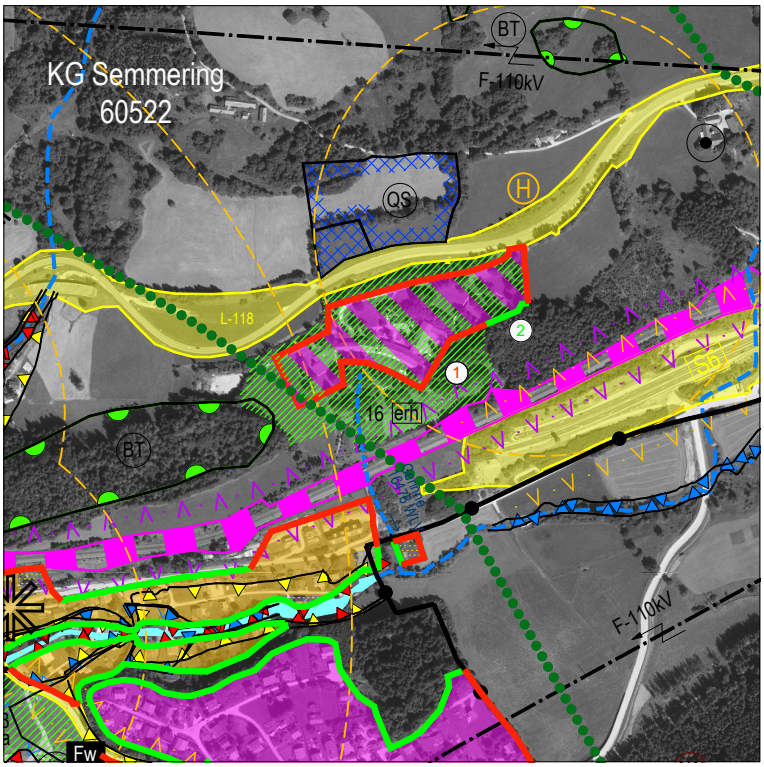
Datengrundlage: GIS Steiermark
Stand Orthofotos: VI-2021, VIII-2023







BESTAND



ÄNDERUNG

Planverfasser

Datum u. Geschäftszeichen des Gemeinderatsbeschlusses über die Auflage des Entwurfes
(§ 24 Abs. 1 StROG 2010)

Datum u. Geschäftszeichen d. Genehmigungs-Bescheides der Stmk. Landesregierung
(§ 24 Abs. 12 StROG 2010)

GEMEINDE SPITAL AM SEMMERING

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 4.07
ENTWICKLUNGSPLAN

Entwurf

DATUM	GEZEICHNET	MASSSTAB	PLAN-NUMMER
27.8.2026	RADA	1:10.000	621-31/EP4.07

FRANZ RADASCHITZ - INGENIEURBÜRO F. RAUMPLANUNG & RAUMORDNUNG
8010 GRAZ, FRANZISKANERPLATZ 10/II, TEL. 0316 827177, FAX DW 13, email ro.radaschitz@aon.at

VERORDNUNG

ENTWURF

Der Gemeinderat der Gemeinde Spital am Semmering hat in seiner Sitzung am ..... die 7. Änderung des 4. örtlichen Entwicklungskonzeptes nach § 24 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 i. d. g. F., LGBl. 20/2026, beschlossen.

§ 1 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung des Entwicklungsplanes im Maßstab 1:10.000 vom 27.8..2026, GZ 621-31/EP4.07, verfasst von Franz Radaschitz, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, ist Teil dieser Verordnung.

§ 2 Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes

Das örtliche Entwicklungskonzept wird wie folgt geändert:

Im örtlichen Entwicklungsplan wird am Standort des Hotels „Haus Semmering" nordöstlich der Ortschaft Steinhaus

a) auf einer ca. 2,97 ha großen Fläche mit und um den Baubestand neben der bestehenden örtlichen Vorrangzone/Eignungszone für Erholung ein Bereich für eine bauliche Entwicklung mit der Funktion „Tourismus", eingeschränkt auf Erholungsgebiet, als Zweitfunktion festgelegt und

b) die bestehende örtliche Vorrangzone/Eignungszone für Erholung um rund 0,94 ha vergrößert.

c) Die Ersichtlichmachung eines Gerinnes wird ergänzt.

Für die im Plan festgelegten Entwicklungsgrenzen und funktionellen Zuordnungen gilt:

- Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenzen:
  Der Siedlungsbereich wird hier durch eine in der Natur wahrnehmbare Struktur oder durch naturräumliche Einschränkungen (zB Gefahrenzonen, Hochwasser, Schutzgebiete) begrenzt. Die Grenzen sind im Rahmen der Flächenwidmungsplanung nicht überschreitbar.

- Absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen:
  Sie definieren den Siedlungsraum durch die Erfassung von Baubestand, Abrundungen des Baubestandes mit Rücksicht auf die Siedlungsstruktur, die siedlungspolitische Zielsetzung der Entwicklungsbegrenzung in den Randgebieten oder eine auf die Wahrung eines intakten Orts- und Landschaftsbild gerichteten Entwicklung. Die Grenzen sind im Rahmen der Flächenwidmungsplanung nicht überschreitbar.

- Bereich mit der Funktion "Tourismus": für eine bauliche Nutzung im Zusammenhang mit dem Tourismus bestimmte Fläche;
  Umsetzung im Flächenwidmungsplan durch die Festlegung von Erholungsgebiet und Verkehrsflächen.
- Örtliche Vorrangzone/Eignungszone für Erholung:
  Bereiche mit im Vordergrund stehender Freiflächennutzung außerhalb der Land- und Forstwirtschaft; Umsetzung im Flächenwidmungsplan durch die Ausweisung von Freiland-Sondernutzung für Erholung bzw. Verkehrsflächen.
- Bereiche mit Funktionsüberlagerung
  Im Gebiet mit Funktionsüberlagerung besteht eine Wahlmöglichkeit zwischen den beiden Funktionen. Dabei ist auf eine Abstimmung auf die angrenzende Nutzung und eine gebietsweise Baulandfestlegung Bedacht zu nehmen.

Für das Gebiet wird folgendes räumliches Leitbild festgelegt:

- Der bisherige Nutzungscharakter einer in eine Parklandschaft integrierten Hotelanlage ist zu erhalten.
- Der Baubestand des Hotels bildet die Basis für den weiteren Ausbau. Die dominante Hauptstruktur mit dem länglichen solitären Gebäudekomplex, dessen Achse an der Höhenlinie ausgerichtet ist, ist als Charakteristikum beizubehalten.
- Es dürfen maximal 6 oberirdische Geschoße errichtet werden.
- Fassaden sind mit zurückhaltender Farbgebung und mit Putz und/oder Naturstein und/oder Holz als für das Erscheinungsbild wesentlichem Material zu gestalten.
- Flachdächer sind zu begrünen.
- Mit Rücksicht auf Interessen des Naturschutzes sind folgende Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. Maßnahmen zu ergreifen:
  - Die Baumallee und Baum-/Strauchhecke nördlich der Zufahrtsstraße ist grundsätzlich zu erhalten. Ausfälle müssen nachgepflanzt werden. Einzelne Gehölze dürfen zur Anpassung der Zufahrt ersetzt werden.
    Für die Ersatzpflanzung sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.
  - Größere Laubgehölze im Parkareal sollten bestmöglich und müssen überwiegend erhalten werden.
  - Das südlich des Baubestandes vorhandene Feuchtbiotop muss erhalten oder gleichwertig ersetzt werden.
  - Die Wiesenfläche westlich des Gebäudebestandes ist im Bereich außerhalb des Bauentwicklungsbereichs zu erhalten und als Ausgleich für die Inanspruchnahme eines Teiles dieser Fläche unter Einbeziehung auch des südlich angrenzenden Bereichs der Eignungszone in Richtung Magerwiese/Halbtrockenrasen weiterzuentwickeln.

- Eine am südlichen Teil der Eignungszone vorhandene magere Fettwiese bzw. einen Biotopkomplex aus Fett- und Magerwiese bildende Fläche muss erhalten oder durch eine gleich- oder höherwertige Ausgleichsfläche im östlich anschließenden Bereich ersetzt werden.
- Bei baulichen Anlagen in der Eignungszone ist auf aus Naturschutzgründen frei zu haltende Flächen zu achten.
- Zur Umsetzung der vorgenannten Punkte muss die Anlagenplanung mit einer ökologischen Begleitplanung ergänzt werden, in der auch Bewirtschaftungskonzepte für die Wiesenflächen behandelt werden, und die mit der Bezirksnaturschutzbeauftragten abzustimmen ist. [1]

§ 3 Inkrafttreten

Nach Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung tritt die Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat
Die Bürgermeisterin

(FISCHER)

Gemeinde Spital am Semmering
Pol. Bez. Bruck-Mürzzuschlag

[1] Eine Stellungnahme der Bezirksnaturschutzbeauftragten mit einer naturschutzfachlichen Beurteilung des Ist-Zustandes ist im Anhang angeschlossen.

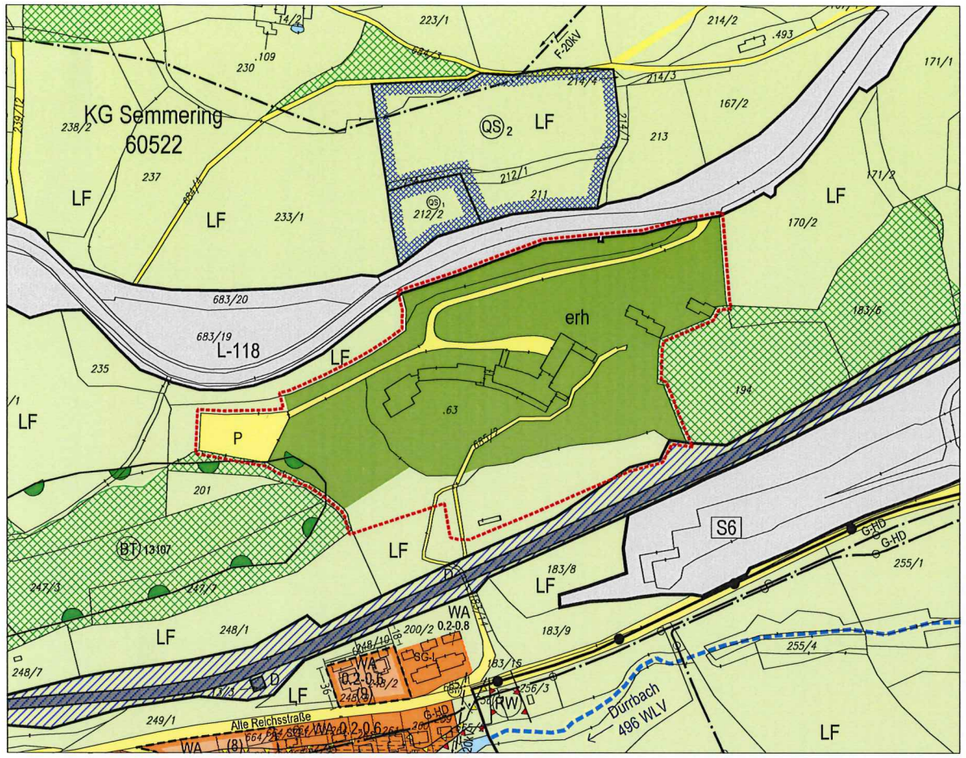
GEMEINDE SPITAL AM SEMMERING

4. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN
12. ÄNDERUNG

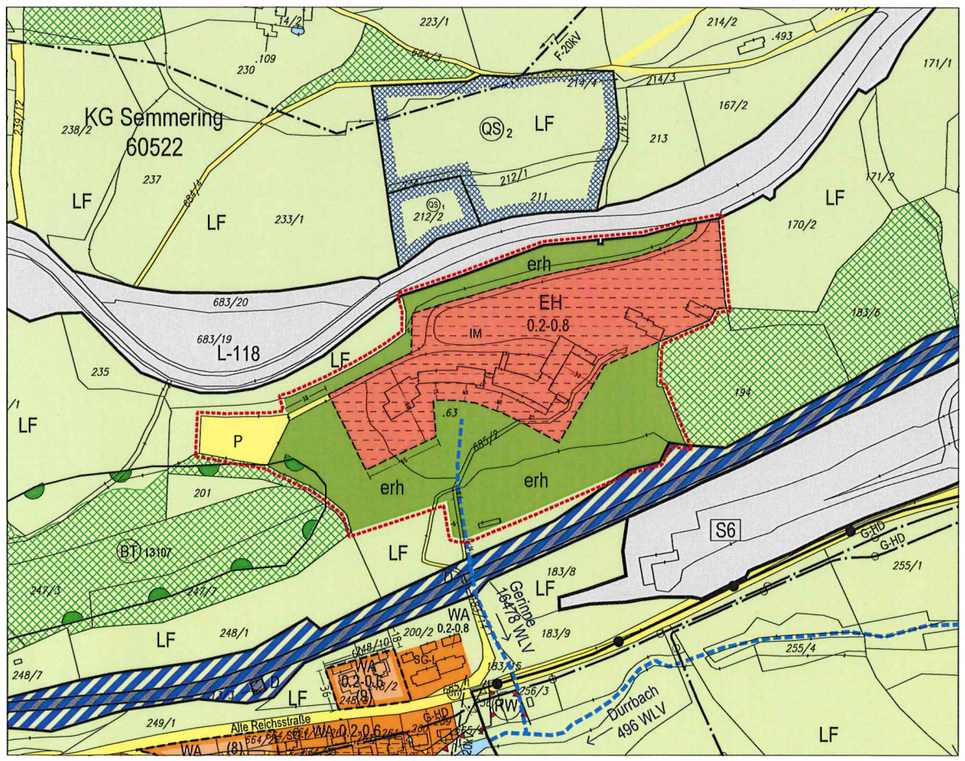
2026

ENTWURF

FRANZ RADASCHITZ – INGENIEURBÜRO FÜR RAUMPLANUNG & RAUMORDNUNG
8010 GRAZ, FRANZISKANERPLATZ 10/II TEL 0316 / 82 71 77, FAX 0316 / 827177-13



BESTAND



ÄNDERUNG

LEGENDE

I. VOM GEMEINDERAT FESTGELEGTE NUTZUNGEN

- WA — allgemeines Wohngebiet
- EH — Erholungsgebiet
- (1) — Aufschließungsgebiet
- IM — Sanierungsgebiet
  IM - Immissionen (Lärm)
- erh — Sondernutzung im Freiland
  erh - Erholungsfläche
- 0,2-0,8 — Bebauungsdichte
- Verkehrsfläche für fließenden Verkehr
- P — Verkehrsfläche für ruhenden Verkehr
- LF — Freiland für land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung

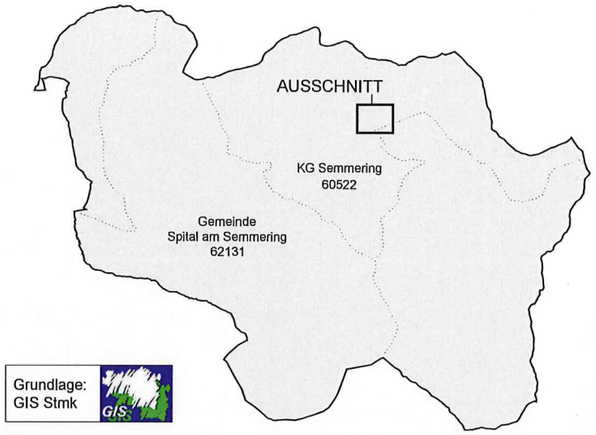
II. ERSICHTLICHMACHUNGEN

- S6 — Bundesschnellstraße
- L-118 — Landesstraße L
- Eisenbahn
- F-20kV — Hochspannungsfreileitung
- G-HD — Rohrleitung
  G-HD Erdgas-Hochdruckleitung
- Dürrbach 496 WLV — öffentliche und private Gewässer
  Gewässername, Gewässernummer, Zuständigkeit
  WLV - Wildbach- und Lawinenverbauung
- Gerinne
- QS 1 — Quellschutzgebiet 1 - 2
- RW — rote Wildbachgefahrenzone
- GW — gelbe Wildbachgefahrenzone
- BT 13107 — Biotop
- D — denkmalgeschütztes Bauwerk
- Wald
- Änderungsbereich

N

0 50 100 200 300 400m

1ha



Grundlage:
GIS Stmk

Kataster:
Bestand: BEV DKM Stand 1.10.2011
Änderung: BEV DKM Stand 1.4.2026

Planverfasser

GZ 621-31/4.12
M.P. 2026
Fr. Radschitz

Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Franz Radaschitz

Gemeinde Spital am Semmering
Pol. Bez. Bruck-Mürzzuschlag

Datum und Geschäftszeichen des Gemeinderatsbeschlusses
über die Auflage des Entwurfes
(§38 Abs. 1 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010)
004 M.v. 031/2 - 4.12 - 2026
15.09.2026
Die Bürgermeisterin:
(FISCHER)

Datum und Geschäftszeichen des Genehmigungs-
bescheides der Stmk. Landesregierung
(§ 38 Abs. 12 Stmk. Raumordungsgesetz 2010)

ÖRTLICHE RAUMPLANUNG

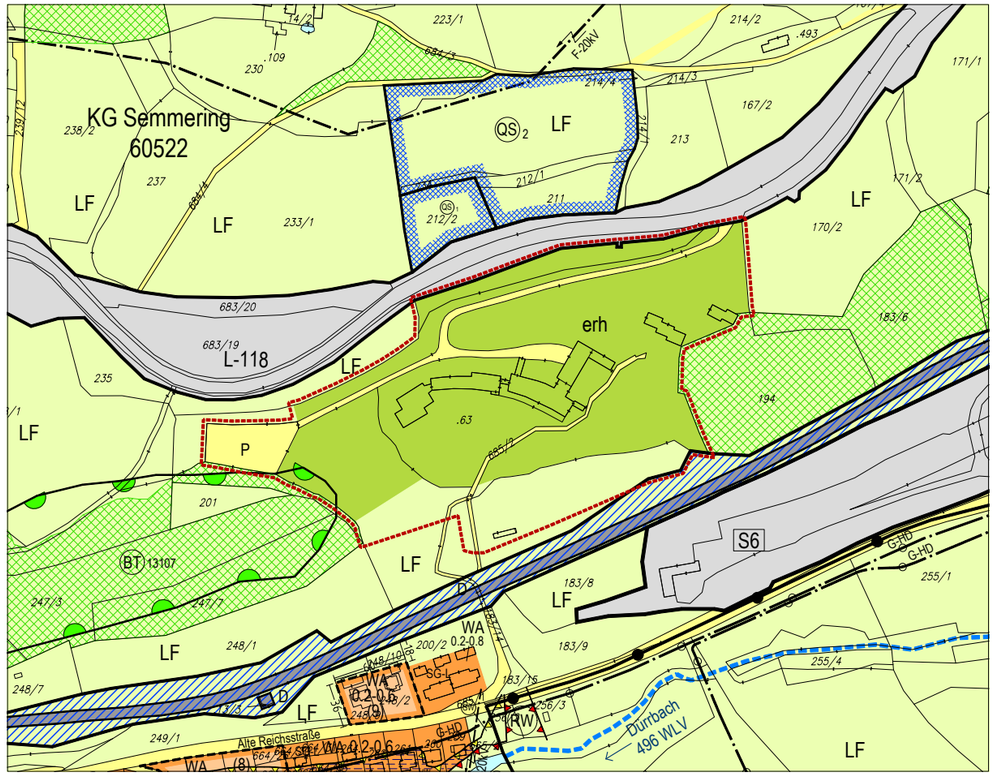
GEMEINDE SPITAL AM SEMMERING

4. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN ÄNDERUNG 4.12

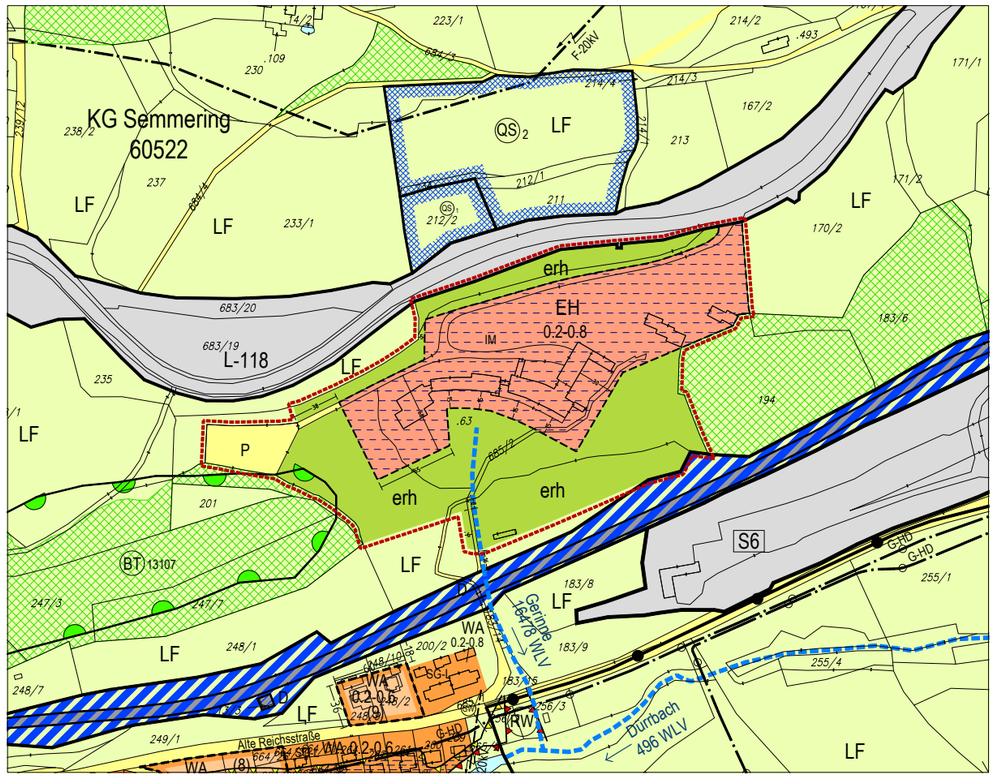
Entwurf

DATUM	GEZEICHNET	MASSSTAB	PLAN-NUMMER
27.8.2026	RADA	1:5.000	621-31/4.12

FRANZ RADASCHITZ - INGENIEURBÜRO F. RAUMPLANUNG & RAUMORDNUNG
8010 GRAZ, FRANZISKANERPLATZ 10/II, TEL. 0316 827177, FAX DW 13, email ro.radaschitz@aon.at



BESTAND



ÄNDERUNG

LEGENDE

I. VOM GEMEINDERAT FESTGELEGTE NUTZUNGEN

- WA — allgemeines Wohngebiet
- EH — Erholungsgebiet
- (1) — Aufschließungsgebiet
- IM — Sanierungsgebiet
  IM - Immissionen (Lärm)
- erh — Sondernutzung im Freiland
  erh - Erholungsfläche
- 0,2-0,8 — Bebauungsdichte
- Verkehrsfläche für fließenden Verkehr
- P — Verkehrsfläche für ruhenden Verkehr
- LF — Freiland für land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung

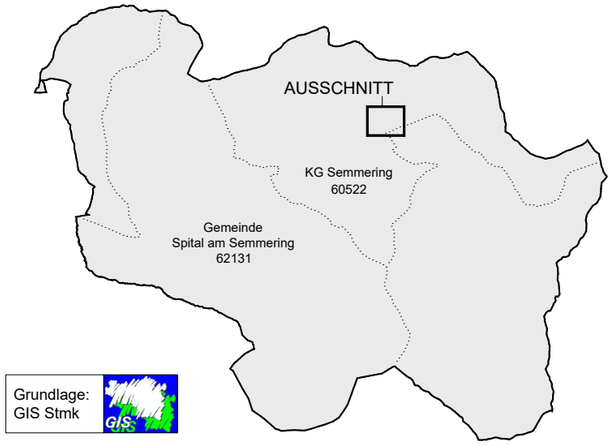
II. ERSICHTLICHMACHUNGEN

- S6 — Bundesschnellstraße
- L-118 — Landesstraße L
- Eisenbahn
- F-20kV — Hochspannungsfreileitung
- G-HD — Rohrleitung
  G-HD Erdgas-Hochdruckleitung
- Dürrbach 496 WLV — öffentliche und private Gewässer
  Gewässername, Gewässernummer, Zuständigkeit
  WLV - Wildbach- und Lawinenverbauung
- Gerinne
- QS 1 — Quellschutzgebiet 1 - 2
- RW — rote Wildbachgefahrenzone
- GW — gelbe Wildbachgefahrenzone
- BT 13107 — Biotop
- D — denkmalgeschütztes Bauwerk
- Wald
- Änderungsbereich

N

0 50 100 200 300 400m

1ha



Grundlage:
GIS Stmk

Kataster:
Bestand: BEV DKM Stand 1.10.2011
Änderung: BEV DKM Stand 1.4.2026

Planverfasser

Datum und Geschäftszeichen des Gemeinderatsbeschlusses
über die Auflage des Entwurfes
(§38 Abs. 1 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010)

Datum und Geschäftszeichen des Genehmigungs-
bescheides der Stmk. Landesregierung
(§ 38 Abs. 12 Stmk. Raumordungsgesetz 2010)

ÖRTLICHE RAUMPLANUNG

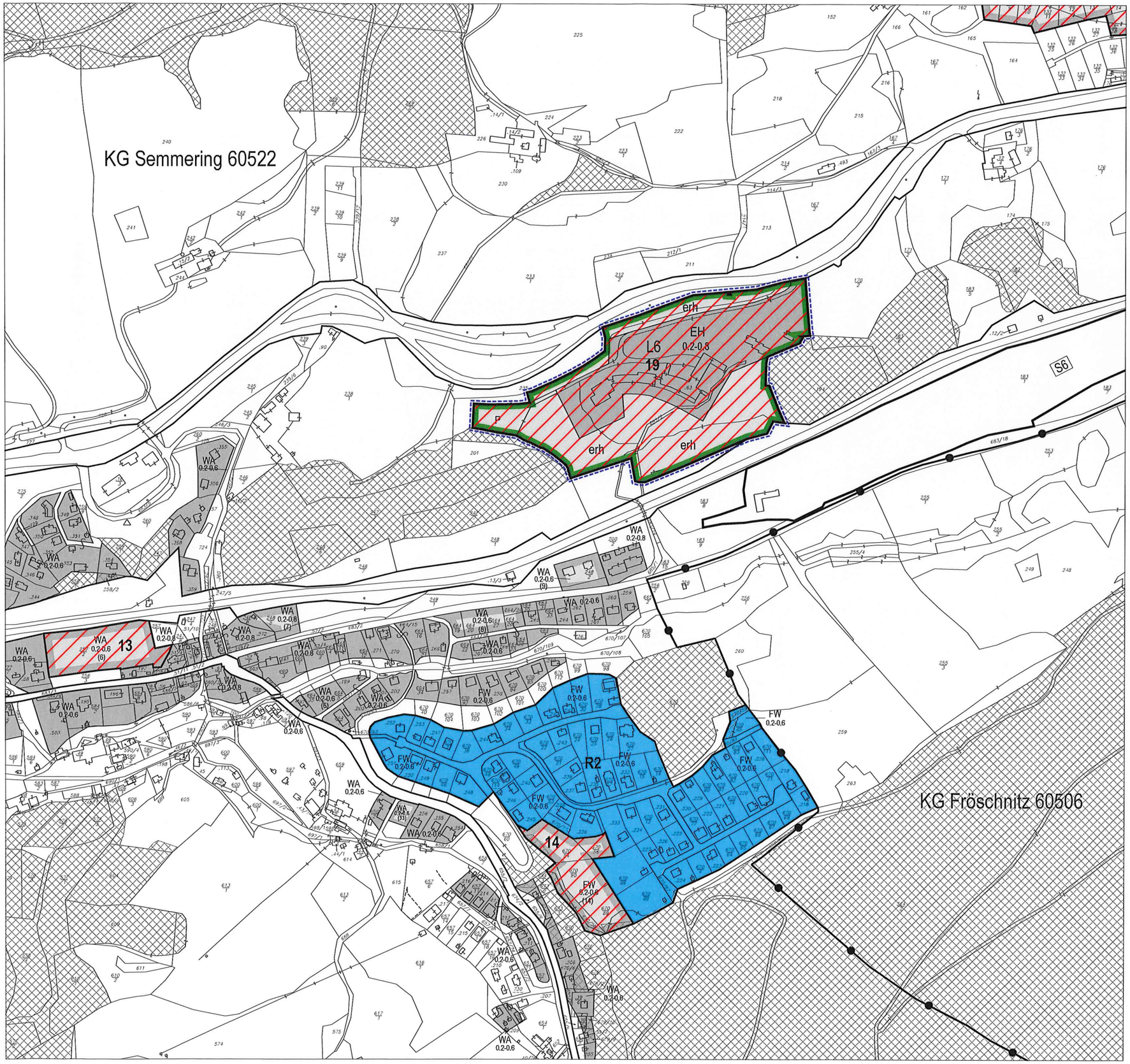
GEMEINDE SPITAL AM SEMMERING

4. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN
ÄNDERUNG 4.12

Entwurf

DATUM	GEZEICHNET	MASSSTAB	PLAN-NUMMER
27.8.2026	RADA	1:5.000	621-31/4.12

FRANZ RADASCHITZ - INGENIEURBÜRO F. RAUMPLANUNG & RAUMORDNUNG
8010 GRAZ, FRANZISKANERPLATZ 10/II, TEL. 0316 827177, FAX DW 13, email ro.radaschitz@aon.at



Gemeinde Spital am Semmering - Flächenwidmungsplan 4.12

BEBAUUNGSPLANZONIERUNG

- Bebauungsplan zu erstellen
- rechtskräftiger Bebauungsplan
- Bebauungsplan anzupassen
- rechtskräftige Bebauungsrichtlinie
- L6 — Bereich mit Räumlichem Leitbild, L6 - laufende Nummer
- Änderung im Flächenwidmungsplan 4.12

BEBAUUNGSPLAN ZU ERSTELLEN:

13 Aufschließungsgebiet Nr. 6, Wohngebiet Steinhaus West

14 Aufschließungsgebiet Nr. 14, Ferienwohngebiet Steinhaus Süd

19 Erholungsgebiet "Haus Semmering"

RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSRICHTLINIE:

R2 Bebauungsrichtlinie Ferienwohngebiet "Schmelzriegel"

Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Franz Radaschitz

Gt 621-31/4.12-BZ
14.9.2026
Fr. Radaschitz

Planverfasser

Gemeinde Spital am Semmering
p.A. Bez. Bruck-Mürzzuschlag

Die Bürgermeisterin:
(FISCHER)

Datum und Geschäftszeichen des Gemeinderatsbeschlusses über die Auflage des Entwurfes (§38 Abs. 1 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010)

004/2026 v. 031/2-6.12-2026
15.09.2026

Datum und Geschäftszeichen des Genehmigungsbescheides der Stmk. Landesregierung (§ 38 Abs. 12 Stmk. Raumordungsgesetz 2010)

N

M 1:5.000 27.8.2026 Plan-Nr. 621-31/4.12-BZ

FRANZ RADASCHITZ - INGENIEURBÜRO F. RAUMPLANUNG & RAUMORDNUNG
8010 GRAZ, FRANZISKANERPLATZ 10/II, TEL. 0316 827177, FAX 0316 827177-13

VERORDNUNG

ENTWURF

Der Gemeinderat der Gemeinde Spital am Semmering hat in seiner Sitzung am ..... die 12. Änderung des 4. Flächenwidmungsplanes, nach § 38 Abs. 6 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 i. d. g. F., LGBl. 20/2026, beschlossen.

§ 1 Zeichnerische Darstellung

Die zeichnerische Darstellung der Flächenwidmungsplanänderung im Maßstab 1.5.000 vom 27.8.2026 GZ 621-31/FWP4.12 und die zeichnerische Darstellung der Bebauungsplanzonen im Maßstab 1:5.000 vom 27.8.2026, GZ 621-31/FWP4.12-BZ, verfasst von Franz Radaschitz, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, sind Teil dieser Verordnung.

§ 2 Flächenwidmungsplanänderung

Der Flächenwidmungsplan wird wie folgt geändert:

A. Bauland

Ein Teil des Grundstücks .63 KG Semmering, der bisher Sondernutzung im Freiland für Erholungszwecke war, und ein Teil des Grundstücks 685/2 KG Semmering, der bisher Verkehrsfläche war, werden als Bauland – Erholungsgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,8 und aufgrund der über den maßgeblichen Richtwerten liegenden Belastung durch Verkehrslärm als Sanierungsgebiet-Lärm festgelegt.
Die Sanierungsfrist wird mit 15 Jahren festgelegt.
Die Frist ist, da die Beseitigung der Mängel nicht im Wirkungsbereich der Gemeinde liegt, gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz § 29 (4) über diesen Zeitraum hinaus verlängerbar.
Bis zur Sanierung ist für lärmsensible Nutzungen die Lärmeinwirkung durch geeignete Maßnahmen - wie Lärmschutzwände, verstärkte Schalldämmung und an der Lärmbelastung orientierte Gebäudestellung und Grundrissgestaltung – so zu reduzieren, dass die erforderliche Ruhe erreicht wird.

B. Sondernutzung im Freiland

Ein Teil des Grundstücks .63 KG Semmering, der bisher Freiland für land- und forstwirtschaftliche Nutzung war, und ein Teil des Grundstücks 685/2 KG Semmering, der bisher Verkehrsfläche war, werden als Freiland/Sondernutzung für Erholungszwecke festgelegt.

C. Ersichtlichmachung

Die Ersichtlichmachung eines Gerinnes (Gewässernummer 16478) wird ergänzt.

D. Bebauungsplanzonierung

Für das Gesamtgebiet, das sind die Änderungsgebiete A und B sowie die verbleibende Sondernutzungsfläche für Erholung und die Verkehrsflächen am Grundstück .63 KG Semmering, ist ein Bebauungsplan zu erstellen.

§ 3 Inkrafttreten

Nach Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung tritt die Flächenwidmungsplanänderung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat
Die Bürgermeisterin

(FISCHER)

Gemeinde Spital am Semmering
Pol. Bez. Bruck-Mürzzuschlag

GEMEINDE SPITAL AM SEMMERING

4. ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT - 7. ÄNDERUNG

4. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN – 12. ÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGEN

ERLÄUTERUNGEN

Da die Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes eine eng aufeinander abgestimmte Planung zum Inhalt hat, wurden die Erläuterungen der beiden Änderungen zusammengefasst.

1. Planungsgrundlagen

Planverfasser: Franz Radaschitz, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, 8010 Graz, Franziskanerplatz 10/II
Tel. 0316 827177, Fax 0316 827177-13, Mobiltel. 0676 5600138,
E-Mail ro.radaschitz@aon.at

Grundlage der zeichnerischen Darstellung / örtliches Entwicklungskonzept:
Örtliches Entwicklungskonzept 4.05 der Gemeinde Spital am Semmering.

Grundlage der zeichnerischen Darstellung / Flächenwidmungsplan:
Flächenwidmungsplan 4.0 und 4.09 der Gemeinde Spital am Semmering. Plangrundlage des Flächenwidmungsplanes 4.0 ist der Kataster vom 1.10.2011. Dem Änderungsplan wurde der digitale Kataster mit Stand 1.4.2026 zugrunde gelegt.

Planungsunterlagen:

- Stmk. Raumordnungsgesetz (StROG) 2010 i.d.g.F, LGBl. 20/2026
- Regionales Entwicklungsprogramm Obersteiermark Ost, LGBl. 89/2016
- Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) 4.00 und 4.05 der Gemeinde
- Flächenwidmungsplan 4.0 und Änderung 4.09 der Gemeinde Spital am Semmering
- Ortholuftbild, Karten zu Naturgefahren, Höhen- und Geländedaten, Naturschutz, Bodenfunktionsbewertung, Lebensraumkorridoren etc. des Digitalen Atlas Steiermark
- Digitale Katastermappe, Stand 1.4.2026, Quelle Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen.
- Vorentwurf der Hotelerweiterung, Verfasser Arch. DI Mitske - Bilčák - Kadlec - Kapeller, für die Haus Semmering Hotelbetriebs-GmbH
- Naturschutzfachliche Stellungnahme der Baubezirksleitung Obersteiermark Ost (Bezirksnaturschutzbeauftrage) zur geplanten Änderung vom 16.7.2026, GZ ABT16-234015/2026-2
- Lärmtechnisches Gutachten und Maßnahmenvorschlag zum Schallschutz der Rath ZT GmbH, Projekt-Nr. 26048
- Verkehrstechnisches Gutachten und Leistungsfähigkeitsnachweis für die Kreuzung L118 – Zufahrt Haus Semmering der Rath ZT GmbH vom 18.8.2026

2. Anlass und Inhalt der Änderung, geänderte Planungsvoraussetzungen

Die Änderung wurde von der Gemeinde aus folgendem Anlass vorgenommen:

Das Hotel „Haus Semmering“ in Steinhaus, ursprünglich ein Ferien- und Schulungsheim der Gewerkschaft der Privatangestellten, diente von 2014 bis 2024 als Unterkunft für Asylwerber und steht seit 2024 leer. Nun sind eine Sanierung und ein Ausbau geplant. Die Gemeinde hat sehr großes Interesse an der Wiedernutzung als Hotel und unterstützt die Sanierungs- und Ausbaupläne, da so nicht nur eine im öffentlichen Interesse der Gemeinde gelegene touristische Einrichtung geschaffen wird, sondern auch ein drohender langfristiger Leerstand eines großen Gebäudekomplexes und die damit einhergehenden Nachteile für den Tourismusstandort vermieden werden können. Mit der vorliegenden Änderung sollen die raumplanerischen Grundlagen im örtlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan für die kurzfristig geplante Projektierung des Bauvorhabens geschaffen werden.

Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde geprüft, ob die raumplanerischen Voraussetzungen für die Änderungen erfüllt sind und sie im öffentlichen Interesse liegen.

Die Planung umfasst gemäß StROG 2010 weiters eine Prüfung der Umweltauswirkungen der Planung und eine Darstellung der für die Änderungen maßgeblichen Inhalte überörtlicher Planungen.

Nach den Bestimmungen des StROG darf das örtliche Entwicklungskonzept nur dann geändert werden, wenn wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen vorliegen. Die bisherige örtliche Eignungszone/Vorrangzone im Entwicklungsplan und die Freiland-Sondernutzung im Flächenwidmungsplan dienten der Flächensicherung der touristischen Einrichtung, die auch bei der letzten Revision des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes in dieser Form beibehalten und kein Bauland festgelegt wurde, obwohl die baulichen Möglichkeiten in Sondernutzungen mit dem Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 gegenüber der davor geltenden Rechtslage wesentlich eingeschränkt wurden. Das unter anderem deshalb, da die als Asylwerberquartier genutzte Anlage nicht nach einer Änderung, die Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet, verlangte. Mit der Auflassung des Asylwerberquartiers und der damit verbundenen neuen Entwicklungsperspektive, die sich in der vorliegenden Projektplanung und der dahinterstehenden Investitionsbereitschaft zeigt, liegen diese wesentlich geänderten Planungsvoraussetzungen vor. Zusätzlich schafft auch die zwar schon lange abzuschätzende, nun aber konkret bevorstehende Inbetriebnahme des Semmering-Basistunnels, mit der für das Änderungsgebiet eine wesentliche Verringerung der Lärmstörungen einhergeht, eine geänderte Planungsgrundlage.

3. Lage und Randbedingungen

3.1 Lage

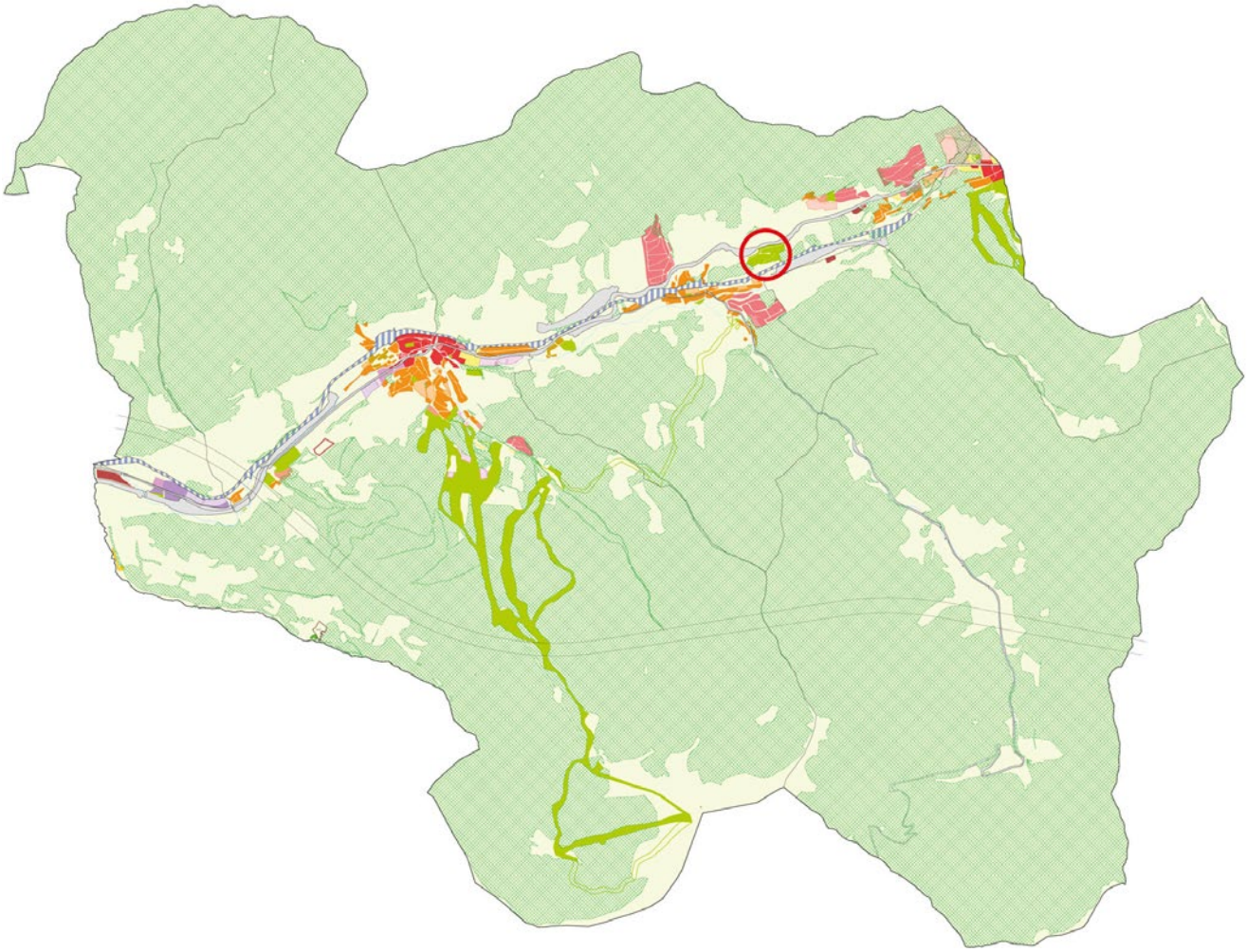
Das Planungsgebiet - der Standort des Hotels „Haus Semmering" - liegt rund 200 m nordöstlich der Ortschaft Steinhaus auf einem Südhang etwas oberhalb des Talbodens des Dürrbaches. Die auf den Semmering führenden Landesstraße L118 begrenzt das Planungsgebiet

bergseitig, die Südbahnstrecke talseitig. Im Osten und im Westen bilden Wälder eine raumabschließende Struktur.

Unterhalb des südwestlichen Teils des Gebietes verlaufen Tunnelröhren der Semmering-Schnellstraße S6, deren Portale befinden sich rund 150 m südöstlich des Baubestandes.

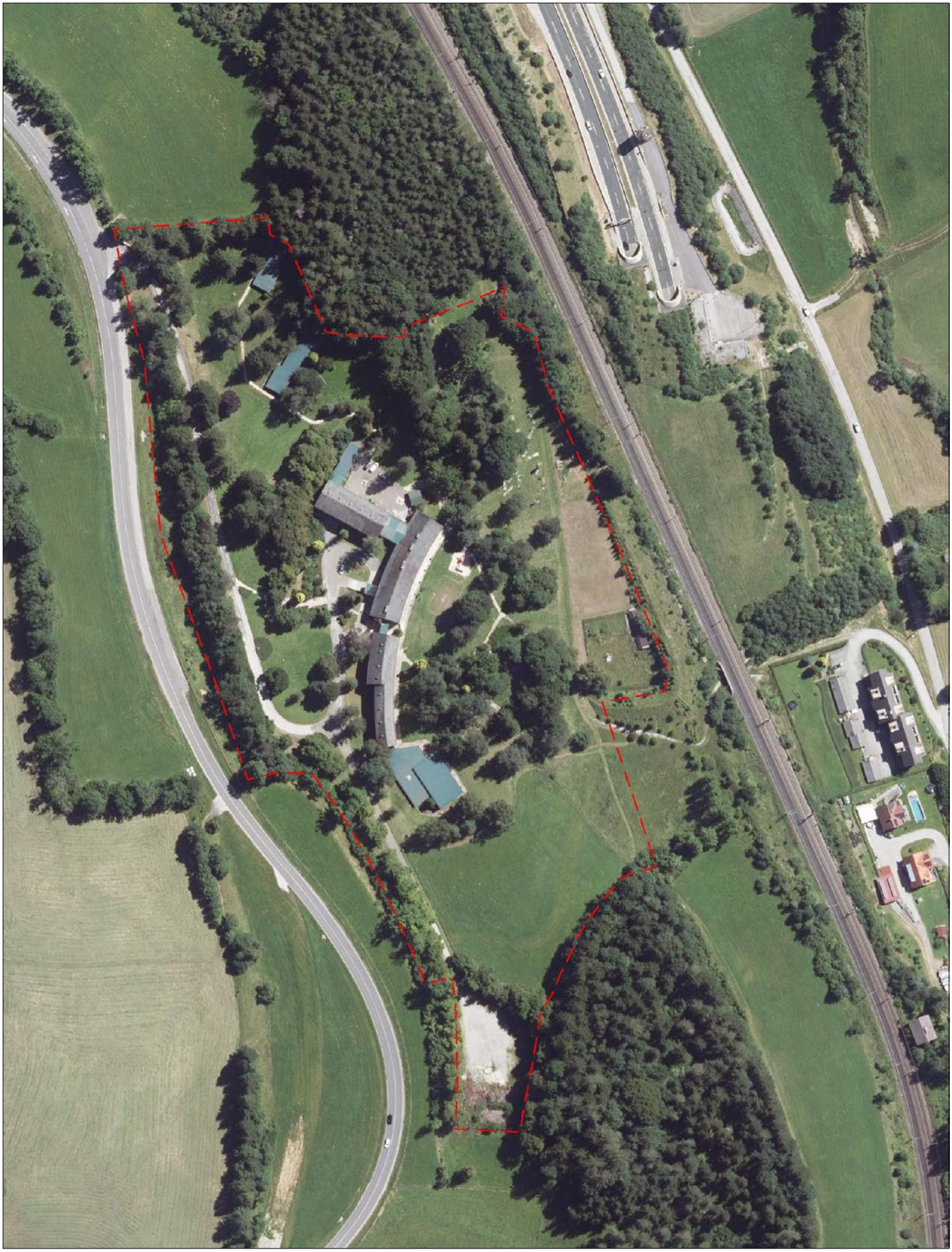
Der Ortskern von Steinhaus mit unter anderem einem Lebensmittelgeschäft ist rund 800 m Wegstrecke entfernt. Im Ortsgebiet von Steinhaus stehen Sommer- und Wintersportanlagen zur Verfügung (Tennis, Stocksport, Eislaufen, Loipe, Skilift-Talstation).

Das Änderungsgebiet ist Teil der Hauptsiedlungsachse der Gemeinde, die sich in Ost-West-Richtung durch das Fröschnitztal von der Gemeindegrenze zu Mürzzuschlag bis zum Semmering-Pass erstreckt.



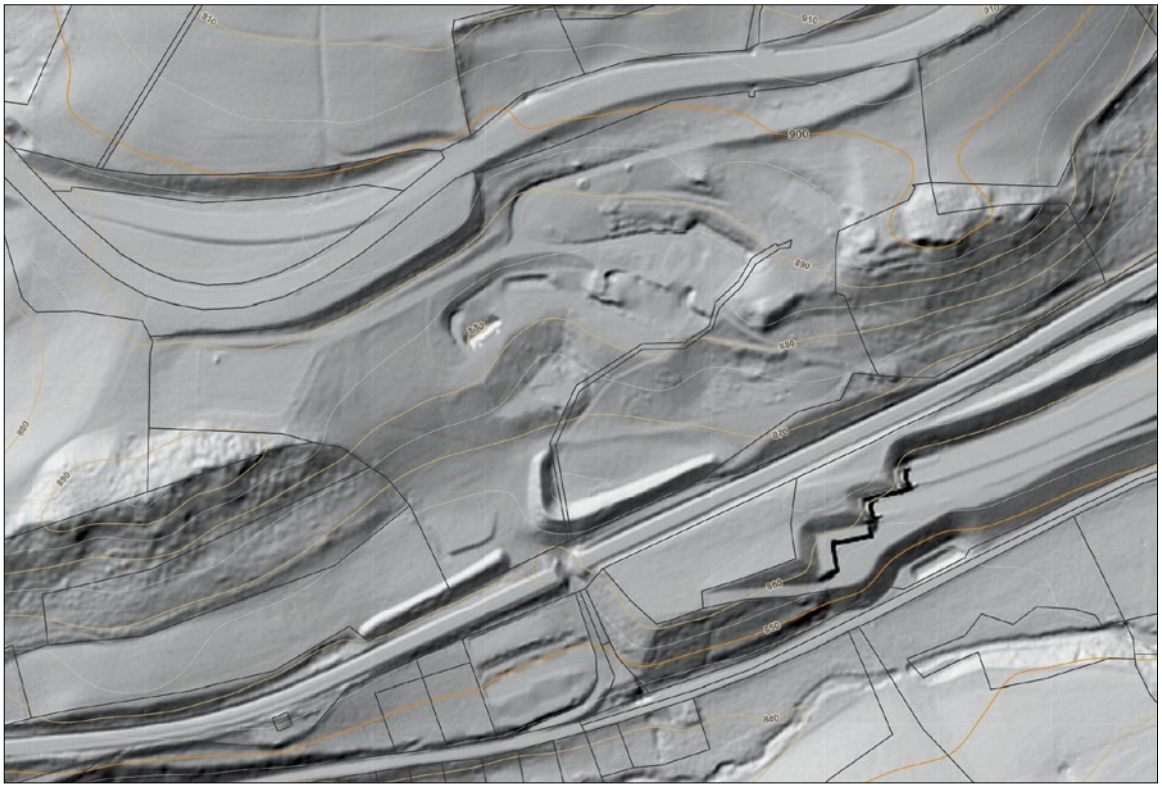
Übersichtsplan: Lage des Änderungsgebietes in der Gemeinde
(Plangrundlage Flächenwidmungsplan 5.10)

Änderungsbereich



Luftbild (Quelle: Digitaler Atlas Steiermark) N Änderungsgebiet

3.2 Gelände



Gelände (Quelle: Digitaler Atlas Steiermark)

Das „Haus Semmering“ liegt im Bereich einer Einbuchtung des Hanges am Ausläufer der Bergflanke der zur Rax-Schneeberg-Gruppe gehörenden Ochnerhöhe. Im Mittel ist das Gelände nach Süden geneigt, durch die Einbuchtung variiert seine Ausrichtung von Südost bis Südwest. Der höchste Punkt – an der Nordostecke des Planungsgebietes – liegt auf einer Seehöhe von rund 908 m ü. A., der tiefste auf rund 864 m ü. A. Der Haupttrakt des Hotels befindet sich auf ca. 880 m talseitig bzw. ca. 885 m bergseitig.

Von der L118 fällt das Gelände in einer steilen Böschung ab, im Bereich der bestehenden Gebäude ist es nur flach geneigt, südlich der Gebäude schließt wiederum ein steilerer Abschnitt an, der zur Bahntrasse flach ausläuft. Im Durchschnitt beträgt die Hangneigung rund 15 %. An der Bahntrasse sind zwei bis zu rund 5 m hohe Erdwälle angelegt.

3.3 Bestehende Nutzung und Bebauung am Änderungsgebiet

Das Planungsgebiet ist mit einem Hotel bebaut, das in eine zum Betrieb gehörende parkähnliche Umgebung eingebettet ist. Das Hotel besteht aus einem sich über mehr als 150 m erstreckenden, in mehrere Trakte gegliederten Gebäudekomplex mit zwei und drei und talseitig drei und vier Geschoßen. Zum Hotel gehören auch ein Hallenbad, das westlich an den Haupttrakt angeschlossen ist sowie zwei separat im Park stehende eingeschoßige Häuser. Die Gebäude sind mit flachen Sattel- oder flachen Pultdächern überdeckt. Die Bruttogeschoßfläche beträgt überschlägig berechnet ca. 8.300 m². Das Hotel verfügt über 97 Zimmer.

Der mit seiner Längsseite nach Süden gerichtete Haupttrakt liegt auf einer Höhenlinie und folgt mit einer geschwungenen Form dem Geländeverlauf. Die Zufahrtsstraße ist nördlich des Gebäudes angeordnet, am Westrand befindet sich ein größerer Parkplatz.
Die Hotelanlage wurde in den 1960er-Jahren errichtet und damals auch der Park angelegt.

Die Bepflanzung umfasst eine Baum- und Heckenreihe am Nordrand entlang der L118 und entlang der bestehenden Zufahrtsstraße, eine dichtere Baumgruppe südwestlich des Gebäudes und rund um einen kleinen im Park angelegten Teich südlich des Hotels sowie Einzelbäume und kleine Baumgruppen am übrigen Areal mit Ausnahme von Wiesenflächen im Westen und im Süden, wo sich, von einem Erdwall zur Bahn und nach Westen abgeschirmt, ein Ballsportplatz befindet.



Planungsgebiet vom Gegenhang im Süden (Foto April 2026)



Planungsgebiet vom Bahndamm im Süden (Foto April 2026)



Hotel und Hallenbad von Westen (Foto April 2026)



Hotel-Nordfassade und Nordtrakt von Westen (Foto April 2026)



Hotel-Südfassade von Osten (Foto April 2026)



Hotel-Südfassade von Westen (Foto April 2026)



Hotel-Nordtrakt von Nordosten (Foto April 2026)

3.4 Nutzung in der Umgebung des Änderungsgebietes

Im Norden grenzt die Landessstraße L118 und unbebautes landwirtschaftlich genutztes Freiland an das Änderungsgebiet, im Osten sowie im Westen jeweils Wald und ebenfalls unbebaute Landwirtschaftsflächen. Südlich schließt die rund 20 m oberhalb des Talbodens verlaufende Südbahntrasse an und unterhalb der Bahntrasse, südöstlich des Planungsgebietes, die Semmering-Schnellstraße S6. Im Südwesten liegt unterhalb der Bahntrasse die Ortschaft Steinhaus, die nächstgelegene Bebauung ist eine dreigeschoßige Wohnhausanlage.

Die Umgebung auf der unteren Hangzone ist Teil einer Kulturlandschaft, die aus mit Gehölzstreifen und Waldstücken gegliederten Wiesen und Ackerflächen besteht, in die Einzelgehöfte eingegliedert sind. Geschlossene oder nahezu geschlossene Waldflächen begrenzen diesen Raum bergseitig. Zur Passhöhe Semmering hin wird er von mehreren Zweitwohnsitz- und Erholungsgebieten besetzt, darunter auch dem Hotel „Alpenhof“, das wie das Haus Semmering ebenfalls eine große Baukubatur umfasst, sich aber im Vergleich zu diesem an einem wesentlich exponierteren Standort befindet.

3.5 Gebietscharakter

Durch die von der Ortschaft Steinhaus etwas abgesetzte Lage bildet das Planungsgebiet einen eigenständigen Bereich und der Baubestand mit dem umgebenden Park, der die visuelle Präsenz der Bebauung im Landschaftsbild stark abschwächt, ein in sich abgeschlossenes Ensemble. Dieses Ensemble bestimmt zusammen mit dem umgebenden Kulturland und den Verkehrsanlagen (L118, S6, Südbahn) den Gebietscharakter.

3.6 Erschließung des Änderungsgebietes

Das „Haus Semmering“ ist mit einer bestehenden Zufahrt direkt an die L118 - Semmering-Begleitstraße angebunden. Rund 2 km westlich schließt die L118 an die Semmering-Schnellstraße S6 an (Anschlussstelle Spital am Semmering). Das Planungsgebiet ist so von der S6 ohne eine durch Ortsgebiete führende Straße erreichbar.

Vom östlichen Ortsende von Steinhaus führt ein Fußweg zum Hotel.

Mit der Buslinie 187 (Mürzzuschlag – Steinhaus –Semmering) auf der L118 sowie der Regio-Bahn R91 (Payerbach-Reichenau – Semmering – Mürzzuschlag) ist eine Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln vorhanden. Die ÖV-Güteklasse an schulfreien Werktagen ist laut Digitalem Atlas Steiermark mit „Basiserschließung“ eingestuft. Die nächste Bushaltestelle heißt „Haus Semmering“ und befindet sich für die Fahrt in Richtung Semmering beim Anschluss der Hotelzufahrt an die L118 und für die Fahrtrichtung Mürzzuschlag in rund 200 m Entfernung davon. Die Haltestelle wird werktags mit 10 Bussen in Richtung Semmering und 11 Bussen nach Mürzzuschlag bedient.

Der Bahnhof Steinhaus ist rund 1.350 m Fußweg entfernt. Er wird von 10 Zugpaaren nach Mürzzuschlag bzw. nach Payerbach-Reichenau frequentiert, wo jeweils der im Fahrplan abgestimmte Umstieg auf InterRegio- und Fernverkehrszüge möglich ist.

Wasser, Strom und Kanal sind am Planungsgebiet vorhanden.

3.7 Nutzungseinschränkungen, Schutzzonen, Gefahrenzonen

- **Naturgefahrenzonen**
  Das Gebiet ist als Teil des raumrelevanten Bereichs im Gefahrenzonenplan der Gemeinde erfasst. Es ist demnach von keinen Gefahrenzonen betroffen.

- **Naturschutz**
  Das Gebiet liegt in keinem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.
  Zur Wahrung von Interessen des Naturschutzes und zur Berücksichtigung des Artenschutzes hat die Gemeinde die Bezirksnaturschutzbeauftragte um eine Beurteilung des Planungsgebietes gebeten. Ihre Stellungnahme (inkl. Lageplan zu unten angeführten Bereichen) ist im Anhang angeschlossen. Nachfolgend eine Zusammenfassung:

  - Baumallee und Baum- Strauchhecke nördlich der Zufahrtsstraße, Parkareal:
    Mittlere bis hohe naturschutzfachliche Wertigkeit. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist anzustreben, diese grundsätzlich zu erhalten. Ähnliches gilt für die im gesamten Parkareal vorkommenden größeren Laubgehölze; Nadelhölzer spielen eine eher untergeordnete Rolle. Bei notwendigen Schlägerungen wird auf §§ 17 und 18 Stmk. Naturschutzgesetz 2017 verwiesen und angemerkt, dass diese möglichst außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel, d.h. somit von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden sollten. Zwischen den Einzelgehölzen vorkommende Grünflächen der Parkanlage besitzen eine eher geringe bis mittlere Wertigkeit (Fettwiese, typischer Gartenrasen).

  - Feuchtbiotop südlich des bestehenden Gebäudekomplexes:
    Von diversen Laubgehölzen sowie Teichpflanzen gesäumter kleinerer Teich; am Ufer vermutlich die teilweise geschützte Art Sumpfschwertlilie (Iris pseudacorus, evtl. auch eine Zuchtform?) sowie vermutlich Individuen des Kalmus (Acorus calamus), potenziell weitere geschützte Pflanzenarten (Rohrkolben) etc. denkbar. Feuchtbiotop dient als wichtiger potentieller Lebensraum für diverse geschützte Amphibienarten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird angeregt, dieses möglichst zu erhalten. Das Vorkommen geschützter Pflanzenarten und Amphibienarten wäre konkret zu prüfen, auf die §§ 17 und 19 Stmk. Naturschutzgesetz 2017 wird verwiesen. Eine ökologische Begleitplanung wird in diesem Zusammenhang als sinnvoll erachtet.

  - Wiese westlich des bestehenden Gebäudekomplexes (Lage siehe:Schreiben der Bezirksnaturschutzbeauftragen im Anhang):
    Magere Ausprägung einer Fettwiese bzw. Biotopkomplex aus Fett- und Magerwiese mit mittlerer bis hoher Wertigkeit; deutlich unternutzte und dadurch (für eine reine Magerwiese) etwas zu eutrophiert erscheinende Wiese. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte ein Erhalt dieser Wiesenfläche dringend angestrebt und die geplante Umwidmungsfläche Bauland-Erholungsgebiet möglichst klein gehalten werden. Von Bebauung freigehaltene Bereiche dieser Wiesenfläche sollten in ein entsprechendes Bewirtschaftungskonzept, z.B. erstellt durch eine ökologische Begleitplanung, einbezogen werden um den Biotoptyp langfristig zu erhalten und optimalerweise in Richtung Magerwiese/Halbtrockenrasen zu entwickeln.

- Wiese im Süden des Planungsgebietes

  Ebenfalls magere Fettwiese bzw. Biotopkomplex aus Fett- und Magerwiese mit mittlerer bis hoher Wertigkeit. Grundsätzlich sollte dieser Bereich zukünftig als solche erhalten und frei von Bebauung bleiben. Weiters wird aus naturschutzfachlicher Sicht vorgeschlagen, für diese Fläche ein Bewirtschaftungskonzept zu erstellen, evtl. auch als etwaige „Ausgleichsfläche“ unter Einbeziehung einer ökologischen Begleitplanung. Als „Ausgleichsfläche“ könnte in diesem Fall auch der östlich daran angrenzende Wiesenabschnitt (Fettwiese, unternutzt) genutzt werden.

- Wiese im Südosten des Planungsgebietes (Lage siehe:Schreiben der Bezirksnaturschutzbeauftragen im Anhang)

  Unternutzte Fettwiese, welche vereinzelte Magerkeitszeiger aufweist: im derzeitigen Zustand mittlere Wertigkeit. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte die Fläche grundsätzlich möglichst frei von Bebauung bleiben und der Biotoptyp möglichst erhalten werden bzw. wird empfohlen, diese in Richtung einer höherwertigen Magerwiese zu entwickeln (z.B. als Ausgleichsfläche unter Einbeziehung einer ökologischen Begleitplanung).

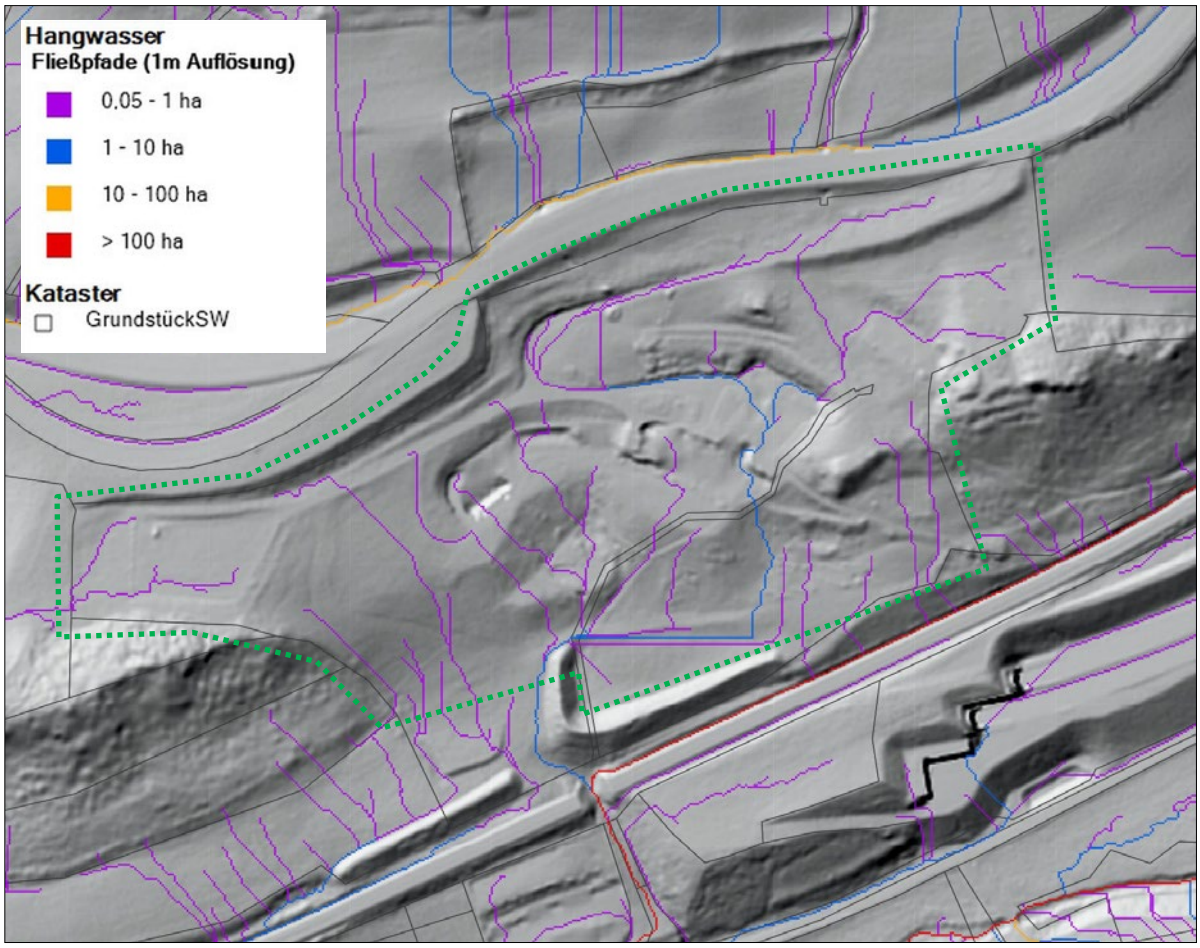
- Gewässer

  Im Bereich des Feuchtbiotops zu Tage tretendes Gerinne (Rohrauslauf), das den Teich speist und nach ca. 4 m wieder verrohrt weiter verläuft. Fraglich ist, ob es sich hierbei um ein natürlich fließendes Gewässer gemäß Begriffsbestimmung nach § 4 Z. 16 Stmk. Naturschutzgesetz 2017 handelt (Wasserführung von Natur beeinflusst); dies wäre abzuklären. Auf die rechtlichen Vorgaben bzw. den Schutz betreffend natürlich fließender Gewässer, § 5 Abs. 2 Stmk. Naturschutzgesetz 2017 wird hingewiesen.

- **Gerinne**

  Das von der Bezirksnaturschutzbeauftragten erwähnte Gewässer ist der Ablauf des künstlich angelegten Teiches. Der Teich ist Teil einer eine Nutzwasser-Versorgungsanlage, die laut Wasserbuch (Quelle: Digitaler Atlas Steiermark), PZ 13/1231, am 5.4.1971 erstmals wasserrechtlich bewilligt wurde. Inhaber des Wasserrechts ist die Gewerkschaft der Privatangestellten im Österreichischen Gewerkschaftsbund.
  Die Anlage besteht aus drei Quellen unmittelbar oberhalb der L118 samt Schutzzonen 1 und 2 sowie einem Hochbehälter und speist den im Park angelegten Teich. Der Teich dient – wie im Wasserbuch vermerkt ist – der Bewässerung von Gartenflächen und als Feuerlöschwasser.
  Der Abfluss ist einige Meter unterhalb des Teiches verrohrt, ab der Bahntrasse verläuft er neben dem von Steinhaus zum Haus Semmering führenden Weg und ist im Digitalen Atlas Steiermark als Gerinne mit der Nummer 16478 erfasst. Das Gerinne mündet unterhalb der Alten Reichsstraße in den Dürrbach.

- **Oberflächenwasser**



Oberflächenwasserabfluss (Fließpfade), Quelle: Digitaler Atlas Steiermark Änderungsgebiet

Laut digitaler Bodenkarte des Landwirtschaftsministeriums (bodenkarte.at) ist die Bodendurchlässigkeit, soweit sie im Änderungsgebiet bewertet ist, mäßig bis hoch.
Im Änderungsgebiet fließt oberflächlich nur Niederschlagswasser ab, das im Planungsgebiet anfällt.

- **Bodenfunktionsbewertung**

Die Bodenfunktion ist im Digitalen Atlas Steiermark auf einem großen Teil des Areals nicht bewertet. Wo eine Bewertung vorliegt, ist der Gesamtraumwiderstand mit 2 (gering) und bei der Baumreihe an der Zufahrtsstraße und auf einem Streifen am Südrand mit 4 (hoch) bewertet. Die Bodenfunktionsbewertung dient dazu, die Erhaltung schutzwürdiger Bodenflächen als Lebensgrundlage – als landwirtschaftliche Produktionsfläche, als wichtiges Element im Wasserhaushalt und als Schadstoffpuffer zu fördern. Sie enthält darüber hinaus Angaben zu naturschutzfachlich relevanten Bodenfunktionen.

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage von Daten der Bodenschätzung der Finanzbehörden und wird vom Land Steiermark im Digitalen Atlas Steiermark veröffentlicht. Sie setzt sich aus der Bewertung der 5 Teilfunktionen Lebensraum für Bodenorganismen, Standortpotenzial für Pflanzen, natürliche Bodenfruchtbarkeit, Abflussregulierung und Schadstoffpuffer zusammen.



Bodenfunktionsbewertung - Gesamtraumwiderstand, Quelle: Digitaler Atlas Steiermark

--

Für jede Teilfunktionen wird ein Funktionserfüllungsgrad ermittelt, der Auskunft über das Leistungsvermögen des Bodens gibt. Ausgehend vom Funktionserfüllungsgrad wird der Raumwiderstand für die einzelnen Teilfunktionen und daraus der Gesamtraumwiderstand abgeleitet. Der Raumwiderstand repräsentiert das raumplanerische Konfliktpotenzial, das bei baulichen oder vergleichbaren Nutzungsansprüchen auftritt.
Die Klassifizierung des Raumwiderstandes ist in 4 Stufen unterteilt (1 - sehr gering, 2 – gering, 3 – mittel, 4 – hoch). Die Einstufung 0 bedeutet, dass es keine Zuordnung gibt.
Die Funktionen natürliche Bodenfruchtbarkeit, Abflussregulierung und Schadstoffpuffer sind im Planungsgebiet mit einem Raumwiderstand von 1 (sehr gering), die Lebensraumfunktion für Bodenorganismen mit 2 (gering) und die Funktion Standortpotenzial für Pflanzen bei der Baumreihe an der Zufahrtsstraße und dem Streifen am Südrand mit 4 (hoch) und ansonsten mit 0 bewertet.
Die Flächen mit hohem Gesamtraumwiderstand erfordern eine Berücksichtigung in der Planung durch entsprechende Festlegungen oder indem sie vom Bauland bzw. der Sondernutzung ausgespart werden.

- **Welterbe Semmeringbahn**
  Das Planungsgebiet liegt in der Pufferzone/Nahbereich laut Managementplan für das Welterbe Semmeringbahn. Im örtlichen Entwicklungskonzept 4.0 ist die Berücksichtigung der im Managementplan des Weltkulturerbes Semmeringbahn formulierten Ziele und Maßnahmen für eine mit der Kultur- und Erholungslandschaft verträgliche Entwicklung verankert.

Im Managementplan genannte Ziele sind unter anderem die Erhaltung relevanter Sichtbeziehungen zur und von der Bahn, der Schutz des Landschaftsbildes, die sorgsame Raumnutzung und die Erhaltung und der Ausbau des gewerblichen Beherbergungsangebots, keine Umwandlung in Zweitwohnungssitze.

- **Eisenbahn**

  Das Planungsgebiet grenzt im Südosten an das Grundstück der Südbahn. Flächen im Nahbereich der Bahn unterliegen Nutzungsbeschränkungen nach dem Eisenbahngesetz, (Bauverbotsbereich, Gefährdungsbereich, Feuerbereich) und zu duldenden Immissionsbelastungen, wie Lärm, Erschütterungen, Staub, elektromagnetische Felder, Funkenflug. Der Bauverbotsbereich beträgt 12 m, der Feuerbereich 50 m ab der äußeren Gleisachse bzw. ab Bahnhofsgrenze. Ausnahmen erfordern eine eisenbahnrechtliche Bewilligung oder das Einvernehmen mit dem Bahnbetreiber.

- **Landesstraße L118:**

  Aus der Lage des Gebietes an der Landesstraße ergeben sich Nutzungseinschränkungen. Im Landes-Straßenverwaltungsgesetz sind Anrainer-Verpflichtungen festgelegt (§§ 24 bis 27), die unter anderem Einschränkungen bei der Nutzung straßennaher Bereiche (Errichtung baulicher Anlagen, Zäune, Geländeveränderungen), Bestimmungen zu Zufahrten und zu duldende Maßnahmen (z.B. Wasserableitung, Schneeablagerung) beinhalten.
  Die Straßenverwaltung hat auf Antrag Ausnahmen von diesen Vorschriften zuzustimmen, soweit dadurch Rücksichten auf den Bestand der Straßenanlagen, die Verkehrssicherheit und Rücksichten auf die künftige Verkehrsentwicklung nicht beeinträchtigt werden.
  Anschlüsse an die Landesstraßen dürfen nur mit Zustimmung der Straßenverwaltung angelegt oder verändert werden.

  Im regionalen Mobilitätsplan Obersteiermark Ost, ist die L118 im Bereich der Änderung als Straße der Kategorie C2 (innerregionale Verbindungen) eingestuft. Für diese gilt laut den „verkehrsplanerischen Grundsätzen“ der Abteilung 16, dass eine direkte Anbindung gestattet ist, wenn die Zufahrten zentral ausgebildet und über interne Aufschließungsstraßen verteilt werden. Die „verkehrsplanerischen Grundsätze“ sind dem örtlichen Entwicklungskonzept 4.00 angeschlossen.

  Als eine Grundlage für die Änderung wurde im Auftrag der Grundeigentümer ein verkehrstechnisches Gutachten und ein Leistungsfähigkeitsnachweis für die Zufahrt von der L118 zum Hotel erstellt (Verfasser Rath ZT-GmbH). Demnach ist die vorhandene Anbindung auch nach Realisierung der geplanten Hotelerweiterung ausreichend und ein Linksabbiegestreifen aus verkehrstechnischer Sicht derzeit nicht erforderlich. Die vorhandenen Sichtweiten sind ausreichend, sofern die Sichtfelder von Bewuchs freigehalten werden.
  Das verkehrstechnische Gutachten samt Leistungsfähigkeitsnachweis ist im Anhang angeschlossen.

- **Lärm**

  Durch den Verkehr auf der S6 und auf der L118 sowie durch den Schienenverkehr auf der Südbahntrasse ist das Änderungsgebiet Lärmbelastungen ausgesetzt.

  Richtwerte für die Lärmbelastung, die als noch annehmbare Beeinträchtigung gelten, sind, abhängig von den jeweiligen Nutzungen, in der ÖNORM S5021 und in Richtlinien des österreichischen Arbeitsringes für Lärmbekämpfung (ÖAL) festgelegt. Die Grenzwerte der Lärmbelastung im Erholungsgebiet liegen demnach bei 40 Dezibel äquivalentem Dauerschallpegel, angepasst an die Frequenzempfindlichkeit des Gehörs (dB(A)), in der Nacht (22 Uhr bis 6 Uhr) und 50 dB(A) am Tag. Zusätzlich gilt ein Abend-Richtwert von 45 db(A).

  Eine schalltechnische Beurteilung der Lärmsituation, verfasst von der Rath ZT-GmbH, liegt vor. Beim Schienenverkehr wurde bereits die für Ende 2029 erwartete Inbetriebnahme des Semmering-Basistunnels berücksichtigt. Gemäß der Beurteilung werden die die Planungsrichtwerte für ein Erholungsgebiet im Tages-, Abend- und Nachtzeitraum dennoch an mehreren Immissionspunkten überschritten. Ergänzend zur schalltechnischen Beurteilung hat die Rath ZT-GmbH auch einen Vorschlag für Schutzmaßnahmen in Form eines Walls ausgearbeitet. Die schalltechnische Beurteilung samt Maßnahmenvorschlag ist im Anhang angeschlossen.

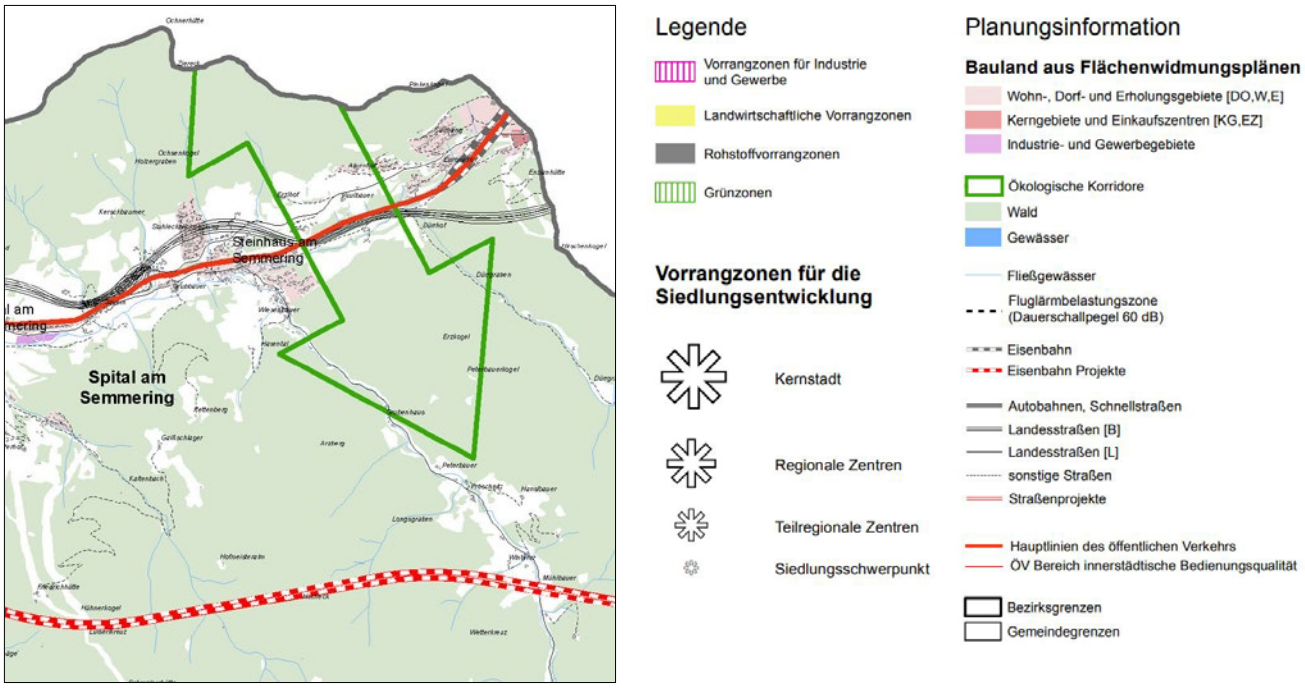
- **Tierhaltende Betriebe**

  Aus der Novelle LGBl. 45/2022 des StROG 2010 ergibt sich, dass im örtlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan Geruchszonen um Tierhaltungsbetriebe ersichtlich zu machen sind. Im relevanten Umkreis des Änderungsgebietes befinden sich allerdings keine aktiven Tierhaltungsbetriebe. Der im Entwicklungsplan dargestellte, knapp 300 m vom Planungsgebiet entfernt gelegene Betrieb (vulgo Paulbauer) hält seit 30 Jahren keine Tiere mehr. Mehr als 10 Jahre nicht genutzte Ställe verlieren laut § 29a Abs 7 Stmk. Baugesetz den baurechtlichen Konsens. Die erstmalige Berechnung der Frist erfolgt gemäß § 119t Stmk. Baugesetz rückwirkend ab dem Tag der Einleitung des bezughabenden Änderungsverfahrens zum Örtlichen Entwicklungskonzept. Dieses Verfahren wird von der Gemeinde in Kürze eingeleitet.
  Andere Betriebe sind so weit entfernt und haben eine solche Größe der Tierhaltung, dass ausgeschlossen werden kann, dass im Änderungsgebiet Geruchszonen ersichtlich zu machen sind.

- **Bisherige Festlegung im örtlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan**

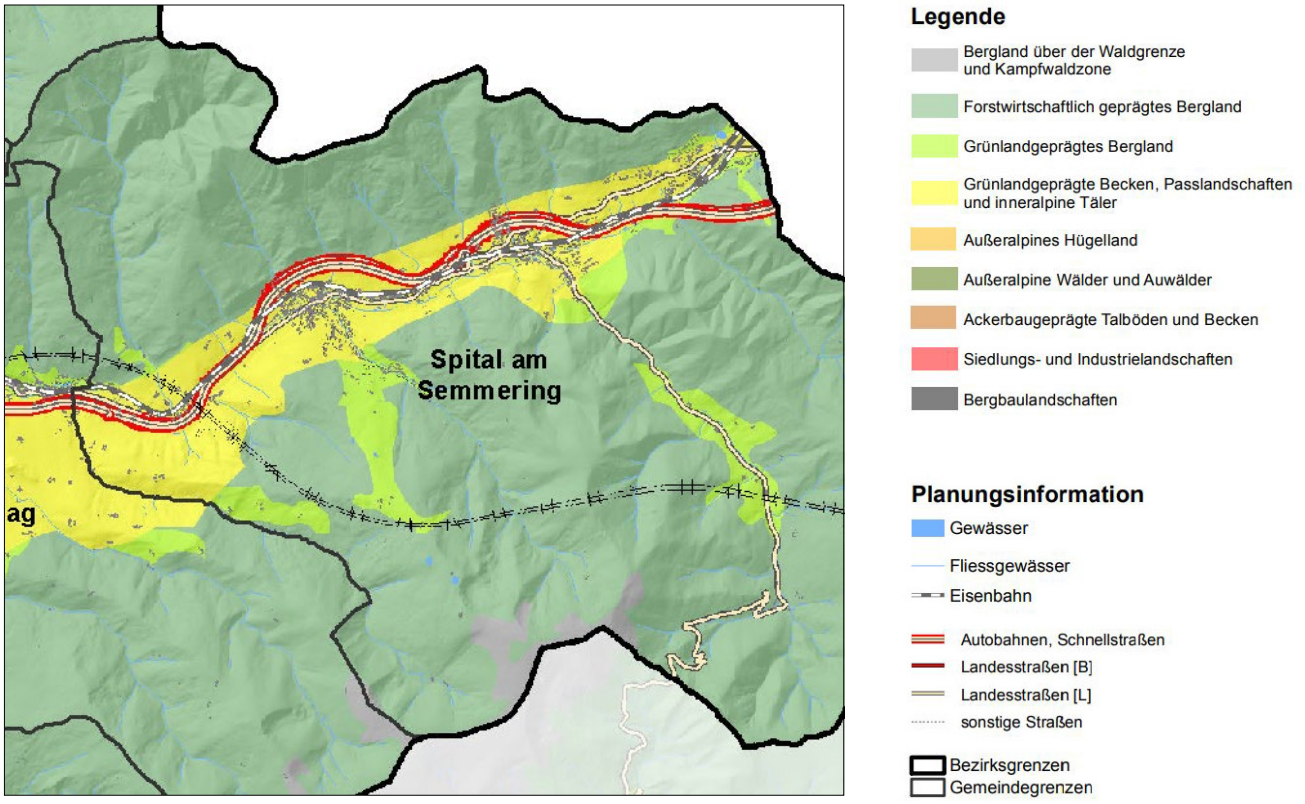
  Das Änderungsgebiet war bisher zum Großteil als örtliche Eignungszone/Vorrangzone für Erholung im Entwicklungsplan bzw. als Freiland-Sondernutzung für Erholung im Flächenwidmungsplan festgelegt, zum Teil als Freiland für land- und forstwirtschaftliche Nutzung.

4. Regionales Entwicklungsprogramm



Regionales Entwicklungsprogramm Obersteiermark Ost:
Auszug aus Anlage 1 – Regionalplan

Änderungsbereich



Regionales Entwicklungsprogramm Obersteiermark Ost:
Auszug aus Anlage 2 - landschaftsräumliche Einheiten

Änderungsbereich

Das regionale Entwicklungsprogramm (Repro) legt die überörtlichen Entwicklungsziele und Planungen für die Region fest und muss in der örtlichen Raumordnung umgesetzt werden.
Das Repro wurde im Jahr 2016 überarbeitet (LGBl. 89/2016). Das nun gemäß der Einteilung des Landesentwicklungsprogramms für die Region Obersteiermark Ost erlassene Programm ersetzt das früher für den früheren Bezirk Mürzzuschlag geltende.

Im Repro sind Teilräume, Ziele und Maßnahmen für die Planungsregion und die Teilräume, Gemeindefunktionen und Vorrangzonen festgelegt.

Die Vorgaben des früheren Repro sind im örtlichen Entwicklungskonzept 4.00 umgesetzt. Im aktuellen Repro sind die Festlegungen für Spital am Semmering im Wesentlichen unverändert geblieben. Neu festgelegt als Hauptlinie des öffentlichen Personennahverkehrs ist die Südbahnstrecke.

Das Änderungsgebiet gehört zum im Repro festgelegten Teilraum "Grünlandgeprägte Becken, Passlandschaften und inneralpine Täler". Für den Teilraum gelten folgende Ziele und Maßnahmen (Repro, §3 Abs. 5):

> *"Grünlandgeprägte Becken, Passlandschaften und inneralpine Täler:*
> *Ein zusammenhängendes Netz von großen Freilandbereichen und landschaftsraumtypischen Strukturelementen wie Uferbegleitvegetation, Hecken, Waldflächen, Waldsäumen und Einzelbäumen ist zu erhalten.!*

Die Teilraumabgrenzung war im früheren Repro gleich und wurde im örtlichen Entwicklungskonzept 4.00 berücksichtigt. Den für den Teilraum geltenden Zielen und Maßnahmen wird mit der Änderung nicht widersprochen: Der Zusammenhang von Freilandbereichen wird nicht unterbrochen und die im Repro angeführten Strukturelemente werden nicht beeinträchtigt.

Das Gebiet liegt außerhalb von im Repro ausgewiesenen Vorrangzonen, liegt aber im Bereich der auf der Südbahn verlaufenden Hauptlinie des öffentlichen Personennahverkehrs. Diese Bereiche sind eine Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung, für die im Repro festgelegt ist (§ 5 Abs.2):

> *„Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung sind die im Regionalplan […] festgelegten Siedlungsschwerpunkte, allenfalls von Gemeinden im Rahmen der örtlichen Raumplanung festgelegte örtliche Siedlungsschwerpunkte, Bereiche mit innerstädtischer Bedienungsqualität im öffentlichen Personennahverkehr sowie die Bereiche entlang der Hauptlinien des öffentlichen Personennahverkehrs.*
>
> *1. Für Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung gelten folgende Zielsetzungen:*
>
> *a) Entwicklung einer funktionsdurchmischten, auf bestehende Nahversorgungseinrichtungen und die Möglichkeiten des öffentlichen Personennahverkehrs, Fahrrad- und Fußgängerverkehrs abgestimmten Siedlungsstruktur auf regionaler und Gemeindeebene (Durchmischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung zur Wegeminimierung unter Vermeidung bzw. Verringerung gegenseitiger Beeinträchtigungen).*
>
> *- Erhaltung bzw. Verbesserung der Wohnqualität durch Maßnahmen der Stadt- und Ortsentwicklung und Wohnumfeldverbesserung sowie der Gestaltung des Freiraumes.*
>
> *b) Vorrangige Ausrichtung des Wohnungsneubaues auf Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung.*

2. *Für Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung gelten folgende Festlegungen:*
   a) *Zur flächensparenden Siedlungsentwicklung darf für Baugebiete in ÖV-Bereichen mit innerstädtischer Bedienungsqualität bzw. entlang der Hauptlinien des öffentlichen Personennahverkehrs in den Flächenwidmungsplänen der Gemeinden innerhalb eines 300-Meter-Einzugsbereiches von Haltestellen und vollsortierten Lebensmittelgeschäften die Mindestbebauungsdichte von 0,3 gemäß Bebauungsdichteverordnung i.d.F. LGBl. Nr. 58/2011 nicht unterschritten werden.*
   b) *Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung sind von Widmungs- und Nutzungsarten, die eine bestimmungsgemäße Nutzung verhindern bzw. gefährden, freizuhalten."*

Die Änderung steht in keinem Widerspruch zu diesen Zielsetzungen und Festlegungen: Zu einer funktionsdurchmischten Siedlungsstruktur wird mit der Planung beigetragen, das Ortszentrum ist innerhalb von 1 km fußläufig erreichbar, ein Wohnbau ist nicht betroffen. Das Gebiet liegt nicht in einem 300-Meter-Einzugsbereich um ein vollsortiertes Lebensmittelgeschäft, daher ist die Mindestbebauungsdichte von 0,3 nicht verpflichtend, wenngleich mit dem Projekt eine höhere Bebauungsdichte verbunden ist. Eine bestimmungsgemäße Nutzung der Vorrangzone wird nicht verhindert oder gefährdet.

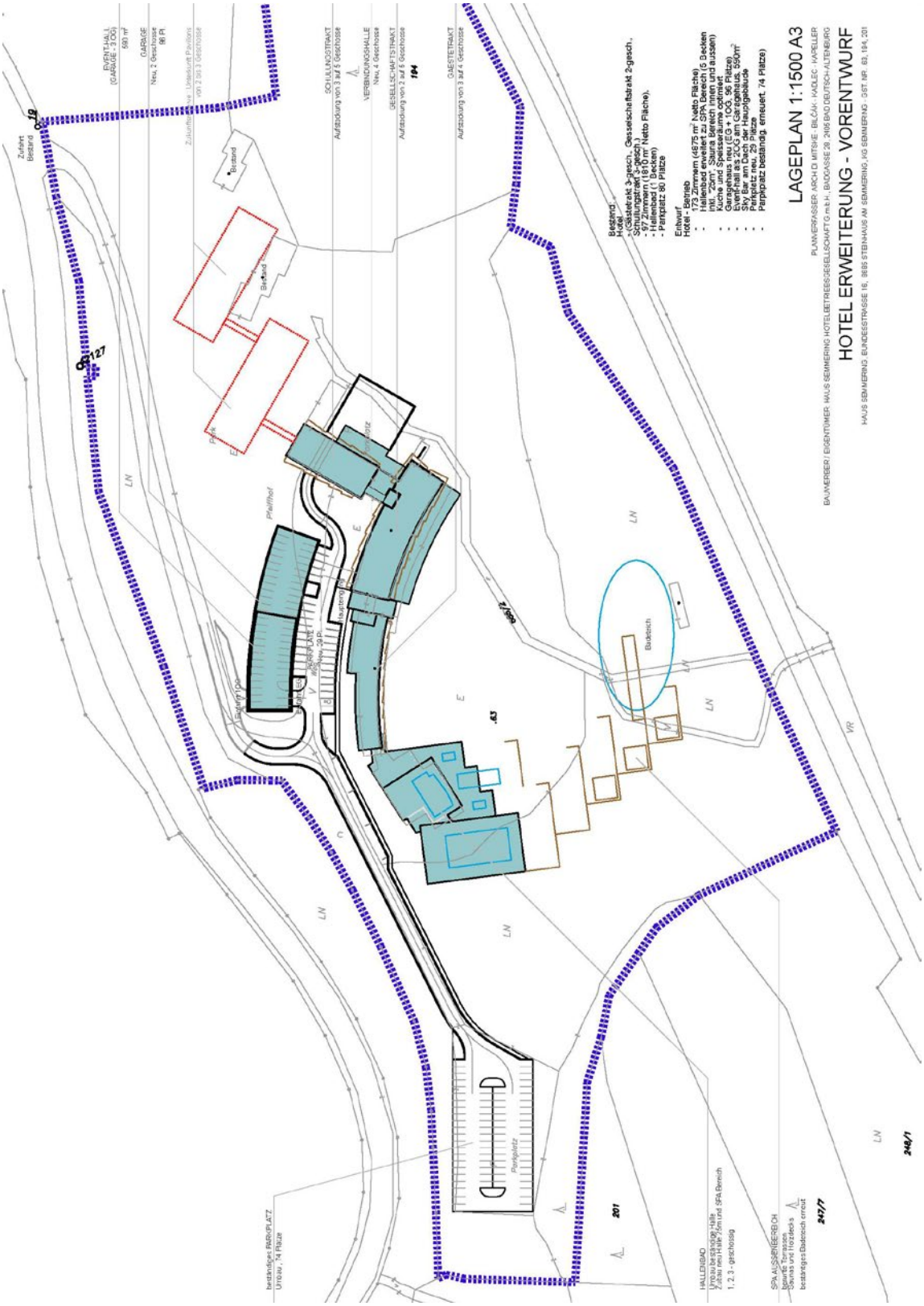
Laut Repro-Übergangsbestimmungen müssen das örtliche Entwicklungskonzept und der Flächenwidmungsplan spätestens bei der nächsten Revision an das neue Repro angepasst werden. Bei Änderungen muss eine Anpassung im erforderlichen Ausmaß vorgenommen werden.
Da die vorliegende Änderung einen Bereich betrifft, wo die Repro-Vorgaben nicht wesentlich von den bisherigen, schon in die örtliche Raumplanung eingeflossenen abweichen, ist eine Anpassung des örtlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes nicht erforderlich.

Gemäß Repro ist der Bereich östlich von Steinhaus ein wildökologischer Korridor. In den Zielen und Maßnahmen des Repro ist festgelegt, dass die Durchgängigkeit von ökologischen Korridoren zu sichern und die Funktionalität zu verbessern ist. Mit der Änderung wird der Korridor gegenüber der bestehenden Eignungszone bzw. der bestehenden Sondernutzung nicht eingeengt. Die engste Stelle zwischen dem nächstgelegenen Bauland beim Alpenhof und dem Änderungsgebiet ist über 400 m breit. Die Änderung steht daher auch in diesem Punkt nicht im Widerspruch zum Repro. Der wildökologische Korridor laut Repro deckt sich im Übrigen nicht mit dem aktuell im Digitalen Atlas Steiermark ausgewiesenen Lebensraumkorridor, der weiter im Westen liegt und vom Planungsgebiet nicht tangiert wird.

5. Bauprojekt Hotelerweiterung Haus Semmering

Der vorliegende Entwurf der Hotelerweiterung, verfasst von Arch. DI Mitske - Bilčák - Kadlec – Kapeller bildet eine wesentliche Planungsgrundlage.
Geplant ist eine Aufstockung des zwei- und dreigeschoßigen Bestandes auf vier und fünf Geschoße, eine Erweiterung des Hallenbades zu einem Spa-Bereich und ein neues zweigeschoßiges Garagengebäude mit „Eventhalle" im dritten Geschoß. Eventuelle zukünftige Pavillons sind als Option angedacht, aber nicht Teil des Projektes.
Das Hauptgebäude soll von ca. 7.000 m² Bruttogeschoßfläche im Bestand auf ca. 12.000 m² vergrößert bzw unter Berücksichtigung dichterelevanter Untergeschoßflächen auf ca. 14.000 m² verdoppelt werde. Mit Hallenbad und Garagengebäude/Eventhalle ergeben sich rund 22.000 m² Brut-

togeschoßfläche. Die verbleibende Fläche bis zur Ausschöpfung des Dichterahmens (rund 23.800 m²) schafft einen kleinen Spielraum für ergänzende Bauten.
Das Projekt sieht statt der 97 Zimmer des Bestandes insgesamt 173 Zimmer mit 308 Betten vor.
Nachfolgend sind ein Lageplan (verkleinert) sowie Schaubilder des Vorentwurfs dargestellt.



Erweiterung Hotel Haus Semmering – Vorentwurf, Lageplan
Verfasser Arch. DI Mitske - Bilčák - Kadlec - Kapeller



Erweiterung Hotel Haus Semmering – Vorentwurf: Schaubild 1
Verfasser Arch. DI Mitske - Bilčák - Kadlec - Kapeller



Erweiterung Hotel Haus Semmering – Vorentwurf: Schaubild 2
Verfasser Arch. DI Mitske - Bilčák - Kadlec - Kapeller



Erweiterung Hotel Haus Semmering – Vorentwurf: Schaubild 3
Verfasser Arch. DI Mitske - Bilčák - Kadlec - Kapeller

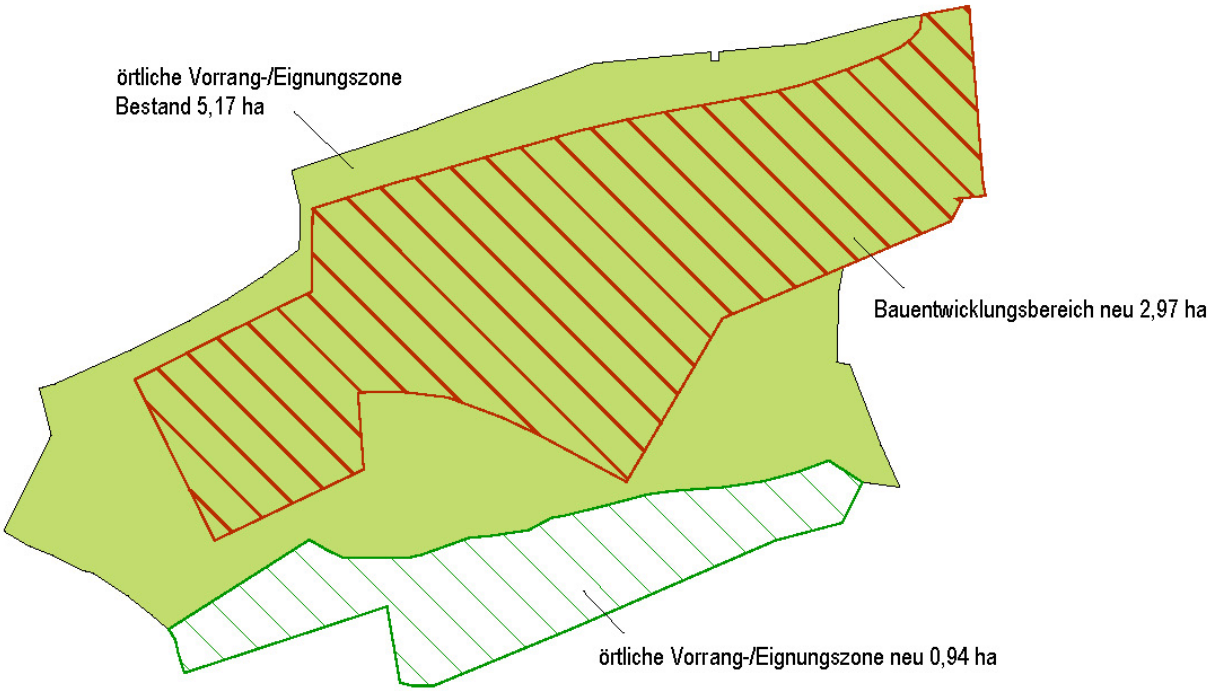


Erweiterung Hotel Haus Semmering – Vorentwurf: Schaubild 4
Verfasser Arch. DI Mitske - Bilčák - Kadlec – Kapeller

6. Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes

Bauentwicklungsbereich Tourismus und örtliche Vorrang-/Eignungszone Erholung

Die Änderungen im Entwicklungsplan sind nachfolgend in einer Flächenübersicht und auf Luftbildbasis dargestellt.





Mit dem im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Bauentwicklungsbereich und der örtlichen Vorrang-/Eignungszone wird die Grundlage für das im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Erholungsgebiet und die im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Freiland-Sondernutzung geschaffen.

Die Festlegung des Bauentwicklungsbereichs erfolgt aufgrund des Baubestandes, die Festlegung der Funktion Tourismus mit Einschränkung auf Erholungsgebiet ebenfalls aufgrund des Bestandes wie auch aufgrund der von der Gemeinde vorgesehenen zukünftigen Nutzung.
Die verbleibende örtliche Vorrang-/Eignungszone und die Erweiterung dienen der Erfassung und Fortführung der das Hotel ergänzenden Freiflächennutzung.

Grundlage für die Entscheidung der Gemeinde für die vorliegende Änderung bildet der Entwurf für den Ausbau des Hotels. Dabei wird der Baubestand weitergeführt und ergänzt und auch der Baumbestand zum Großteil erhalten. Dass so die städtebauliche Struktur und vor allem der über Jahrzehnte entstandene Park erhalten bleiben und der Gebietscharakter gewahrt wird, ist ein wesentlicher Inhalt der Planung. Die Abgrenzung des Bauentwicklungsbereichs sowie die Festlegungen des räumlichen Leitbildes folgen dieser fundamentalen Planungsabsicht.

Der Bauentwicklungsbereich ist im Norden mit der bestehenden Zufahrtsstraße abgegrenzt, wobei er im Bereich der Kurve etwas darüber hinaus ausgreift, um für die geplante Hochgarage, die an dieser Stelle sinnvoll situiert ist, ausreichenden Zufahrtsraum vorzusehen.
Im Westen schafft der Bauentwicklungsbereich Raum für den Neubau des Hallenbades. Im Anschluss daran folgt die Abgrenzung südlich dem Baubestand einschließlich einer 15-Meter breiten Vorzone, im Osten wird der Baubestand der Nebenhäuser erfasst.
Das Ausmaß des Bauentwicklungsbereichs ist darüber hinaus auch auf die Größe des Projektes, was die Bruttogeschoßflächen betrifft, abgestimmt. Der Bauentwicklungsbereich ist 2,97 ha groß. Bei maximaler Bebauungsdichte im Erholungsgebiet von 0,8 laut Bebauungsdichteverordnung ergibt sich eine maximale Bruttogeschoßfläche von 23.760 m². Für das Projekt werden überschlägig 22.000 m² benötigt (sh. Punkt 5.).

Mit der südlichen Erweiterung der örtlichen Vorrang-/Eignungszone wird der zum Hotel gehörende Freibereich inkl. einer kleinen Sportwiese und eines Spielplatzes in diese Zone eingebunden.

In der Bodenfunktionsbewertung mit hohem Raumwiderstand ausgewiesene Flächen sind von der Änderung ausgespart, lediglich bei der Kurve der Zufahrtsstraße wird ein Teil dieser Fläche in Anspruch genommen. Mit den Festlegungen im räumlichen Leitbild zur Erhaltung der Baumreihe und zu Ersatzpflanzungen bleibt der Eingriff in die für die Landschaftsgliederung und als Naturraumelement wichtige Struktur auf ein unerhebliches Ausmaß beschränkt.

Der Westteil des Bauentwicklungsbereichs reicht in eine Wiese, die laut Beurteilung der Bezirksnaturschutzbeauftragten möglichst frei von Bebauung gehalten werden soll. Die teilweise Nutzung dieser Fläche für eine Bebauung wird durch die im räumlichen Leitbild festgelegten Maßnahmen – Schaffung einer Ausgleichsfläche und Entwicklung einer höherwertigen Wiese – kompensiert.

Räumliches Leitbild

Das räumliche Leitbild ist im Stmk. Raumordnungsgesetz als Teil des örtlichen Entwicklungskonzeptes vorgesehen, das zur Vorbereitung der Bebauungsplanung erlassen werden soll. Mit dem räumlichen Leitbild „sind für das Bauland und für Sondernutzungen im Freiland insbesondere der Gebietscharakter sowie die Grundsätze zur Bebauungsweise, zum Erschließungssystem, zur Freiraumgestaltung und dergleichen festzulegen." (§22 Abs. 7 StROG 2010).

Erläuterung der einzelnen Festlegungen:

- *Der bisherige Nutzungscharakter einer in eine Parklandschaft integrierten Hotelanlage ist zu erhalten.*
- *Der Baubestand des Hotels bildet die Basis für den weiteren Ausbau. Die dominante Hauptstruktur mit dem länglichen solitären Gebäudekomplex, dessen Achse an der Höhenlinie ausgerichtet ist, ist als Charakteristikum beizubehalten.“*

  Mit diesen Festlegungen soll sichergestellt werden, dass die städtebauliche Struktur und der Gebietscharakter erhalten bleiben, was – wie oben erwähnt – ein wesentlicher Inhalt der vorliegenden Planung ist und die Entscheidungsgrundlage der Gemeinde für die Änderung darstellt.

- *Es dürfen maximal 6 oberirdische Geschoße errichtet werden.*

  Mit der Festlegung wird ein Rahmen für die Höhenentwicklung vorgegeben. Er berücksichtigt die Projektplanung und erlaubt, den Baubestand durch Aufstockung, also ohne großflächige Neubebauung des Parks zu erweitern.
  Das festgelegte Maß ist aufgrund der wenig exponierten Lage und der Integration in den Park gerechtfertigt. Größere solitäre Hotelanlagen sind im Semmeringgebiet mehrfach zu finden. Die geringe visuelle Reichweite, zu der die neben der topografischen Lage und dem umgebenden Park auch die angrenzenden Wälder beitragen, und der von der kleinteiligeren Struktur in der Ortschaft Steinhaus etwas abgesetzte Standort sorgen für eine Verträglichkeit im Orts- und Landschaftsbild. Mehr als 6 Geschoße scheinen aufgrund der dann weniger starken Einbindung in den Park und der Abschwächung der liegenden länglichen Form problematisch.

- *Fassaden sind mit zurückhaltender Farbgebung und mit Putz und/oder Naturstein und/oder Holz als für das Erscheinungsbild wesentlichem Material zu gestalten.*

  Im Sinne der Baukultur sollen gebietstypische Materialien und Farben – wie im Projektentwurf geplant – auch beim Ausbau des Hotels verwendet werden. Putz und Naturstein sind beim Baubestand als Fassadenmaterial vorhanden.

- *Flachdächer sind zu begrünen.*

  Die Begrünung von Flachdächern sorgt für eine bessere Integration dieser Flächen in das Orts- und Landschaftsbild, darüber hinaus trägt dies zur Abschwächung der Versiegelung bei.

- *Mit Rücksicht auf Interessen des Naturschutzes sind folgende Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. Maßnahmen zu ergreifen: […]*

  Die Festlegungen erfolgen auf der Grundlage der Beurteilung des Planungsgebietes aus naturschutzfachlicher Sicht durch die Baubezirksleitung Obersteiermark Ost. Sie dienen der Wahrung naturschutzrechtlicher Interessen und naturschutzrechtlicher Vorgaben, zugleich aber auch der Sicherung ökologischer Qualitäten im Umfeld des Hotels.
  Für eine Umsetzung dieser Punkte des räumlichen Leitbildes ist eine Fachplanung erforderlich, daher wurde festgelegt, dass die eine ökologische Begleitplanung vorgesehen werden muss.

Ersichtlichmachung

Aufgrund der Bestandsaufnahme und der Begehung mit der Bezirksnaturschutzbeauftragten (sh. Stellungnahme im Anhang) wurde das im Digitalen Atlas Steiermark dargestellte Gerinne bis zum Austritt einer Verrohrung südlich des Hotels im Entwurf der Änderung ersichtlich gemacht.

7. Änderung des Flächenwidmungsplanes

Bauland - Erholungsgebiet

Die Baulandfestlegung und die Wahl der Baulandkategorie Erholungsgebiet erfolgt aus den schon im Punkt 6 – Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes – erläuterten Gründen.
Die Abgrenzung des Erholungsgebiets ist dieselbe wie jene des Bauentwicklungsbereichs. Die Grenzen folgen Katasterlinien oder sind mit Maßzahlen festgelegt.
Die Bebauungsdichte wurde der Absicht folgend, das vorliegende Projekt der Hotelerweiterung zu ermöglichen, auf das Projekt abgestimmt und mit dem laut den Bestimmungen in der Bebauungsdichteverordnung maximal möglichen Wert von 0,8 festgelegt: Das Erholungsgebiet ist 29.704 m² groß. Bei einer Bebauungsdichte von 0,8 ergibt sich eine maximal mögliche Bruttogeschoßfläche von 23.763 m². Für das Projekt werden überschlägig 22.000 m² benötigt (sh. Punkt 5.).

Die im Erholungsgebiet mögliche Nutzung ist im § 30 Abs.1 Z. 9 des StROG 2010 festgelegt, Bestimmungen zur Bebauungsdichte in der Bebauungsdichteverordnung.

Nach § 30 Abs.1 Z. 9 des StROG 2010 sind Erholungsgebiete „Flächen, die vornehmlich für die touristische Beherbergung, im Übrigen nur für Einrichtungen und Gebäude, die dem Tourismus dienen und die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind. Im Interesse der Erhaltung ihres Charakters können Flächen bezeichnet werden, die nicht bebaut werden dürfen“.

Da das Gebiet laut lärmtechnischem Gutachten der Rath ZT-GmbH mit Verkehrslärm belastet ist, der über den maßgeblichen Richtwerten liegt (siehe Erläuterungen Seite 17 und Lärmgutachten im Anhang), und da das Grundstück bebaut ist, wurde ein Sanierungsgebiet festgelegt.
Dass trotz der Lärmbelastung ein Erholungsgebiet festgelegt wird, ist einerseits durch den Bestand des Hotels gerechtfertigt und andererseits dadurch, dass die Rath ZT-GmbH eine Möglichkeit zum Lärmschutz aufzeigt.

Freiland-Sondernutzung Erholungsfläche

Als Freiland-Sondernutzung umfasst insgesamt 31.187 m² festgelegt, davon wurden 9.613 m² mit der Änderung neu festgelegt, 9.153 m² durch Umwidmung von Freiland für land- und forstwirtschaftliche Nutzung und 460 m² durch Umwidmung des als Verkehrsfläche festgelegten Fußweges südlich und südöstlich des Hotelkomplexes. Mit der Einbeziehung dieser sich im öffentlichen Gut der Gemeinde befindenden Fläche soll die Planung der Freiflächen um das Hotel freier gestaltet werden können. Da der Weg das Hotel zum Ziel hat, sind mit der Änderung keine raumplanerischen oder funktionellen Nachteile verbunden.
Die Erweiterungsfläche wurde wie die vorhandene Sondernutzung für die Nutzung als Erholungsfläche festgelegt. Das entspricht der bestehenden und der beabsichtigten Nutzung.

Ersichtlichmachung

Wie im Entwicklungsplan wurde auch im Flächenwidmungsplan das namenlose Gerinne mit der Gewässernummer 16478 samt Erweiterung bis zum Rohraustritt südlich des Hotels ersichtlich gemacht.
Für Fließgewässer sind die Bestimmungen zu Uferstreifen im Entwicklungsprogramm für den Umgang mit wasserbedingten Naturgefahren (LGBl. 56/2024) zu beachten.

Bebauungsplanung

Aufgrund der Größe des Gebietes und des Vorhabens sowie zur Sicherstellung, dass die städtebauliche Struktur und der Gebietscharakter mit dem in den Park eingebetteten Hotel gewahrt bleibt, wie es auch im Projektentwurf vorgesehen ist, ist ein Bebauungsplan erforderlich.

8. Zusammenfassende fachliche Beurteilung / Begründung der Planung

Die Änderung erfolgt unter folgenden, die Planung begründenden Aspekten:

- Das Änderungsgebiet ist bereits bebaut. Die Änderung ermöglicht eine Neunutzung und Aufwertung sowie eine Erweiterung, ohne dass dafür neue unbebaute Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Ein Leerstand einer großen Hotelanlage kann vermieden werden.
- Die Integration der Bebauung in die Parkumgebung in Verbindung mit der topografisch wenig exponierten Lage erlaubt die vorgesehene Erhöhung der Gebäude, ohne die gute Einbindung in das landschaftliche Umfeld zu schmälern.
- Der Tourismus spielt eine bedeutende Rolle im Wirtschaftsgeschehen der Gemeinde. Der Ausbau des Angebots an Beherbergungsbetrieben entspricht daher dem öffentlichen Interesse. Die Änderung folgt dem Ziel im örtlichen Entwicklungskonzept, Flächen für bestehende und für zukünftige Tourismusprojekte im Entwicklungsplan und im Flächenwidmungsplan zu sichern.
- Das Gebiet ist durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Mit der bevorstehenden Inbetriebnahme des Semmering-Bahntunnels sind aber deutliche Verbesserungen zu erwarten. Die Lärmbelastung erreicht dann etwa Pegel, die den Richtwerten für allgemeines Wohngebiet entsprechen. Bei diesem Ausmaß ist zu erwarten und durch die Stellungnahme der Rath ZT-GmbH auch gezeigt, dass mit vertretbarem Aufwand ein ausreichender Schutz hergestellt werden kann.

- Das Gebiet liegt in keinen Schutzzonen oder Gefahrenzonen. Vom – mit Schutzmaßnahmen in den Griff zu bekommenden – Lärm abgesehen, liegen keine Rahmenbedingungen vor, die die Festlegung eines Erholungsgebietes in Frage stellen.
  Interessen des Naturschutzes in Verbindung mit den im Hotelpark vorhandenen naturräumlichen Qualitäten werden durch entsprechende Abgrenzungen des Baugebietes und durch Festlegungen im räumlichen Leitbild berücksichtigt.
- Die Planung betrifft keine relevanten Sichtzonen im Bereich des Welterbes Semmeringbahn. Der Hotelausbau steht in keinem Widerspruch zu Interessen im Zusammenhang mit dem Welterbe, die Integration in die Parkumgebung und Planungsvorgaben sichern die im Managementplan des Welterbes festgehaltenen Ansprüche an Baukultur und Schutz des Landschaftsbildes im Nahbereich der Bahn.
- Das Gebiet ist technisch voll erschlossen. Bestehende Infrastruktur kann stärker genutzt werden. Die direkte Anbindung an die L118 erlaubt eine Erreichbarkeit des Gebietes für Kraftfahrzeuge abseits von Wohngebieten. Durch die RegioBus-Linie auf der L118 ist das Gebiet auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Das Ortszentrum von Steinhaus ist innerhalb von 1 km fußläufig erreichbar

9. Baulandbilanz

Mit der Änderung werden 26.564 m² bisherige Sondernutzungsfläche und 3.140 m² bisherige Verkehrsfläche, in Summe 29.704 m², als Erholungsgebiet festgelegt.
Das Gebiet ist bebaut, die Baulandreserve an Erholungsgebieten ändert sich daher nicht.
Da die Änderung kein Wohnbaugebiet betrifft, ändert sich der Mobilitätsfaktor Wohnbau nicht.

Zur Darstellung der sich aus den Änderungen ergebenden Daten wird auf das von der Abteilung 13 des Landes herausgegebene Formblatt Flächenbilanz zurückgegriffen. Das Formblatt ist im Anhang angeschlossen.

10. Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik sind nicht erforderlich, da das Bauland bereits bebaut ist.

11. Umweltprüfung / Umwelterheblichkeitsprüfung

Gemäß § 4 des StROG 2010 ist im Rahmen der Erstellung von Plänen und Programmen (Entwicklungsprogramme, örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne) eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, wenn die Planung geeignet ist,

- Grundlage für ein Projekt zu sein, das gemäß dem Anhang 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000 einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- oder Europaschutzgebiete gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen erheblich zu beeinträchtigen.

Planungen, für die sich daraus keine Pflicht zur Umweltprüfung ergibt, sind nur dann einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben.

Nach § 4 Abs. 1 ist eine Umweltprüfung jedenfalls dann nicht erforderlich, wenn es sich um geringfügige Änderungen von Plänen und Programmen oder um die Nutzung kleiner Gebiete handelt. Nach § 4 Abs. 3 ist eine Umweltprüfung für Planungen auch dann nicht erforderlich, wenn eine Umweltprüfung für einen Plan höherer Stufe bereits vorliegt und aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten sind, oder wenn die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht geändert wird oder erhebliche Umweltauswirkungen bei Verwirklichung der Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Prüfung der Umwelterheblichkeit der Änderung erfolgt nach dem Leitfaden "SUP in der örtlichen Raumplanung, 2. Auflage" herausgegeben von der Fachabteilung 13B des Amtes der Stmk. Landesregierung. Die Prüfung umfasst demnach zunächst ein Screening, in dem geprüft wird, ob eine Umweltprüfung erforderlich ist. Ist das der Fall, folgt eine Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichts als zweite Stufe.

Das Screening umfasst drei Prüfschritte:

1. Prüfung, ob eine Planung auf höherer Ebene bereits einer Umweltprüfung unterzogen wurde („Abschichtung“)
2. Prüfung anhand von Ausschlusskriterien, ob eine Umwelterheblichkeitsprüfung notwendig ist bzw. ob bei Vorliegen eines UVP-pflichtigen Tatbestandes oder Beeinträchtigung eines Europaschutzgebietes eine Umweltprüfung erforderlich ist.

   Ausschlusskriterien sind:
   - Die Planung betrifft die Nutzung kleiner Gebiete, oder es handelt sich um eine geringfügige Änderung von Plänen und Programmen.
   - Durch die Planung werden die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht verändert.
   - Mit der Planung sind offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.
3. Umwelterheblichkeitsprüfung nach Themenbereichen.

Bei der Erstellung und Änderung von Plänen und Programmen müssen außerdem die Zielsetzungen des Übereinkommens zum Schutze der Alpen (Alpenkonvention) berücksichtigt werden.

Prinzipiell ist festzuhalten, dass ausschließlich Änderungen von Festlegungen zu berücksichtigen sind, bestehende Festlegungen müssen nicht überprüft werden. Im Hinblick auf die Prüfung einer eventuellen UVP-Pflicht ist aber eine Kumulationswirkung zu berücksichtigen.

11.1. Screening

1. Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes

- Da für die Änderung keine Umweltprüfung für ein Programm einer höheren Stufe vorliegt, ist eine Abschichtung nicht möglich.

- UVP-Pflicht, Europaschutzgebiet:
  Die Gemeinde liegt in keinem Europaschutzgebiet.

  Gemäß Anhang zum UVP-Gesetz sind folgende Projekte, die für die Änderung von Relevanz sind, UVP-pflichtig

	UVP	UVP im vereinfachten Verfahren	
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
	Infrastrukturprojekte		
Z 20		a) Beherbergungsbetriebe, wie Hotels oder Feriendörfer, samt Nebeneinrichtungen mit einer Bettenzahl von mindestens 500 Betten oder einer Flächeninanspruch-nahme von mindestens 3 ha, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete;	b) Beherbergungsbetriebe, wie Hotels oder Feriendörfer, samt Nebeneinrichtungen in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder B mit einer Bettenzahl von mindestens 250 Betten od. einer Flächen-inanspruchnahme von min-destens 1 ha, außerhalb ge-schlossener Siedlungsgebiete.

  Im Bestand ist mit dem Hotel bereits ein großer Beherbergungsbetrieb vorhanden. Er hat 97 Zimmer. Mit der projektierten Erweiterung sind insgesamt 173 Zimmer und 308 Betten geplant. Das Projekt ist die Grundlage für die Entscheidung des Gemeinderates, das örtliche Entwicklungskonzept zu ändern und die Änderung ist eng auf das Projekt abgestimmt (Flächenausmaß und maximal mögliche Bruttogeschoßfläche).
  Das Änderungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet der Kategorien A oder B laut Anhang 2 zum UVP-Gesetz, maßgeblich ist daher der Schwellenwert von 3 ha bzw. 500 Betten. Als für die Flächeninanspruchnahme maßgebliche Fläche ist der Bauentwicklungsbereich zu sehen, da er die Grundlage für die Bebauung bildet. Er bleibt mit 2,97 ha unterhalb des Schwellenwertes, eine Bettenzahl von 500 wird nicht erreicht.
  Aus Gründen der Beeinträchtigung eines Europaschutzgebietes oder der Schaffung der Grundlagen für ein UVP-pflichtiges Projekt ist daher keine Umweltprüfung erforderlich.

- Prüfung auf Ausschlusskriterien:
  Es trifft kein Ausschlusskriterium zu. Deshalb ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich.

<u>2. Änderung des Flächenwidmungsplanes</u>

- Die Änderung ist mit der Behandlung der Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes als Planung höherer Stufe mitabgedeckt.

11.2. Prüfung der Umwelterheblichkeit

Die Umwelterheblichkeitsprüfung erfolgt gemäß dem oben genannten Leitfaden „SUP in der örtlichen Raumplanung“ anhand der Behandlung von fünf Themenclustern und zugeordneten Sachbereichen:

- Mensch / Gesundheit
  Erläuterungen und Bewertung betreffend Schutz vor Lärm und Erschütterungen, Luftbelastung und Klima
- Mensch / Nutzungen
  Erläuterungen und Bewertung betreffend Sach-/Kulturgüter und Land- und Forstwirtschaft
- Landschaft / Erholung
  Erläuterungen und Bewertung betreffend Landschaftsbild, Ortsbild, Kulturelles Erbe, Zugänglichkeit, Betretbarkeit und Erlebbarkeit, Erholungsqualitäten
- Naturraum / Ökologie
  Erläuterungen und Bewertung betreffend Pflanze, Tier, Wald
- Ressourcen
  Erläuterungen und Bewertung betreffend Grund- und Oberflächenwasser, Mineralische Rohstoffe, Boden und Altlasten

Für die Bewertung sind drei Stufen vorgesehen, die im Leitfaden wie folgt erläutert sind:

1. Keine Veränderung bzw. keine Verschlechterung:

   Die Erheblichkeit des Eingriffs auf das Schutzgut ist aufgrund der deutlichen nutzungsbedingten Vorbelastungen, gegenwärtigen eher mäßigen Lebensraumausstattung, vorhandenen Raumstrukturen und / oder Schutzstatus im geringen Maß gegeben. Dies kann auf eine hohe Ausstattung des Raumes mit dem betreffenden Schutzgut oder keine besondere Wertigkeit des Schutzgutes zurückzuführen sein.

2. Verschlechterung:

   Die Erheblichkeit des Eingriffs auf das Schutzgut ist bedeutend. Aufgrund geringer bzw. nur punktueller Vorbelastung, nachweisbarer Seltenheit, besonderer Vielfalt und Eigenart oder einem rechtlichen Schutzstatus ist eine regionale Wertigkeit des Schutzgutes gegeben. Mittel- bis langfristig sind gewisse negative Beeinflussungen zu erwarten.

3. Starke Verschlechterung:
   Besonders hohe, meist durch legistische Vorgaben unterstützte Sensibilität des Schutzgutes aufgrund nahezu fehlender Vorbelastungen, einer hohen Lebensraumausstattung, extremer Seltenheit, sehr hoher Vielfalt und/oder Eigenart des Schutzgutes ist eine überregionale Wertigkeit gegeben. Langfristig sind deutlich negative Beeinflussungen des Schutzgutes sind zu erwarten.

Ist in keinem der fünf Themenclustern eine erhebliche Umweltauswirkung (Verschlechterung) zu erwarten, ist eine Umweltprüfung mit Erstellung des Umweltberichtes nicht erforderlich.

Wird bei einem Themencluster eine erhebliche Umweltauswirkung / Verschlechterung festgestellt, ist mittels Abwägung des Gesamtergebnisses festzustellen, ob erhebliche Umweltauswirkungen ableitbar sind und eine Umweltprüfung mit Erstellung des Umweltberichtes notwendig ist.

Wird bei zwei Themenclustern eine Verschlechterung festgestellt oder bei einem Themencluster eine starke Verschlechterung, ist eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes notwendig.

Bauentwicklungsbereich Tourismus als Zweitfunktion zur örtlichen Vorrangzone/Eignungszone Erholung und Erweiterung der örtlichen Vorrangzone/Eignungszone Erholung

Flächen: Bauentwicklungsbereich 2,97 ha, Erweiterung örtliche Vorrang-/Eignungszone 0,94 ha

Themenkreis / Sachbereich	**Erläuterungen / Beurteilung der Umweltauswirkungen**	**Erheblichkeit**		
		unerheblich	Verschlechterung	starke Verschlechterung
Mensch/Gesundheit				
Schutz vor Lärm und Erschütterungen	Istzustand: Bestehendes Hotel abseits von anderen Siedlungsgebieten; Belastung durch Lärm von der Südbahn und Lärm von der S6. Änderung: Die Planung ermöglicht eine Erweiterung des Hotels von auf ca. die doppelte Zimmerzahl; durch direkten Anschluss an die L118 ist die Planung mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen anderer Siedlungsgebiete verbunden; die am Standort vorhandenen Lärmbelastungen liegen zwar großteils nicht über den WHO-Richtwerten (45dB(A) nachts, 55db(A) tags), jedoch über den maßgeblichen Richtwerten für Erholungsgebiete - 40dB(A), 50db(A) - laut ÖNORM S5021 und ÖAL-Richtlinien. Wie in der schalltechnischen Beurteilung der Rath ZT-GmbH aufgezeigt, sind mit vertretbarem Aufwand Maßnahmen möglich, durch die die erforderliche Ruhe erreichbar ist.	X		
Luftbelastung und Klima	Istzustand: Kein lufthygienisches Sanierungsgebiet, keine Klima-Vorbehaltsfläche oder Frischluftzubringer; Belastung im Bestand durch Zufahrtsverkehr, jedoch Anschluss an das übergeordnete Straßennetz abseits von Wohngebieten und ÖV-Erschließung. Änderung: Erhöhung des Zufahrtsverkehrs durch die Hotelerweiterung, die jedoch durch die Erschließungssituation mit keiner wesentlichen Änderung in den Wohngebieten der Umgebung verbunden ist.	X		
Mensch/Nutzungen				
Sachgüter	Istzustand: Vorhandene große Hotelanlage, die derzeit leer steht und renovierungsbedürftig ist. Änderung: Mit der Planung ist eine Sanierung des Hotels samt Erweiterung möglich, ein drohender langfristiger Leerstand eines großen Gebäudekomplexes und die damit einhergehenden Nachteile für den Tourismusstandort können dadurch vermieden werden. Mit der Änderung wird ein schon genutztes Betriebsgelände reaktiviert, die Bausubstanz weiterverwendet und die vorhandene Infrastruktur zusätzlich genutzt.	X		

Themenkreis / Sachbereich	Erläuterungen / Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit		
		unerheblich	Verschlechterung	starke Verschlechterung
Land- und Forstwirtschaft	Istzustand: bebaute Flächen und ansonsten zum Hotel gehörende Freiflächen; Mit der Änderung bleibt dieser Status im unverändert.	X		
Landschaft/Erholung				
Landschaftsbild/Ortsbild	Istzustand: Großer Gebäudekomplex, der durch die talnahe Lage und die Einbettung in den umgebenden Park gut in die Landschaft integriert ist. Änderung: Mit der Änderung geht eine Aufstockung von derzeit 3 bis 4 Geschoßen auf 5 bis 6 Geschoße einher (hangseitig ist jeweils 1 Geschoß weniger vorhanden). Große Baukubaturen - im selben Landschaftsteil wie das Hotel Haus Semmering befindet sich zum Beispiel das ebenfalls große Hotel Alpenhof - stellen jedoch typische Baumuster am Semmering dar. Der von anderen Siedlungsteilen abgekoppelte Standort, die ein Aufeinanderprallen deutlich unterschiedlicher Baukubaturen verhindert, die wenig exponierte Lage und der weiterhin vorhandene umgebende Bewuchs lassen erwarten, dass auch der aufgestockte Gebäudekomplex im Landschaftsbild verträglich bleibt.	X		
Kulturelles Erbe	Istzustand: Nahelage zum Welterbe Semmeringbahn. Änderung: Mit der Änderung wird die bisherige touristische Nutzung fortgesetzt und erneuert; durch die größere Höhe der Anlage ist keine Störung des Welterbes zu erwarten. Die Planung betrifft keine relevanten Sichtzonen von der Bahn und zur Bahn. Die Integration der Bebauung in die Parkumgebung und Planungsvorgaben sichern Ansprüche an Baukultur und Schutz des Landschaftsbildes im Nahbereich des Welterbes	X		
Erholungs- und Freizeiteinrichtungen	Istzustand: Vorhandene Einrichtungen in Verbindung mit dem Hotel. Änderung: Mit der Planung ist eine Verbesserung zu erwarten (Nutzung von zB. des Hallenbades auch für externe Besucher).	X		

Themenkreis / Sachbereich	Erläuterungen / Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit		
		unerheblich	Verschlechterung	starke Verschlechterung
Naturraum/Ökologie				
Pflanzen, Tiere	Istzustand: Die Änderung betrifft kein Schutzgebiet und kein Biotop; das Änderungsgebiet liegt jedoch in einem wildökologischen Korridor laut regionalem Entwicklungsprogramm. Laut Bodenfunktionsbewertung befindet sich eine Fläche mit hohem Raumwiderstand (Baumreihe und Gehölzstreifen nördlich der Zufahrtsstraße) in der bestehenden Eignungszone. Ein zweiter Bereich mit hohem Raumwiderstand befindet sich im Süden an der Bahn. Von der Baubezirksleitung Obersteiermark Ost wurden mehrere Bereiche, die aus Gründen des Naturschutzes zu erhalten sind, festgestellt, wobei Spielraum durch Ausgleichsmaßnahmen eingeräumt werden. Änderung. o Wildökologischen Korridor: Der Korridor laut regionalem Entwicklungsprogramm weicht vom aktuellen Lebensraumkorridor laut Digitalem Atlas Steiermark ab; der Korridor befindet sich nun weiter westlich, nahe der Passhöhe und wird von der Änderung nicht tangiert. Ansonsten ist festzuhalten: Da die Planung das Gebiet gegenüber der bestehenden Eignungszone nicht in den Korridor hinein ausdehnt und den Baubestand erfasst, ohne eine weiter nach Osten ausgreifende Bebauung zu ermöglichen, ist mit der Planung keine Einschnürung des Korridors verbunden. Die engste Stelle - zwischen dem Bauentwicklungsbereich (und dem Baubestand) beim Haus Semmering und dem passseitig nächstgelegenen Baugebiet beim Hotel Alpenhof beträgt ca. 400 m. o Bodenfunktionsbewertung: Ein kleiner Teil der Fläche mit hohem Raumwiderstand bei der Kurve der Zufahrtsstraße wird in den Bauentwicklungsbereich einbezogen. Mit den Festlegungen im räumlichen Leitbild zur Erhaltung der Baumreihe und zu Ersatzpflanzungen bleibt der Eingriff in die für die Landschaftsgliederung und als Naturraumelement wichtige Struktur aber auf ein unerhebliches Ausmaß beschränkt. Der südliche Bereich mit hohem Raumwiderstand wurde von der Änderung ausgespart.	X		

Themenkreis / Sachbereich	Erläuterungen / Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit		
		unerheblich	Verschlechterung	starke Verschlechterung
	Die Erweiterung der Eignungszone liegt ansonsten in einem Bereich mit geringem Raumwiderstand, der neu festgelegte Bauentwicklungsbereich reicht nur im Westen in eine Fläche mit geringem Raumwiderstand, ansonsten liegt er außerhalb des Bewertungsbereichs. o Schützenswerte Bereiche laut Beurteilung der BBL / Bezirksnaturschutzbeauftragte: Der Bauentwicklungsbereich reicht in eine Wiese, die laut Beurteilung der Bezirksnaturschutzbeauftragten möglichst frei von Bebauung gehalten werden soll. Die teilweise Nutzung dieser Fläche für eine Bebauung wird durch die im räumlichen Leitbild festgelegten Maßnahmen – Schaffung einer Ausgleichsfläche und Entwicklung einer höherwertigen Wiese – kompensiert. Weitere schützenswerte Bereiche liegen in der örtlichen Vorrang-/Eignungszone. Auch für den Schutz dieser Flächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind im räumlichen Leitbild Festlegungen getroffen. Daher – und auch da sich die grundsätzliche Nutzung als zu einem Hotel gehörende Fläche nicht ändert - sind mit der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten.			
Wald	Istzustand: Das Planungsgebiet betrifft keinen Wald; ein Teil des Gebäudebestandes befindet sich in unmittelbarer Waldnähe. Änderung: Die Planung ist im Hinblick auf den Waldbestand mit keiner Änderung verbunden.	X		

Themenkreis / Sachbereich	Erläuterungen / Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit		
		unerheblich	Verschlechterung	starke Verschlechterung
Ressourcen				
Boden und Altlasten	Istzustand: Keine Altlasten bekannt; teilweise versiegelte, großteils unversiegelte Fläche; Nutzung in Verbindung mit dem Hotel. Änderung: Die Hotelerweiterung betrifft m Wesentlichen die bereits bestehende Bebauung und bereits versiegelte Flächen; die zusätzliche Versiegelung bleibt dadurch beschränkt und wird durch die umgebenden Freiflächen ausgeglichen, sodass die Änderung keine erheblichen Auswirkungen erwarten lässt.	X		
Grund- und Oberflächenwasser	Istzustand: Keine Schutz- oder Schongebiete. Änderung: Da bereits im Bestand ein Hotel vorhanden ist, sind mit der Planung keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten, für ergänzende Maßnahmen in Verbindung mit der Oberflächenentwässerung stehen in der großen zum Hotel gehörenden Freifläche Räume zur Verfügung.	X		
Mineralische Rohstoffe	Das Planungsgebiet betrifft keine für die Rohstoffgewinnung relevanten Bereiche.	X		
Naturgewalten und geologischen Risken	Das Planungsgebiet liegt in keinen bekannten Gefahrenzonen oder Hangrutschzonen.	X		

Themencluster	Bewertung der Auswirkungen
Mensch / Gesundheit:	keine erheblichen Auswirkungen
Mensch / Nutzungen:	keine erheblichen Auswirkungen
Landschaft / Erholung	keine erheblichen Auswirkungen
Naturraum / Ökologie	keine erheblichen Auswirkungen
Ressourcen	keine erheblichen Auswirkungen

<u>Resümee</u>

Die Planung lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

11.3 Alpenkonvention

Die Überprüfung der Planung auf ihre Übereinstimmung mit der Alpenkonvention erfolgt anhand des von der Abteilung 13 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung herausgegeben Leitfadens "Alpenkonvention in der örtlichen Raumplanung". Demnach wird anhand einer "Checklist" geprüft, ob die Ziele der Alpenkonvention eingehalten werden.

Abkürzungen:

BL Protokoll Berglandwirtschaft
BS Protokoll Bodenschutz
BW Protokoll Bergwald
E Protokoll Energie
NL Protokoll Naturschutz u. Landschaftspflege
RA Protokoll Raumplanung u. nachhaltige Entwicklung
T Protokoll Tourismus
V Protokoll Verkehr

Protokoll	Umweltziel	Anmerkung	Plan / Programm entspricht dem Ziel		
			ja	nein	keine Relevanz
NL	Bei Maßnahmen und Vorhaben, die Natur und Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, sind **die direkten und indirekten Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu überprüfen und bei der Entscheidung zu berücksichtigen**. Es ist sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen unterbleiben (NL, Art. 9-1).	Ist auf der Ebene der örtlichen Raumplanung durch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (Strategische Umweltprüfung) vorgegeben (StROG §§ 4 und 5). Eine Nicht-Durchführung der Umweltprüfung entsprechend den Vorgaben des StROG kann zu einer Genehmigungsversagung durch die Aufsichtsbehörde führen. Zur Durchführung der Umweltprüfung siehe "Leitfaden SUP in der örtlichen Raumplanung".	X		
NL, BL	Verringerung von Belastungen und Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft: **natur- und landschaftsschonende Nutzung des Raumes**; **Erhaltung** und, soweit erforderlich, Wiederherstellung **besonderer natürlicher und naturnaher Landschaftsstrukturelemente, Biotope, Ökosysteme und traditioneller Kulturlandschaften** (NL, Art. 10-1). Dauerhafte **Erhaltung natürlicher und naturnaher Biotoptypen** in ausreichendem Umfang und funktionsgerechter räumlicher Verteilung (NL, Art. 13-1). **Erhaltung** oder Wiederherstellung **von traditionellen Kulturlandschaftselementen** (Wald, Waldränder, Hecken, Feldgehölze, Feucht-, Trocken- und Magerwiesen, Almen) u. deren Bewirtschaftung (BL, Art. 8-3)	In diesem Zusammenhang wird auch auf die Raumordnungsziele im StROG (§ 3 Abs 2 (4)) sowie auf das StNSchG (§ 2 Abs 1) verwiesen. Dem Erhaltungs- und Wiederherstellungsgebot kommt aufgrund des klaren und unzweideutigen Wortlauts eine besondere Bedeutung zu, wenngleich die Bestimmung auch keine ausnahmslose Erhaltungspflicht normiert (vgl. BMLFUW 2007). Bei möglichen Widersprüchen zu diesen Zielbestimmungen wird eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde empfohlen.	X		
Erläuterung: Die Änderung beansprucht keinen neuen Raum im bäuerlichen Kulturland, maßgebliche Strukturen werden nicht beeinträchtigt. Die Erweiterung der Hotelanlage führt den bisherigen baulichen Charakter weiter, trotz der mit der Planung möglichen Aufstockung entspricht die Anlage in der Semmeringregion mehrfach zu findenden Baukomplexen.					

Protokoll	Umweltziel	Anmerkung	Plan / Programm entspricht dem Ziel		
			ja	nein	keine Relevanz
NL	Bestehende **Schutzgebiete** sind im Sinne ihres Schutzzwecks zu **erhalten,** zu **pflegen** und, wo erforderlich, zu erweitern sowie nach Möglichkeit neue Schutzgebiete auszuweisen. Treffen von Maßnahmen, um Beeinträchtigungen oder Zerstörungen von Schutzgebieten zu vermeiden (NL, Art. 11-1).	In diesem Zusammenhang wird auch auf den 3. Abschnitt des StNSchG (§§ 5 bis 13) verwiesen. Es sind alle Arten von naturschutzrechtlichen Schutzgebietskategorien betroffen. Dem Schutzgebietszweck widersprechende Maßnahmen sind zu unterlassen ("Verschlechterungsverbot"). Bei möglichen Widersprüchen zu diesem Ziel wird eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde empfohlen.	X		
Erläuterung: Die Planung betrifft keine Schutzgebiete.					
NL	Sicherstellung des **ungestörten Ablaufes arttypischer ökologischer Vorgänge in Schon- und Ruhezonen**, die den wildlebenden Tier- und Pflanzenarten Vorrang gegenüber anderen Interessen garantieren, u.a. durch **Verbot aller Nutzungsformen, die mit diesen Abläufen nicht verträglich sind** (NL, Art. 11-3).	Als Schon- und Ruhezonen im Sinne dieser Bestimmung sind in der Steiermark die Wildschutzgebiete (StJagdG § 51) zu beachten (z.B. Brut- und Nistplätze des Auer- und Birkwildes). Zuständig für die Ausweisung solcher Gebiete sind die Bezirkshauptmannschaften.	X		
Erläuterung: Die Planung betrifft keine solchen Gebiete.					
RA	Im Rahmen der Erstellung von Plänen für die Raumplanung und nachhaltige Entwicklung ist im ländlichen Raum auf die **Sicherung der für die Land-, Weide- und Forstwirtschaft geeigneten Flächen** zu achten (RA, Art. 9-2a).	In diesem Zusammenhang wird auch auf die Raumordnungsziele im StROG (§3 Abs 2 (6e)) verwiesen.	X		
Erläuterung: Die Änderung beansprucht keine Landwirtschaftsflächen und keinen Wald.					
RA	Im Rahmen der Erstellung von Plänen für die Raumplanung und nachhaltige Entwicklung ist im ländlichen Raum auf die **Erhaltung und Wiederherstellung der ökologisch und kulturell besonders wertvollen Gebiete** zu achten (RA, Art. 9-2c).	In diesem Zusammenhang wird auch auf die Raumordnungsziele im StROG (§ 3 Abs 2 (4) u. Abs 2 (5)) verwiesen.	X		
Erläuterung: Die Planung betrifft keine ökologisch besonders wertvollen Gebiete bzw. wurden naturschutzfachlich wertvolle Bereiche in der Planung berücksichtigt; das Welterbe Semmeringbahn wird von der Planung nicht beeinträchtigt.					

Protokoll	Umweltziel	Anmerkung	Plan / Programm entspricht dem Ziel		
			ja	nein	keine Relevanz
RA	Im Rahmen der Erstellung von Plänen für die Raumplanung und nachhaltige Entwicklung ist im Siedlungsraum auf eine **angemessene und haushälterische Abgrenzung von Siedlungsgebieten** zu achten und Maßnahmen zur **Gewährleistung der tatsächlichen Bebauung** zu setzen (RA, Art. 9-3a).	In diesem Zusammenhang wird auch auf die Raumordnungsgrundsätze und -ziele im StROG (§ 3 Abs 1 (1) und (2), § 3 Abs 2 (2)) verwiesen.	X		
Erläuterung: Die Planung betrifft ein bereits bebautes Gebiet, das durch die Planung intensiver genutzt werden kann.					
RA	Im Rahmen der Erstellung von Plänen für die Raumplanung und nachhaltige Entwicklung ist im Siedlungsraum auf die **Erhaltung und Gestaltung von innerörtlichen Grünflächen und von Naherholungsräumen am Rand der Siedlungsbereiche** zu achten (RA Art.9-3d)	In diesem Zusammenhang wird auch auf die Raumordnungsziele im StROG (§ 3 Abs 2 (6c)) verwiesen. In Plänen und Programmen, die einer UEP bzw. SUP zu unterziehen sind, kann die Erhaltung von Grünflächen und Naherholungsräumen berücksichtigt werden. Die Gestaltung von Grünflächen und Naherholungsräumen ist Aufgabe der Bebauungsplanung – daher ist in der Checkliste lediglich die Überprüfung hinsichtlich Erhaltung notwendig. Die Zielbestimmung ist im Leitfaden auch im Kapitel zum Bebauungsplan enthalten - dort ist das Ziel hinsichtlich Gestaltung zu überprüfen.	X		
Erläuterung: Das Planungsgebiet ist keine innerörtliche Grünfläche; die Naherholungsfunktion wird nicht eingeschränkt.					
RA	Im Rahmen der Erstellung von Plänen für die Raumplanung und nachhaltige Entwicklung ist im Siedlungsraum auf die **Begrenzung des Zweitwohnungsbaus** zu achten (RA, Art. 9-3e).		X		
Erläuterung: Die Planung schafft keine Grundlage für Zweitwohnsitze.					
RA	Im Rahmen der Erstellung von Plänen für die Raumplanung und nachhaltige Entwicklung ist im Siedlungsraum auf die **Ausrichtung und Konzentration der Siedlungen an den Achsen der Infrastruktur des Verkehrs und/oder angrenzend an bestehender Bebauung** zu achten (RA Art.9-3f).	In diesem Zusammenhang wird auch auf die Raumordnungsziele im StROG (§ 3 Abs 2 (2f)) verwiesen.	X		
Erläuterung: Bestehende Infrastrukturen inkl. die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind in der Planung berücksichtigt.					

Protokoll	Umweltziel	Anmerkung	Plan / Programm entspricht dem Ziel		
			ja	nein	keine Relevanz
BS	Im Rahmen der Erstellung und Umsetzung der Pläne und/oder Programme für den Siedlungsraum sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere der **sparsame Umgang mit Grund und Boden** (BS, Art. 7-1).	In diesem Zusammenhang wird auch auf die Raumordnungsgrundsätze im StROG (§ 3 Abs 1 (1) und (2)) verwiesen.	X		
Erläuterung: Die Planung dient der Weiternutzung eines bebauten Areals und ermöglicht eine intensivere Nutzung im Sinne einer sparsamen Bodennutzung.					
BS	**Begrenzung der Bodenversiegelung und des Bodenverbrauchs** durch flächensparendes und bodenschonendes Bauen durch die Beschränkung der **Siedlungsentwicklung bevorzugt auf den Innenbereich** und **Begrenzen des Siedlungswachstums nach außen** (BS, Art. 7-2)	In diesem Zusammenhang wird auch auf die Raumordnungsgrundsätze und -ziele im StROG (§ 3 Abs 1 (1) und (2), § 3 Abs 2 (2d)) verwiesen.	X		
Erläuterung: Die Planung dient der Weiternutzung eines bebauten Areals und ermöglicht eine intensivere Nutzung; die Planung hält eine Höhenentwicklung der Bebauung offen, die mit geringerer Bodenversiegelung im Vergleich zu niedriggeschoßiger Bebauung verbunden ist.					
BS	**Erhaltung der Böden in Feuchtgebieten und Mooren** (Hoch- und Flachmoore) (BS, Art. 9-1).	Nur die zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Bodenschutzprotokolls integeren Hoch - und Flachmoore unterliegen dem besonderen Schutzregime des Art. 9-1 (vgl. KURATORIUM WALD 2011). Bei möglichen Widersprüchen zu diesen Zielbestimmungen wird eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde empfohlen.	X		
Erläuterung: Die Planung betrifft keine solchen Gebiete.					
BS	Grundsätzlicher **Verzicht auf die Nutzung von Moorböden;** landwirtschaftliche Nutzung von Moorböden nur dann, wenn **ihre Eigenart erhalten** bleibt (BS, Art. 9-3).	Bei möglichen Widersprüchen zu diesen Zielbestimmungen wird eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde empfohlen.	X		
Erläuterung: Die Planung betrifft keine solchen Gebiete.					

Protokoll	Umweltziel	Anmerkung	Plan / Programm entspricht dem Ziel		
			ja	nein	keine Relevanz
BW, BS	Gewährleistung einer **Vorrangstellung für Bergwälder mit Schutzfunktion**, die in hohem Maße den eigenen Standort oder vor allem Siedlungen, Verkehrsinfrastrukturen, landwirtschaftliche Kulturflächen und ähnliches schützen; diese Bergwälder sind **an Ort und Stelle zu erhalten** (BW, Art. 6-1; BS, Art. 13-1).	In diesem Zusammenhang wird auf die einschlägigen Bestimmungen im Forstgesetz (§§ 17, 21, 22, 27) sowie auf den Rodungserlass des BMLFUW verwiesen. Grundsätzlich sollte, wenn durch eine Planänderung Schutzwald (Wertziffer 3 laut WEP) betroffen ist, eine Abstimmung mit der Forstbehörde stattfinden.	X		
Erläuterung: Die Planung betrifft keine solchen Gebiete.					
BS	Genehmigung für den Bau und die Planierung von **Schipisten in Wäldern mit Schutzfunktionen nur in Ausnahmefällen** und bei Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen; **keine Genehmigung in labilen Gebieten** (BS, Art. 14-1).	Bereits auf der Ebene des FWP (Neuausweisung von Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke - Piste alpin/Loipe nordisch) sollte auf diese Bestimmung geachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf den Rodungserlass des BMLFUW verwiesen. Bezüglich der Bestimmungen hinsichtlich "labile Gebiete" wird eine Abstimmung mit der Forstbehörde der WLV oder der Landesgeologie empfohlen.	X		
Erläuterung: Die Planung betrifft keine solchen Gebiete.					
E	**Bewahrung von Schutzgebieten** mit ihren Pufferzonen, Schon- und Ruhegebieten sowie von unversehrten naturnahen Gebilden und Landschaften und Optimierung der energietechnischen Infrastrukturen im Hinblick auf die unterschiedlichen Empfindlichkeits-, Belastbarkeits- und Beeinträchtigungsgrade der alpinen Ökosysteme. (E, Art. 2-4)	Grundbestimmung	X		
Erläuterung: Die Planung betrifft keine Schutzgebiete.					

<u>Zusammenfassung:</u>

Den Zielsetzungen der Alpenkonvention wird mit der Planung nicht widersprochen.

12. Verfahren

Planzeichenverordnung

Die für das örtlichen Entwicklungsprogramm 4.0 und den Flächenwidmungsplan 4.0 geltende Planzeichenverordnung wurde durch eine neue Fassung ersetzt. Diese muss als Grundlage für die Plandarstellung der Änderung herangezogen werden.

Art des Verfahrens und Inkrafttreten der Änderung

Das Verfahren zur Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes ist im § 24 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 festgelegt, das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes im § 38. Für die Änderung ist ein Auflageverfahren vorgesehen. Demnach ist der Entwurf der Änderung über mindestens 8 Wochen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur Einsichtnahme aufzulegen und auch im Internet zu veröffentlichen.

Während der Auflage kann jedermann Einwendungen schriftlich und begründet beim Gemeindeamt bekannt geben.
Von der Auflage werden die benachbarten Gemeinden und Dienststellen gemäß dem Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 und gemäß der Benachrichtigungsverordnung verständigt.

Da für die Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes keine Umweltprüfung erforderlich ist, ist die sonst gemäß § 38 Abs. 5 des StROG 2010 vorgesehene Vorstellung der Planung in einer öffentlichen Versammlung nicht erforderlich.

Nach Ablauf der Auflagefrist wird der Entwurf der Änderung samt eingelangten Einwendungen von der Bürgermeisterin dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt. Einwendungen sind vom Gemeinderat zu beraten und in Abwägung mit den örtlichen Raumordnungsinteressen nach Möglichkeit zu berücksichtigen.
Der Beschluss der Änderung in einer anderen Fassung als zur Einsicht aufgelegt erfordert die vorhergehende Anhörung der durch die Abänderung Betroffenen.

Alle Beschlüsse erfordern eine Zweidrittelmehrheit.

Die endbeschlossene Änderung muss der Landesregierung zur Genehmigung vorgelegt werden.

Die Änderung tritt nach Genehmigung durch die Landesregierung und anschließender zweiwöchiger Kundmachung in Kraft.

Verfahrensablauf

- Auflagebeschluss: ……., Auflage von ……. bis …….
- Einwendungen und Stellungnahmen: …….
- Änderungen gegenüber dem aufgelegten Entwurf: …….
- Anhörungen: …….
- Beschluss der Änderung durch den Gemeinderat: …….
- Genehmigungsbescheid der Stmk. Landesregierung: …….
- Inkrafttreten der Änderung: …….

ANHANG

Anhang 1	Bauland-Flächenbilanz
Anhang 2	Naturschutzfachliche Stellungnahme der Baubezirksleitung Obersteiermark Ost (Bezirksnaturschutzbeauftrage) zur geplanten Änderung vom 16.7.2026, GZ ABT16-234015/2026-2
Anhang 3	Lärmtechnisches Gutachten und Maßnahmenvorschlag zum Schallschutz der Rath ZT GmbH, Projekt-Nr. 26048
Anhang 4	Verkehrstechnisches Gutachten und Leistungsfähigkeitsnachweis für die Kreuzung L118 – Zufahrt Haus Semmering der Rath ZT GmbH vom 18.8.2026

FLÄCHENBILANZ

Bau-gebiete	Flächenwidmungsplan Nr. 4.08*				Flächenwidmungsplan Nr. 4.12				Veränderung							
	gesamt	bebaut	unbebaut	mobilisiert	gesamt	bebaut	unbebaut	mobilisiert	gesamt		bebaut		unbebaut		mobilisiert	
									abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
WR	0,48	0,48			0,48	0,48										
WA	50,51	39,05	11,46	4,88	50,51	39,05	11,46	4,88								
KG	15,41	13,82	1,59	0,62	15,41	13,82	1,59	0,62								
DO	2,67	2,67			2,67	2,67										
GG	7,99	3,97	4,02	3,87	7,99	3,97	4,02	3,87								
I/1	8,39	2,14	6,25	6,11	8,39	2,14	6,25	6,11								
I/2																
E1																
E2																
KU																
EH	18,74	4,05	14,69	10,77	21,71	7,02	14,69	10,77	2,97	16%	2,97	73%				
FW	37,89	27,20	10,69	0,34	37,89	27,20	10,69	0,34								
Wohnbau-land	69,07	56,02	13,05	5,50	69,07	56,02	13,05	5,50								
Gesamt	142,08	93,37	48,71	26,58	145,05	96,34	48,71	26,58	2,97	2%	2,97	3%				

* Die Änderungen 4.09 bis 4.11 hatten keine Auswirkungen auf die Baulandbilanz.

AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG

Das Land Steiermark

Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau

➔ **Baubezirksleitung Obersteiermark Ost**

Referat Wasser, Umwelt und Baukultur

Bearb.: Lisa Bernhard, BSc MSc
Tel.: +43 (3862) 899-323
Fax: +43 (3862) 899-340
E-Mail: bbl-oo@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte Geschäftszeichen (GZ) anführen

Gemeinde Spital am Semmering
Bundesstraße 16
8684 Spital/Semmering

GZ: ABT16-234015/2026-2

Bruck/Mur, am 16.07.2026

Ggst.: Gemeinde Spital am Semmering, ÖEK Änderung 4.07, FWP Änderung 4.12, Hotelbetrieb Semmering, Gst.Nr. .63, KG Semmering, Besprechung und Ortsaugenschein am 09.07.2026, Stellungnahme Naturschutz

Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Wallner, MSc. BSc. BSc., sehr geehrter Herr Radaschitz!

Die Bezirksnaturschutzbeauftragte wurde seitens der Gemeinde Spital am Semmering per E-Mail (12.05.2026) informiert, dass diese die Ausweisung eines Baulandes (Erholungsgebiet) auf dem Grundstück Nr. .63, KG 60522 Semmering plant. Das genannte Grundstück ist im Moment zu großen Teilen als „Sondernutzung im Freiland - Erholungsfläche“ ausgewiesen. Ebenfalls soll die Sondernutzung im Freiland – Erholung erweitert werden. Geplant ist die Umwidmung aufgrund eines geplanten Hotelbetriebes bzw. Zu- und Ausbaues des bestehenden Gebäudekomplexes.
In diesem Zusammenhang erfolge am 09.07.2026 eine gemeinsame Besprechung inkl. Ortsaugenschein und dürfen aus Sicht des Naturschutzes folgende Punkte festgehalten werden bzw. zum ggst. Vorhaben wie folgt Stellung genommen werden:

1. Im Bereich **nördlich der Zufahrtstraße** (d.h. nördlicher Bereich des Gst. Nr .63, KG Semmering) befindet sich derzeit eine durchgehende **Baumallee sowie Baum- Strauchhecke** welche aus z.T. recht mittelalten bis alten Laubgehölzen (Roßkastanien-Allee, verschiedene Laubhölzer wie Bergahorn, Esche etc.) aufgebaut sind. Als landschaftsprägendes Strukturelement sowie als Lebensraum für geschützte Tierarten (Vögel, Fledermäuse etc.) weisen diese Gehölze eine mittlere bis hohe naturschutzfachliche Wertigkeit auf und wäre es aus naturschutzfachlicher Sicht anzustreben diese grundsätzlich zu erhalten. Ähnliches gilt für die im gesamtem Parkareal vorkommenden größeren Laubgehölze (Roßkastanien, Bergahorn, Birke, Rotbuche, Linde etc.) und sollten diese aus Sicht des Naturschutzes bestmöglich erhalten bleiben. Nadelhölzer wie z.B. Blaufichte, Rotföhre sowie Fichte stellen in dieser Höhenlage

bzw. an diesem Standort aus naturschutzfachlicher Sicht eine eher untergeordnete Rolle. Hinsichtlich etwaiger notwendiger Schlägerungen bzw. Rodungen wird in diesem Zusammenhang auf § 17 und 18 Stmk. Naturschutzgesetz 2017 verwiesen und angemerkt, dass diese möglichst außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel, d.h. somit von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden sollten. Zwischen den Einzelgehölzen vorkommende Grünflächen der vorgefundenen Parkanlage besitzen, aufgrund der relativ hohen Mahdfrequenz, aus naturschutzfachlicher Sicht eine eher geringe bis mittlere Wertigkeit (Fettwiese, typischer Gartenrasen).

2. **Südlich des bestehenden Gebäudekomplexes** befindet sich ein bestehendes **Feuchtbiotop bzw. ein kleinerer Teich welcher von diversen** Laubgehölzen (z.B. Eschen etc.) sowie Teichpflanzen gesäumt wird. Gespeist wird dieser möglicherweise durch den Überlauf eines Quellsammelschachtes. Am Uferrand wurden u.a. vermutlich die teilweise geschützte Art Sumpfschwertlilie (Iris pseudacorus, evtl. auch eine Zuchtform?) sowie vermutlich Individuen des Kalmus (Acorus calamus) festgestellt. Potentiell denkbar wären hier auch noch weitere geschützte Pflanzenarten (Rohrkolben) etc. Dieses Feuchtbiotop dient als wichtiger potentieller Lebensraum für diverse geschützte Amphibienarten und wird aufgrund der oben genannten Punkte aus naturschutzfachlicher Sicht angeregt dieses möglichst zu erhalten. Konkret zu prüfen wäre evtl. hier in diesem Bereich auch noch das Vorkommen geschützter Pflanzenarten und Amphibienarten und wird in diesem Zusammenhang auf die § 17 und 19 Stmk. Naturschutzgesetz 2017 verwiesen. Das Beiziehen einer ökologische Begleitplanung wird in diesem Zusammenhang hinsichtlich einer möglichen zukünftigen Gestaltung als durchaus sinnvoll erachtet.

3. Westlich des bestehenden Gebäudekomplexes besteht eine, derzeit eingezäunte Wiesenfläche (**blau eingezeichnete Fläche** in Abb. 1), welche aus naturschutzfachlicher Sicht einer **mageren Ausprägung einer Fettwiese bzw. einem Biotopkomplex aus Fett- und Magerwiese** mit einer mittleren bis hohen Wertigkeit zugeordnet wird. Festgestellt wurde, dass die bestehende Wiesenfläche deutlich unternutzt und dadurch (für eine reine Magerwiese) etwas zu eutrophiert erscheint. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte ein Erhalt dieser Wiesenfläche dringend angestrebt werden, da mageres d.h. nährstoffärmeres Grünland in der vorliegenden Region grundsätzlich relativ selten ist. Aus diesem Grund wäre aus h.a. Sicht die geplante Umwidmungsfläche **Bauland-Erholungsgebiet möglichst klein zu halten bzw. ggf. wenn möglich in diesem Bereich auf ein Minimum zu reduzieren.** Von Bebauung freigehaltene Bereiche dieser Wiesenfläche sollten in ein entsprechendes Bewirtschaftungskonzept, z.B. erstellt durch eine ökologische Begleitplanung, einbezogen werden um den Biotoptyp langfristig zu erhalten und optimalerweise in Richtung Magerwiese/Halbtrockenrasen zu entwickeln (geeigneter Mahd-Rhythmus, Abtransport Mahdgut, ggf. Beweidung etc.).

4. Die **rot umrahmte Fläche** in Abb. 1 wird ebenfalls einer **mageren Fettwiese bzw. einem Biotopkomplex aus Fett- und Magerwiese** mit mittlerer bis hoher Wertigkeit zugeordnet. Grundsätzlich sollte dieser Bereich zukünftig als solche erhalten bleiben und frei von Bebauung bleiben. Weiters wird aus naturschutzfachlicher Sicht vorgeschlagen für diese Fläche ein Bewirtschaftungskonzept zu erstellen (geeigneter Mahd-Rhythmus, Abtransport Mahdgut, ggf. Beweidung, ggf. Einbringen von autochthonen Saatgut für basenreiche, magere Standorte etc.), evtl. auch als etwaige „Ausgleichsfläche“ sowie unter Einbeziehung einer ökologischen Begleitplanung. Als „Ausgleichsfläche“ könnte in diesem Fall auch der östlich daran angrenzende Wiesenabschnitt (Fettwiese, unternutzt) genutzt werden.

5. Die in Abb. 1 **grün umrahmte Wiesenfläche** wird einer **unternutzten Fettwiese** zugeordnet welche vereinzelte **Magerkeitszeiger** aufweist, jedoch im derzeitigen Zustand eine eher mittlere Wertigkeit aufweist. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird dazu angemerkt, dass diese Fläche grundsätzlich möglichst frei von Bebauung bleiben sollte, sowie der Biotoptyp möglichst erhalten werden sollte bzw. empfohlen wird diese in Richtung einer höherwertigen Magerwiese, durch entsprechende Bewirtschaftung (siehe auch Punkt 4), zu entwickeln (z.B. als „Ausgleichsfläche“, unter Einbeziehung einer ökologischen Begleitplanung).

6. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird weiters festgehalten, dass sich die ggst. Änderungen in keinem Landschafts- oder Naturschutzgebiet liegen. Ebenfalls sind durch das Vorhaben keine Geschützten Landschaftsteile oder Naturdenkmale betroffen.

7. Lt. GIS-Steiermark befindet sich im ggst. Bereich ebenfalls kein natürliches Fließgewässer. In natura wurde im Bereich des Feuchtbiotops ein vermutlich ehemaliger Überlauf eines Quellsammelschachtes festgestellt, welcher unterirdisch oberhalb des Feuchtbiotops zu Tage tritt (Rohrauslauf), dieses augenscheinlich speist und abwärts des Feuchtbiotops nach ca. 4 m augenscheinlich wieder verrohrt weiter verläuft. An dieser Stelle ist es **fraglich ob** es sich hierbei um ein **natürlich fließendes Gewässer**, entsprechend der Begriffsbestimmung nach § 4 Ziffer 16 Stmk. Naturschutzgesetz 2017, handelt (Wasserführung von Natur beeinflusst) und wäre dies entsprechend **abzuklären**. In diesem Zusammenhang wird auf die rechtlichen Vorgaben bzw. den Schutz betreffend natürlich fließender Gewässer, d.h. **§ 5 Abs. 2 Stmk. Naturschutzgesetz 2017 hingewiesen.**

8. Im GIS-Steiermark ist im ggst. Bereich kein Lebensraumkorridor ausgewiesen; jedoch ist im aktuellen ÖEK der Gemeinde in diesem Bereich ein wildökologischer Korridor verzeichnet. In diesem Zusammenhang wird aufgrund der anderweitigen fachlichen Zuständigkeit auf die Abteilung 10, Land- und Forstwirtschaft, Land Steiermark verwiesen.

9. Hinsichtlich des im ggst. Bereich eingetragenen hohen Raumwiderstandes (Bodenfunktionskarte) wird aufgrund der anderweitigen fachlichen Zuständigkeit auf die Abteilung 15 sowie Abteilung 10, Land Steiermark verwiesen.

Grundsätzlich wird hinsichtlich eines o.a. anzustrebenden Bewirtschaftungskonzeptes für die erwähnten Wiesenflächen auch auf das **Landesvertragsnaturschutz Programm (LAF-Vertragsnaturschutz, Förderung) des Landes Steiermark, Referat Naturschutz** hingewiesen, bei dem Verträge mit Besitzer:innen und Bewirtschafter:innen von naturschutzfachlich wertvollen Flächen gemacht werden, um diese Flächen kurz- und mittelfristig bestmöglich zu erhalten oder zu entwickeln

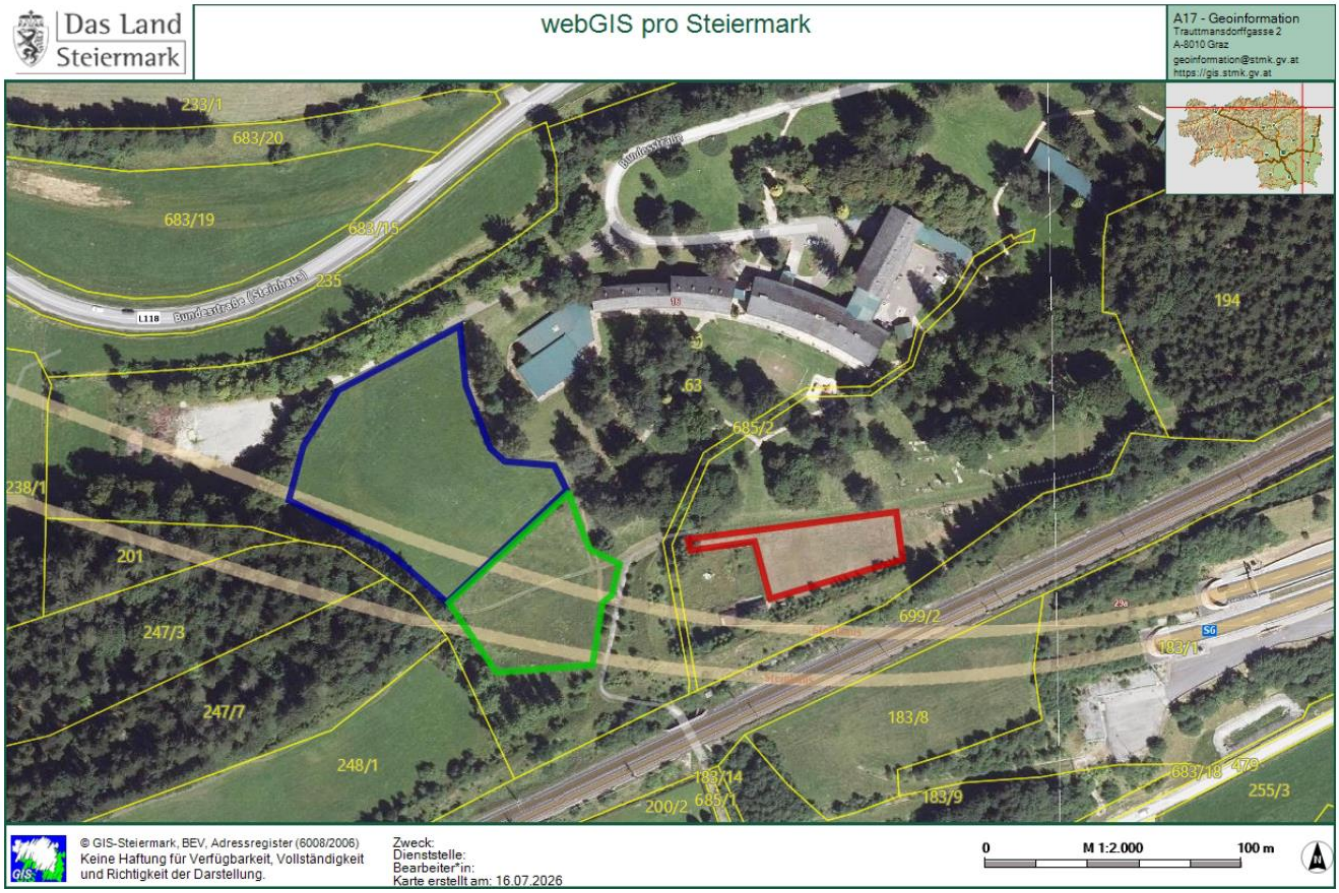


Abb. 1: naturschutzfachlich mittel bis hochwertige Wiesenflächen. Blau und rot umrahmt: magere Ausprägung einer Fettwiese bzw. Biotopkomplex aus Fett- und Magerwiese (siehe Punkt 3 und 4); grün umrahmt: unternutzte Fettwiese mit Magerkeitszeiger (siehe Punkt 5)

.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Steiermärkische Landesregierung
Der Baubezirksleiter i.V.

Lisa Bernhard, BSc MSc
(elektronisch gefertigt)

ZT
INGENIEURBAU, ARCHITEKTUR, VERKEHRSWESEN
WASSERBAU, LÄRMSCHUTZ, VISUALISIERUNG
Ziviltechnikergesellschaft für Bauingenieurwesen

RATH ZT GMBH
Mariazellerstraße 22, 8680 Mürzzuschlag
Tel: +43/3852/5315 Fax: +43/3852/5315-4
e-mail: office@zt-rath.at homepage: www.zt-rath.at

Rath ZT GmbH · Mariazellerstraße 22 · 8680 Mürzzuschlag

Gemeinde Spital am Semmering
Gemeindeamt
Bundesstraße 16
A-8684 Spital am Semmering

Unser Zeichen	26048 / ER
Ihr Zeichen	
Bearbeiter	DI Mag. Edgar Rath
Telefon	+43 3852 5315
E-Mail	privat@zt-rath.at
Datum	21. September 2026

Umwidmung Gst. Nr. .63, KG 60522 Semmering – Lärmtechnisches Gutachten

Maßnahmenvorschlag Schallschutz Erholungsgebiet · Projekt-Nr. 26048

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des laufenden Flächenwidmungsplanänderungsverfahrens betreffend die Teilumwidmung des Grundstückes Nr. .63, KG 60522 Semmering, in die Widmung EH „Erholungsgebiet“ haben wir das lärmtechnische Gutachten vom 18. August 2026 (Projekt-Nr. 26048) hinsichtlich der maßgeblichen Planungsrichtwerte überprüft und auf die gewünschte Widmung angepasst.

Für ein Erholungsgebiet sind gemäß ÖNORM S 5021 die Planungsrichtwerte von 50 dB am Tag, 45 dB am Abend und 40 dB in der Nacht heranzuziehen. Auf dieser Grundlage ist die gegenständliche Fläche aus schalltechnischer Sicht als „Sanierungsgebiet Erholungsgebiet“ auszuweisen, da die Verkehrslärmimmissionen diese Richtwerte an mehreren Immissionspunkten überschreiten.

Zur Sicherstellung einer plankonformen Umwidmung schlagen wir folgende aktive Schallschutzmaßnahme vor: die Errichtung eines Lärmschutzwalles/-dammes entlang der nordöstlichen Widmungsgrenze, ca. 2 m hoch, ca. 200 m lang und mit einem Abstand von ca. 5 m zur Widmungsgrenze.

Die Berechnungen unter Berücksichtigung dieser Maßnahme (Prognosejahr 2035) ergeben folgende Immissionspegel an den maßgeblichen Immissionspunkten:

Bezeichnung	Pegel Lr Tag	Pegel Lr Nacht	Pegel Lr Abend	Richtwert Tag	Richtwert Nacht	Richtwert Abend	Eingehalten
	(dBA)	*(dBA)*	*(dBA)*	*(dBA)*	*(dBA)*	*(dBA)*	
IPEH1	42,9	37,8	41,0	50,0	40,0	45,0	Ja/Ja/Ja
IPEH2	44,2	40,0	42,8	50,0	40,0	45,0	Ja/Ja/Ja *
IPEH3	47,2	42,5	45,5	50,0	40,0	45,0	Ja/Nein/Nein

Damit werden die Planungsrichtwerte an den Immissionspunkten IPEH1 und IPEH2 vollständig eingehalten (bei IPEH2 wird der Nacht-Richtwert exakt erreicht). Am Immissionspunkt IPEH3 verbleiben geringfügige Überschreitungen von 0,5 dB am Abend und 2,5 dB in der Nacht. Der überwiegende Teil der für die Umwidmung vorgesehenen Fläche erfüllt somit die Planungsrichtwerte für ein Erholungsgebiet.

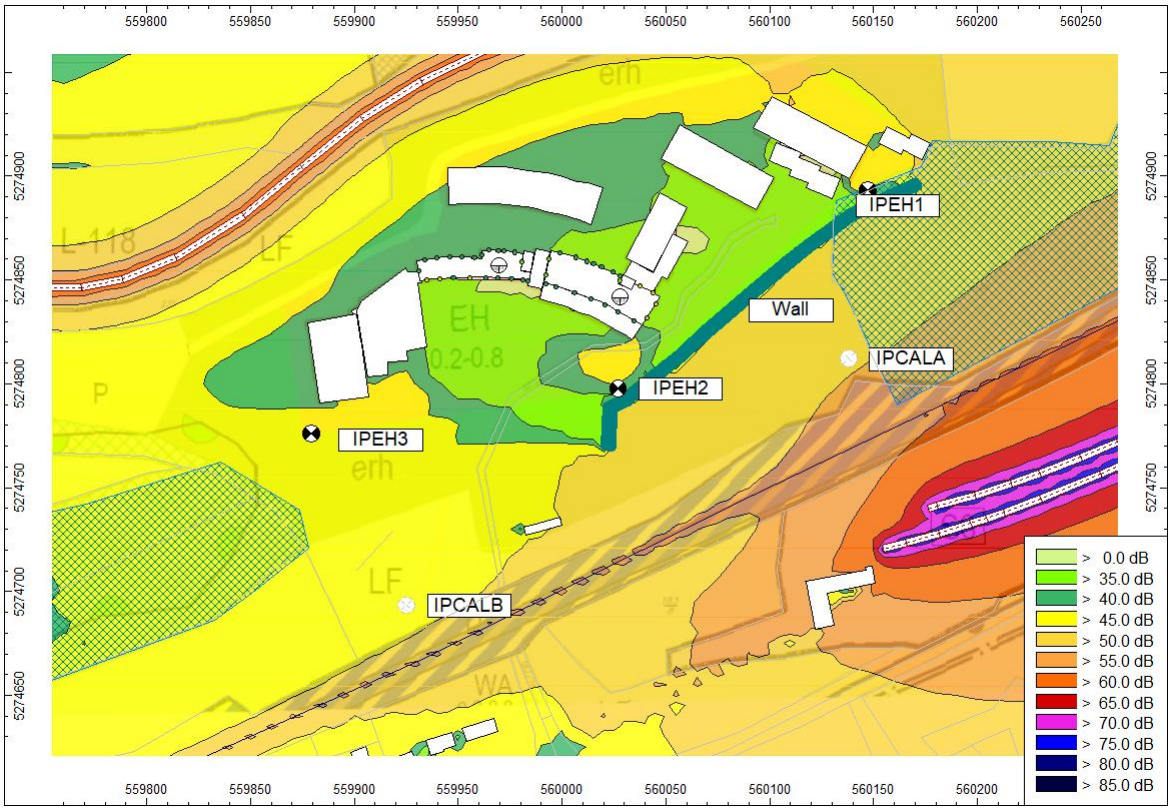


Abbildung 1: Immissionssituation mit vorgeschlagener Maßnahme – Tag, Prognose 2035

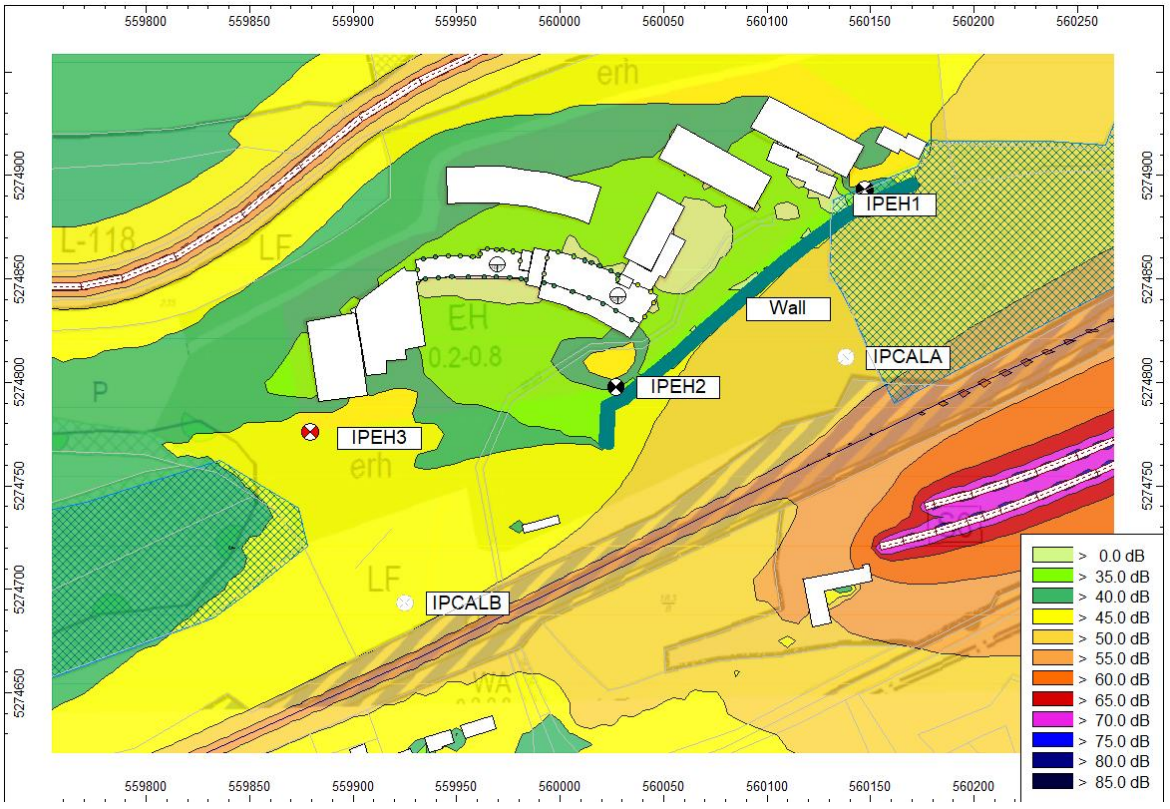


Abbildung 2: Immissionssituation mit vorgeschlagener Maßnahme – Abend, Prognose 2035

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass zur vollständigen schalltechnischen Beurteilung der geplanten Baukörper zusätzlich noch eine Gebäudelärmkarte erstellt werden könnte. Für deren Erstellung werden noch die Gebäudehöhen der geplanten Baukörper benötigt und können wir dies nach Vorliegen der Unterlagen (Ansichten und Schnitte der Gebäude) gerne auf Basis unseres Berechnungsmodelles erstellen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl. Ing. Mag. Edgar Rath
Ziviltechniker für Bauingenieurwesen

BEILAGEN

- Lärmtechnisches Gutachten, korrigierte Fassung, Projekt-Nr. 26048

ZT
Ziviltechnikergesellschaft für Bauingenieurwesen
INGENIEURBAU, ARCHITEKTUR, VERKEHRSWESEN
WASSERBAU, LÄRMSCHUTZ, VISUALISIERUNG
RATH ZT GMBH
Mariazellerstraße 22, 8680 Mürzzuschlag
Tel: +43/3852/5315 Fax: +43/3852/5315-4
e-mail: office@zt-rath.at homepage: www.zt-rath.at

Lärmtechnisches Gutachten

Spital am Semmering

Prüfung der Teilumwidmung des Grundstückes.63

KG 60522 Semmering

Projekt Nr.: 26048

Auftraggeber: Gemeinde Spital am Semmering
Bundesstraße 16
8684 Spital am Semmering

Aufgestellt: Rath ZT GmbH
Mariazeller Straße 22
8680 Mürzzuschlag

Freigegeben: DI Mag Edgar Rath

Fassung: 2.0

Mürzzuschlag, am 23. September 2026

DI Mag Edgar Rath

Inhaltsverzeichnis

1. AUFTRAG 5
2. GEGENSTAND 7
2.1. Beurteilungsgrundlagen: 8
3. BEFUND 10
3.1. Lärmquellen in der Umgebung, Methodik: 10
3.2. Emissionsdaten der Verkehrsträger: 12
3.3. Straßenverkehrslärm S6, L118: 14
3.4. Berechnung und Darstellung: 16
4. BEURTEILUNG 26
4.1. Immissionsgrenzwerte: 26
4.2. Beurteilung des ggstl. Grundstückes und dessen Bebauung: 27
5. ZUSAMMENFASSUNG 28
6. QUELLENVERZEICHNIS 29
7. BEILAGEN 29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug der geplanten Änderung im Flächenwidmungsplan 6
Abbildung 2: Lageplan des gegenständlichen Grundstückes mit den maßgeblichen Verkehrsträgern 7
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 8
Abbildung 4: Lage der Messpunkte A und B 10
Abbildung 5: Betriebsprogramm Bestand, Fahrplan 2025 (ÖBB) 12
Abbildung 6: Immissionskarte LärmInfo.at – Bahnstrecke, Kenngröße LDEN 12
Abbildung 7: Immissionskarte LärmInfo.at – Bahnstrecke, Kenngröße Lnight 13
Abbildung 8: Betriebsprogramm 2035+ (ÖBB) 13
Abbildung 9: Kartenausschnitt der Verkehrsdaten der ASFINAG für die S6 15
Abbildung 10: Kartenausschnitt der Verkehrsdaten des Landes Steiermark für die L118 15
Abbildung 11: Lage der maßgeblichen Verkehrsdauerzählstelle 15
Abbildung 12: Immissionskarte Bahnstrecke 2025 – Tag, Höhe 2 m 17
Abbildung 13: Immissionskarte Bahnstrecke 2025 – Abend, Höhe 2 m 18
Abbildung 14: Immissionskarte Bahnstrecke 2025 – Nacht, Höhe 2 m 19
Abbildung 15: Immissionskarte Bahnstrecke 2035 – Tag, Höhe 2 m 21
Abbildung 16: Immissionskarte Bahnstrecke 2035 – Abend, Höhe 2 m 22
Abbildung 17: Immissionskarte Bahnstrecke 2035 – Nacht, Höhe 2 m 23
Abbildung 18: 3D-Ansicht des verwendeten Rechenmodells 25

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Messergebnisse Messpunkt A – LAeq-Mittelwerte (06.07.–13.07.2026) 11
Tabelle 2: Messergebnisse Messpunkt B – LAeq-Mittelwerte (06.07.–13.07.2026) 11
Tabelle 3: Vergleich der Zuganzahl 2025/2035 und resultierende Pegelreduktion 14
Tabelle 4: Angesetzte Emissionen der Bahnstrecke 2025 und 2035 14
Tabelle 5: Kalibrierung des Rechenmodells mit den Messwerten 16
Tabelle 6: Berechnungsergebnisse Bahnstrecke 2025 – Immissionspunkte 19
Tabelle 7: Teilpegel 2025 Tag 20
Tabelle 8: Teilpegel 2025 Abend 20
Tabelle 9: Teilpegel 2025 Nacht 20
Tabelle 10: Berechnungsergebnisse Bahnstrecke 2035 – Immissionspunkte 23
Tabelle 11: Teilpegel 2035 Tag 24
Tabelle 12: Teilpegel 2035 Abend 24
Tabelle 13: Teilpegel 2035 Nacht 24
Tabelle 14: Immissionsgrenzwerte je Gebietskategorie gemäß ÖNORM S 5021 26
Tabelle 15: Gegenüberstellung der Prognose 2035 mit den Planungsrichtwerten 27

1. AUFTRAG

Das Grundstück Nr. .63, KG Semmering, ist derzeit gemäß dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als „Sondernutzung im Freiland – erh (Erholungsfläche)“ gewidmet. Im Zuge der geplanten Zu- und Umbauten ist beabsichtigt, einen Teil dieser Fläche in die Widmung EH „Erholungsgebiet“ umzuwidmen.

Für die beabsichtigte Umwidmung ist im Rahmen des Widmungsverfahrens ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die maßgeblichen Planungsrichtwerte der ÖNORM S 5021 eingehalten werden. Diese Richtwerte dienen der Sicherstellung einer mit der vorgesehenen Flächennutzung verträglichen Lärmsituation und sind im Zuge der schalltechnischen Beurteilung nachzuweisen.

Im Untersuchungsraum befinden sich überwiegend Freiland und als Allgemeines Wohngebiet (WA) gewidmete Flächen. Für das geplante Erholungsgebiet sind daher entsprechend der ÖNORM S 5021 folgende Planungsrichtwerte einzuhalten: 50 dB im Tagzeitraum (06:00 bis 19:00 Uhr), 45 dB im Abendzeitraum (19:00 bis 22:00 Uhr) sowie 40 dB im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr).

Auszug der geplanten Änderung im Flächenwidmungsplan:

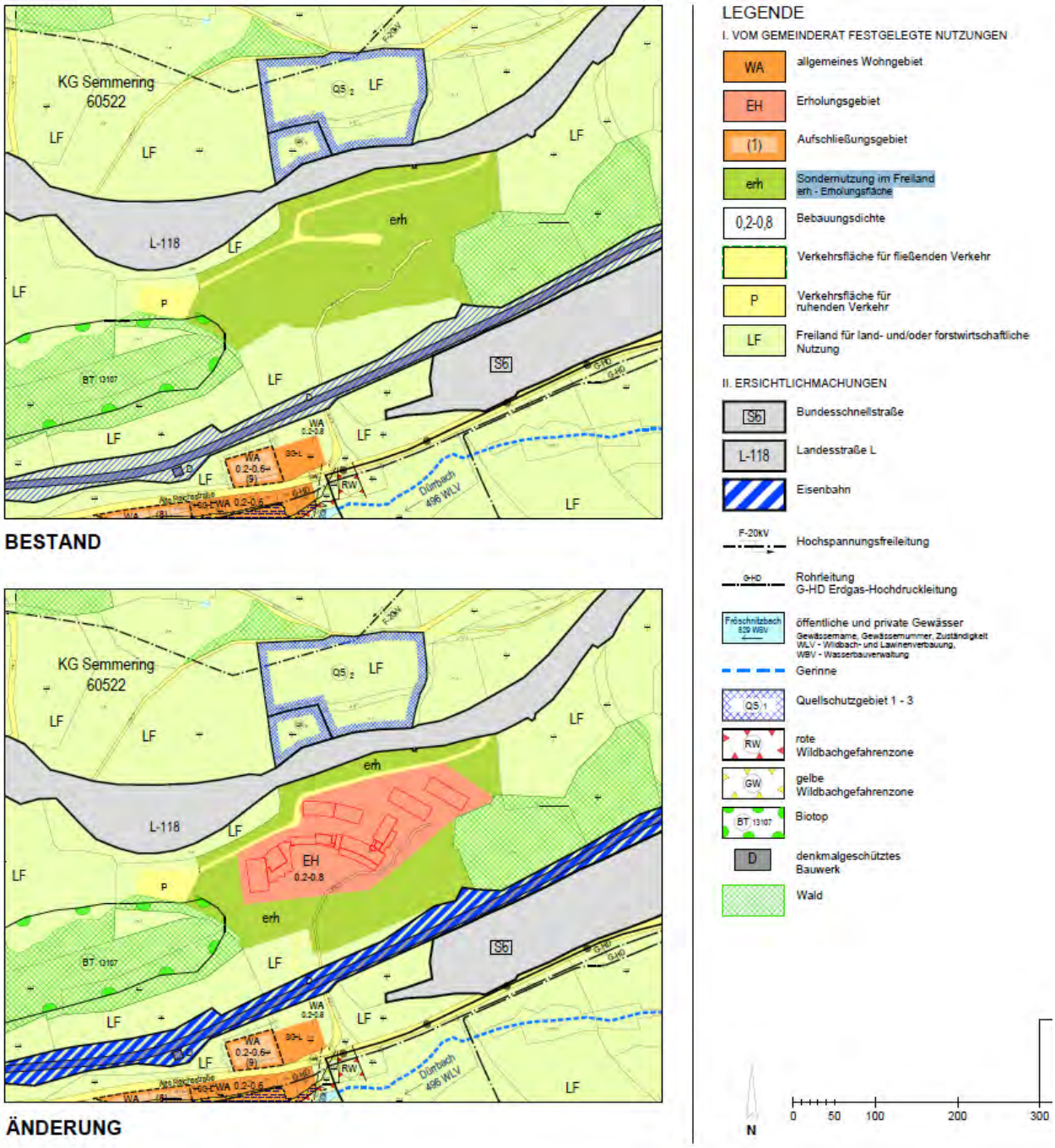


Abbildung 1: Auszug der geplanten Änderung im Flächenwidmungsplan

Folgender Prüfungsumfang ist dafür erforderlich:

- Durchführung von IST-Bestandsbeurteilung
- Erstellung eines dreidimensionalen Prognosemodells unter Berücksichtigung von Geländegegebenheiten und in der Umgebung befindlichen Anrainerliegenschaften.
- Durchführung von frequenzbezogenen Ausbreitungsberechnungen gemäß Iso 9613
- Gegenüberstellung der Bestandssituation mit den Planungsrichtwerten aus der ÖNORM S 5021.

2. GEGENSTAND

Zu beurteilen ist die vorherrschende Geräuschsituation auf dem Grundstück .63 KG Semmering. In der nachfolgenden Untersuchung im Sinne der ÖNORM S 5021, sowie der ÖAL Richtlinie 36 soll die Einhaltung der geforderten Planungsrichtwerte nachgewiesen werden.

Es wurden schalltechnische Untersuchungen zur Ermittlung der tatsächlich örtlichen Verhältnisse durchgeführt. Prägend für die örtliche Situation ist Bahnstrecke der ÖBB Bruck-Wien sowie die S6 und geringfügig die nördlich gelegene L118. Die Bahnstrecke liegt südlich, tiefer gegenüber dem gegenständlichen Grundstück.

Das zu beurteilende Grundstück liegt nördlich der Bahnstrecke und ist bereits mit einem Gebäude bebaut, welches nun erweitert und umgebaut werden soll.

Nachfolgend ist der Lageplan des gegenständlichen Grundstückes mit den maßgeblichen Verkehrsträgern in der Umgebung dargestellt:



Abbildung 2: Lageplan des gegenständlichen Grundstückes mit den maßgeblichen Verkehrsträgern

Nachfolgend ist der maßgebliche Ausschnitt aus dem Bebauungsplan dargestellt:

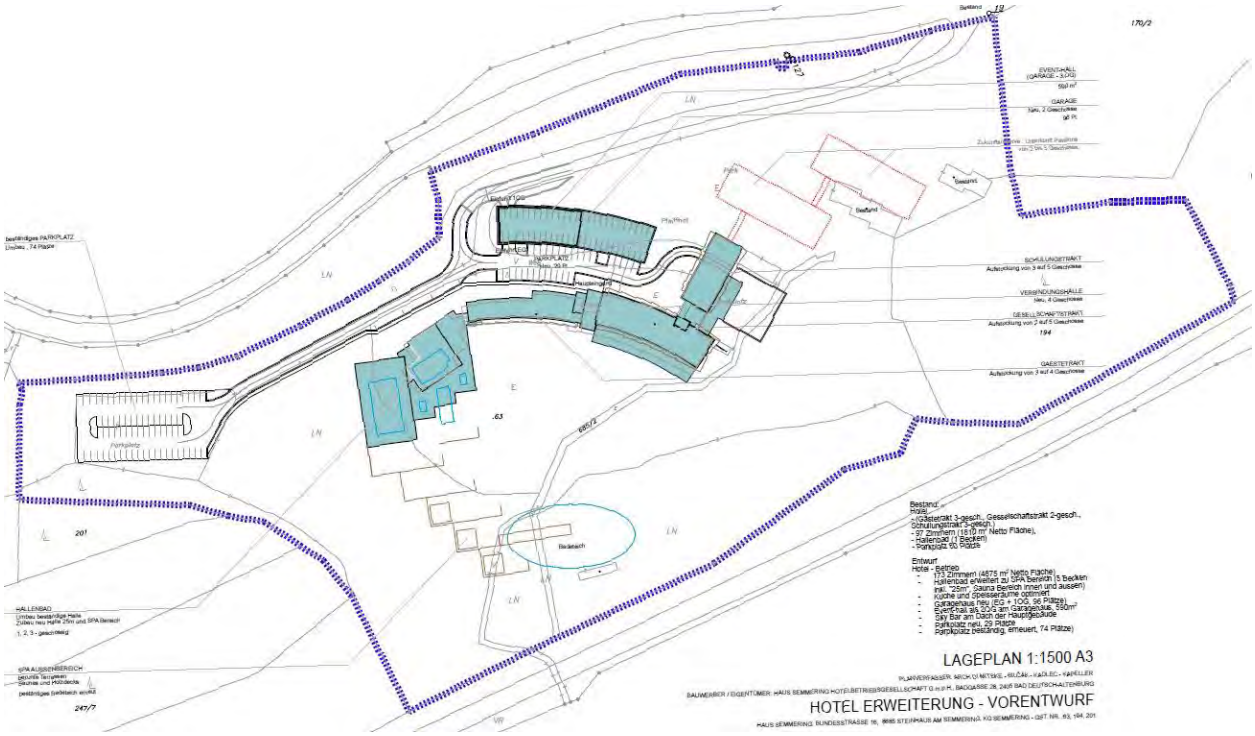


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

2.1. Beurteilungsgrundlagen:

- ÖAL - RL Nr. 36, Schalltechnische Grundlagen für die örtliche und überörtliche Raumplanung, Erstellung von Schallimmissionsplänen und Konfliktplänen, Planung von Lärmminderungsmaßnahmen, Ausgabe: 1. Februar 2007
- RVS 04.02.11 „Umweltschutz, Lärm und Luftschadstoffe, Lärmschutz“;
- RVE 04.02.11 „Berechnung von Schienenlärmverkehrsemissionen“ Feb. 2022
- Lage des GIS Steiermark
- ÖAL Richtline 28 Berechnung der Schallausbreitung im Freien und Zuweisung von Lärmpegeln und Bewohnern zu Gebäuden
- ÖNORM S 5021-1, Ausgabe: 2017-08-01, Schalltechnische Grundlagen für die örtliche und überörtliche Raumplanung und Raumordnung
- OIB Richtlinie 5 „Schallschutz“ Ausgabe Oktober 2019
- ÖNORM S 5004 messtechnischen Ermittlung schalltechnischer Kenngrößen von Schallimmissionen 2020-04-15
- Folgende schalltechnischen Begriffe werden verwendet:

Ortsübliche Schallimmissionen (tatsächliche örtliche Verhältnisse):

Schallimmissionen aus allen bereits genehmigten Betriebs- und Verkehrsanlagen die sich auf den Messpunkt (Immissionspunkt) auswirken. Weiteres gehören für das Gebiet typische Schallquellen z.B. Umweltgeräusche (Bachrauschen, Geräusche von Tieren, Personen,) ebenfalls zu den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen. Die örtlichen Verhältnisse werden je nach Lage (z.B. nahe einer Straße) durch die jährliche durchschnittliche Verkehrsstärke berechnet sowie auch wenn erforderlich durch schalltechnische Messungen über die notwendigen Zeiträume erhoben.

Diese ortsüblichen Schallimmissionen werden durch den Basispegel, den energieäquivalenten Dauerschallpegel (LA,eq) und durch die vorhandenen Schallpegelspitzen beschrieben.

LAeq – energieäquivalenter Dauerschallpegel:

Einzahlangabe zur Beschreibung von Schallereignissen mit beliebigem zeitlichem Verlauf des Schallpegels. Der energieäquivalente Dauerschallpegel wird als jener Schalldruckpegel errechnet, der bei dauernder Einwirkung einem beliebigen Geräusch energieäquivalent ist.

LAF,1 – mittlere Spitzenpegel:
der in 1 % der Messzeit überschrittene A-bewertete, mit der Zeitbewertung F (Fast) ermittelte Schalldruckpegel der Schallpegel-Häufigkeitsverteilung eines beliebigen Geräusches

LAF,95 - Basispegel:
der in 95 % der Messzeit überschrittene A-bewertete, mit der Zeitbewertung F (Fast) ermittelte Schalldruckpegel der Schallpegel-Häufigkeitsverteilung eines beliebigen Geräusches

LA,Sp - kennzeichnende-Pegelspitze:
charakteristisches Schallereignis begrenzter Dauer, das sich deutlich wahrnehmbar vom übrigen Geräusch abhebt und eindeutig zugeordnet werden kann

Beurteilungszeiträume:

06:00-19:00 Tag
19:00-22:00 Abend
22:00–06:00 Nacht

3. BEFUND

3.1. Lärmquellen in der Umgebung, Methodik:

Für die Bewertung des gegenständlichen Grundstückes wurden Messungen an 2 Punkten über 3 Werktage (06.07-13.07.2026) durchgeführt. Für die Durchführung der Messung wurden 2 Messgeräte von der Firma Laber angemietet.

Durch die Messung können sämtliche Quellen und Abschirmungen in der Umgebung sehr gut abgebildet werden. Auch errichtete Lärmschutzmaßnahmen der Bahnstrecke sowie die Beschaffenheit der Schiene und die maßgebliche Geschwindigkeit der Züge werden so sehr präzise erfasst.

Es wurden am zu bebauenden Grundstück 2 Messpunkte (A und B) in 2,3m Höhe festgelegt.

Dies wurden so festgelegt, dass sie einerseits ausschließlich die Emissionen der Bahnstreck (Punkt B) und anderseits östlich des Projektgebiets (Punkt A)Bahn und die Emissionen der S6 erfassen.

Die Lage der beiden Messpunkte A und B ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt:

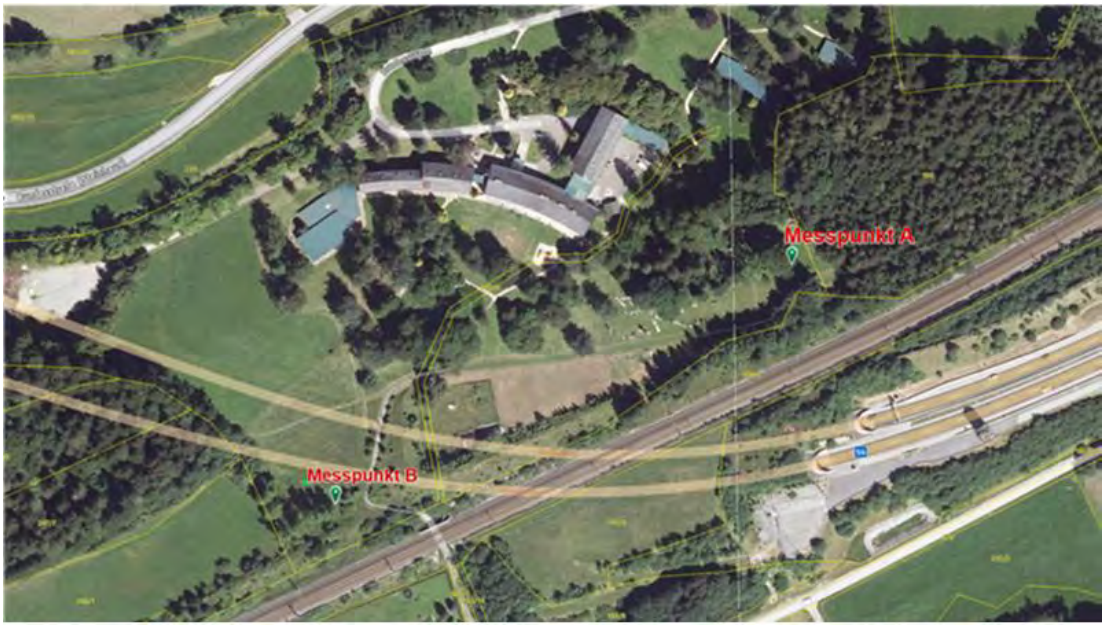


Abbildung 4: Lage der Messpunkte A und B

Folgende Messergebnisse konnten gemäß ÖNORM S 5004 erzielt werden:

LAeq Mittelwerte über die gesamte Messzeit:

Tabelle 1: Messergebnisse Messpunkt A – LAeq-Mittelwerte (06.07.–13.07.2026)

MP	Zeitraum		LAeq			LAF,1		LAF,95	
	06.07.2026		dB			dB		dB	
	bis		Stundenwerte		energ.	Stundenwerte		Stundenwerte	
	13.07.2026		von	bis	Mittelwert	von	bis	von	bis
A	Tag	06:00 - 19:00 Uhr	50,2	58,1	**54,7**	61	72,5	38	49,5
	Abend	19:00 - 22:00 Uhr	51,1	59,7	**55,1**	62	72,1	37	49
	Nacht	22:00 - 06:00 Uhr	43,1	59,7	**54,4**	51,9	71,8	22,8	45,9

Tabelle 2: Messergebnisse Messpunkt B – LAeq-Mittelwerte (06.07.–13.07.2026)

MP	Zeitraum		LAeq			LAF,1		LAF,95	
	06.07.2026		dB			dB		dB	
	bis		Stundenwerte		energ.	Stundenwerte		Stundenwerte	
	13.07.2026		von	bis	Mittelwert	von	bis	von	bis
B	Tag	06:00 - 19:00 Uhr	46,4	56,1	**52,7**	59,8	71,2	34,1	43,9
	Abend	19:00 - 22:00 Uhr	47,5	59,5	**53,5**	61,3	71,4	31,1	43,1
	Nacht	22:00 - 06:00 Uhr	35	59,8	**53,6**	41,2	71,1	21,9	39,7

Alle restlichen Daten und Stundenwerte können dem beiliegenden Messbericht entnommen werden.

3.2. Emissionsdaten der Verkehrsträger:

Seitens der ÖBB wurden für diesen Streckenabschnitt folgende Zugsverkehrsdaten bereitgestellt:

Betriebsprogramm Bestand Fahrplan 2025

Das Betriebsprogramm repräsentiert das reale Verkehrsaufkommen in einem Betrachtungsbereich im Schienennetz und beinhaltet die durchschnittliche Anzahl von Zügen an einem durchschnittlich belasteten Werktag. Grundlage für das Betriebsprogramm ist die Jahresauswertung der tatsächlich gefahrenen Züge im Geschäftsjahr. Dies wird auch als Basis für die vorliegenden Berechnungen des Bundesumweltamtes bewertet.

Strecken-Abschnitt	Schnellzüge			Eil- und Regionalzüge			Ferngüterzüge			Nahgüterzüge			Dienstzüge			Gesamtsumme			
	Tag 06h – 19h	Abend 19h – 22h	Nacht 22h – 06h	Tag 06h – 19h	Abend 19h – 22h	Nacht 22h – 06h	Tag 06h – 19h	Abend 19h – 22h	Nacht 22h – 06h	Tag 06h – 19h	Abend 19h – 22h	Nacht 22h – 06h	Tag 06h – 19h	Abend 19h – 22h	Nacht 22h – 06h	**Tag 06h – 19h**	**Abend 19h – 22h**	**Nacht 22h – 06h**	**Gesamt**
Semmering – Mürzzuschlag (VzG 10501)	46	11	6	13	2	3	33	11	34	0	0	0	10	2	7	**102**	**26**	**50**	**178**

Abbildung 5: Betriebsprogramm Bestand, Fahrplan 2025 (ÖBB)

Zur Plausibilisierung der Bestandssituation wird nachfolgend die Immissionskarte von LärmInfo.at für die Bahnstrecke, Kenngröße LDEN, dargestellt:

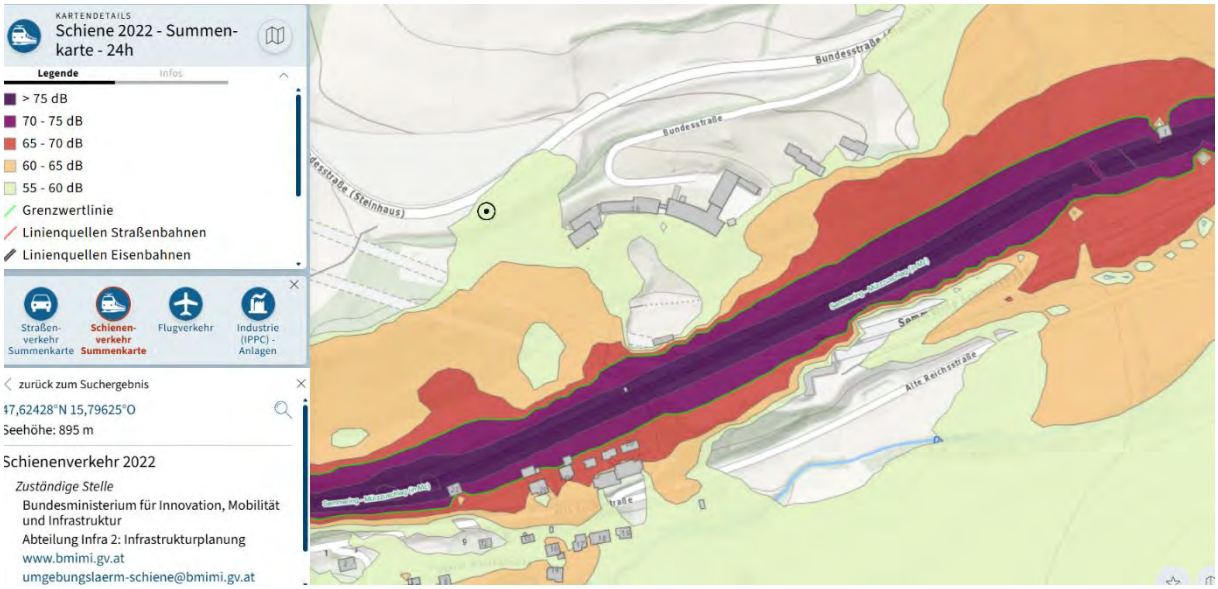


Abbildung 6: Immissionskarte LärmInfo.at – Bahnstrecke, Kenngröße LDEN

Ergänzend dazu wird nachfolgend die Immissionskarte von LärmInfo.at für die Bahnstrecke, Kenngröße Lnight, dargestellt:



Abbildung 7: Immissionskarte LärmInfo.at – Bahnstrecke, Kenngröße Lnight

Betriebsprogramm 2035+

Folglich des im bereits im Bau befindenden Semmering-Basistunnel wird auf die zukünftige Entwicklung Bedacht genommen.

Das Betriebsprogramm 2035+ basiert auf Prognosedaten, die dem heutigen Wissens- und Bearbeitungsstand entsprechen.

Betriebsprogramm 2035+ inkl. Bemessungsgrundlage für Lärm- und Erschütterungsschutz

Strecken-Abschnitt	Schnellzüge			Eil- und Regionalzüge			Ferngüterzüge			Nahgüterzüge			Dienstzüge			Gesamtsumme			
	Tag 06h – 19h	Abend 19h – 22h	Nacht 22h – 06h	Tag 06h – 19h	Abend 19h – 22h	Nacht 22h – 06h	Tag 06h – 19h	Abend 19h – 22h	Nacht 22h – 06h	Tag 06h – 19h	Abend 19h – 22h	Nacht 22h – 06h	Tag 06h – 19h	Abend 19h – 22h	Nacht 22h – 06h	**Tag 06h – 19h**	**Abend 19h – 22h**	**Nacht 22h – 06h**	**Gesamt**
Payerbach-Reichenau – Mürzzuschlag (VzG 10501)	0	0	2	26	6	2	10	3	14	1	0	1	5	2	0	**42**	**11**	**19**	**72**

Abbildung 8: Betriebsprogramm 2035+ (ÖBB)

Auswertung Betriebsdaten ÖBB:

Bei einem Vergleich der Daten 2025 (178 Züge/Tag) und 2035+ (72 Züge/Tag) ist klar ersichtlich, dass es bei Fertigstellung des Semmeringbasistunnels zu einer wesentlichen Reduzierung des Bahnverkehrs auf diesem Streckenabschnitt kommt.

Tabelle 3: Vergleich der Zuganzahl 2025/2035 und resultierende Pegelreduktion

	Tag	Abend	Nacht
2025 Zuganzahl	102	26	50
2035 Zuganzahl	42	11	19
Differenz Zuganzahl	-60	-15	-31
Reduktion Pegel dB	-3,85 dB	-3,73 dB	-4,2 dB

Dies bedeutet eine wesentliche Reduktion der vorhandenen Belastung aus dem Bahnlärm mit Fertigstellung des Tunnels welche bereits Ende 2029 gegeben sein wird.

Für die Bahnstrecke wurde somit auf Basis der Messergebnisse und Berücksichtigung des Schienenbonus (-5dB) und der beschriebenen Reduktion des Zugverkehrs (Verkehrsdaten 2035) folgende Emissionen angesetzt:

Tabelle 4: Angesetzte Emissionen der Bahnstrecke 2025 und 2035

Bezeichnung	Lw,eq'		
	Tag	Abend	Nacht
	(dBA)	(dBA)	(dBA)
Bahn 2025	67	70,4	71,2
Bahn 2035	63,2	66,7	67

3.3. Straßenverkehrslärm S6, L118:

Zusätzlich zur Bewertung der Bahn ist auch der der Straßen gebundene Verkehr zu bewerten.

Für diesen Hauptverkehrsträger welcher westlich des zu bewertenden Grundstückes verläuft werden die Verkehrsdaten des Land Steiermark herangezogen. Für die Flächenbeurteilung wurde eine Berechnung mit den nachfolgenden Verkehrsdaten gemäß RVS 04.02.13 durchgeführt.

S6 JDTV 19116 mit einem LKW Anteil von 7% und einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 100 km/h.

L118 JDTV 991 mit einem LKW Anteil von 5% und einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h (2024 Gis Steiermark)

Nachfolgend dargestellt ist der Kartenausschnitt der Verkehrsdaten der ASFINAG für die S6:

Autobahn	Station [km]	Zählstellenname	Zählstellen-nummer	Abschnitt (von - bis)	Richtung	Fahrzeugklasse	DTVMS Mo-So Kfz/24h	DTVMF Mo-Fr Kfz/24h	DTVMO Mo Kfz/24h	DTVDD Di-Do Kfz/24h	DTVFR Fr Kfz/24h	DTVSA Sa Kfz/24h	DTVSF Sonn- und Feiertage Kfz/24h	Gezählte Tage	Geschätzte Tage
S06	11,5	Göttschach	941	gesamt	gesamt	Kfz > 3,5t hzG	1.561	2.173	2.336	2.266	1.738	822	161	365	0
S06	11,5	Göttschach	941	gesamt	gesamt	Kfz <= 3,5t hzG	22.944	21.786	20.680	21.052	25.075	25.138	25.715	306	59
S06	20,2	Grasbergtunnel	43	Gloggnitz - Maria Schutz	Kn. St. Michael	Kfz	9.577	9.390	8.819	8.971	11.210	10.341	9.700	338	27
S06	20,2	Grasbergtunnel	43	Gloggnitz - Maria Schutz	Kn. St. Michael	Kfz > 3,5t hzG	739	1.032	1.219	1.070	737	124	83	365	0
S06	20,2	Grasbergtunnel	43	Gloggnitz - Maria Schutz	Kn. St. Michael	Kfz <= 3,5t hzG	8.838	8.358	7.600	7.901	10.473	10.217	9.617	338	27
S06	20,2	Grasbergtunnel	43	Maria Schutz - Gloggnitz	Kn. Seebenstein	Kfz	9.539	8.799	8.623	8.550	9.727	10.144	11.947	364	1
S06	20,2	Grasbergtunnel	43	Maria Schutz - Gloggnitz	Kn. Seebenstein	Kfz > 3,5t hzG	663	919	868	972	809	146	75	365	0
S06	20,2	Grasbergtunnel	43	Maria Schutz - Gloggnitz	Kn. Seebenstein	Kfz <= 3,5t hzG	8.876	7.880	7.755	7.578	8.918	9.998	11.872	364	1
S06	20,2	Grasbergtunnel	43	gesamt	gesamt	Kfz	19.116	18.189	17.442	17.521	20.937	20.485	21.647	338	27
S06	20,2	Grasbergtunnel	43	gesamt	gesamt	Kfz > 3,5t hzG	1.402	1.951	2.087	2.042	1.546	270	158	365	0
S06	20,2	Grasbergtunnel	43	gesamt	gesamt	Kfz <= 3,5t hzG	17.714	16.238	15.355	15.479	19.391	20.215	21.489	338	27

Abbildung 9: Kartenausschnitt der Verkehrsdaten der ASFINAG für die S6

Nachfolgend dargestellt ist der Kartenausschnitt der Verkehrsdaten des Landes Steiermark für die L118:



Abbildung 10: Kartenausschnitt der Verkehrsdaten des Landes Steiermark für die L118

Die Lage der maßgeblichen Verkehrsdauerzählstelle ist nachfolgend dargestellt:

ZählstellenID	L118/3
DTV-Wert	991
LKW in %	5
Straßennummer	L118
StraßenmeistereiNr	6SMMZ

Abbildung 11: Lage der maßgeblichen Verkehrsdauerzählstelle

3.4. Berechnung und Darstellung:

Auf Basis der Daten der ÖBB 2025 und 2035 und der Verkehrsdaten wurde eine über die Messdaten kalibrierte flächenhafte Berechnung durchgeführt um die Belastung auf dem gegenständlichen Grundstück bzw. der geplanten Widmungsgrenzen darzustellen.

Kalibrierung des Modells mit den Messwerten:

Tabelle 5: Kalibrierung des Rechenmodells mit den Messwerten

Bezeichnung	Pegel Lr *			Messerwert			Differenz		
	Tag	Nacht	Abend	Tag	Nacht	Abend	Tag	Nacht	Abend
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)
IPCALB	52.1	53.6	53.5	52.7	53.5	53.6	-0,5	+0,1	-0,1
IPCALA	55.6	53.0	54.8	54.7	54.4	55.1	+0,9	-1,4	-0,3

*ohne Schienenbonus

Für die Darstellung der Immissionssituation wurde mit Hilfe der Software Cadna A 2026 eine computerunterstützte Immissionsberechnung für alle relevanten Lärmquellen durchgeführt.

Die Berechnungen wurden getrennt für die Situation TAG (06:00 – 19:00 Uhr), Abend (19:00 - 22:00 Uhr) und für die Situation NACHT (22.00 – 06.00 Uhr) durchgeführt. Die flächenhafte Darstellung der Ergebnisse für die Immissionsbelastung in 2m Höhe (Freibereiche und EG) gibt in den Lärmkarten einen anschaulichen Überblick über die akustische Gesamtsituation des gegenständlichen Gebietes. Für die Berechnung wurde eine Bodenabsorption von 0,9 angesetzt. Straßen und befestigte Flächen wurden Richtlinienkonform als reflektierend angesetzt. Der Rasterpunktabstand wurde mit 2m x 2m gesetzt.

Nachfolgend werden die berechneten Immissionskarten für die Bahnstrecke in den Szenarien 2025 und 2035 dargestellt:

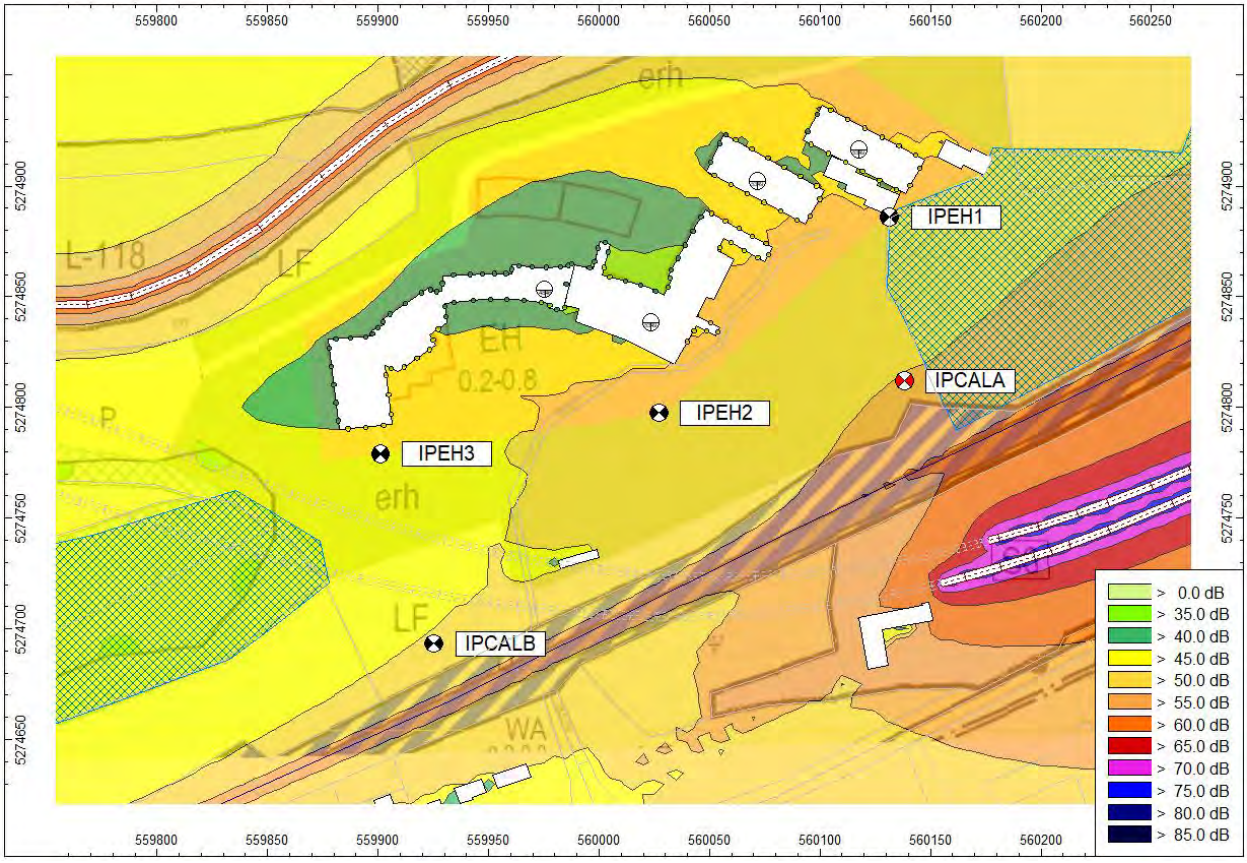


Abbildung 12: Immissionskarte Bahnstrecke 2025 – Tag, Höhe 2 m

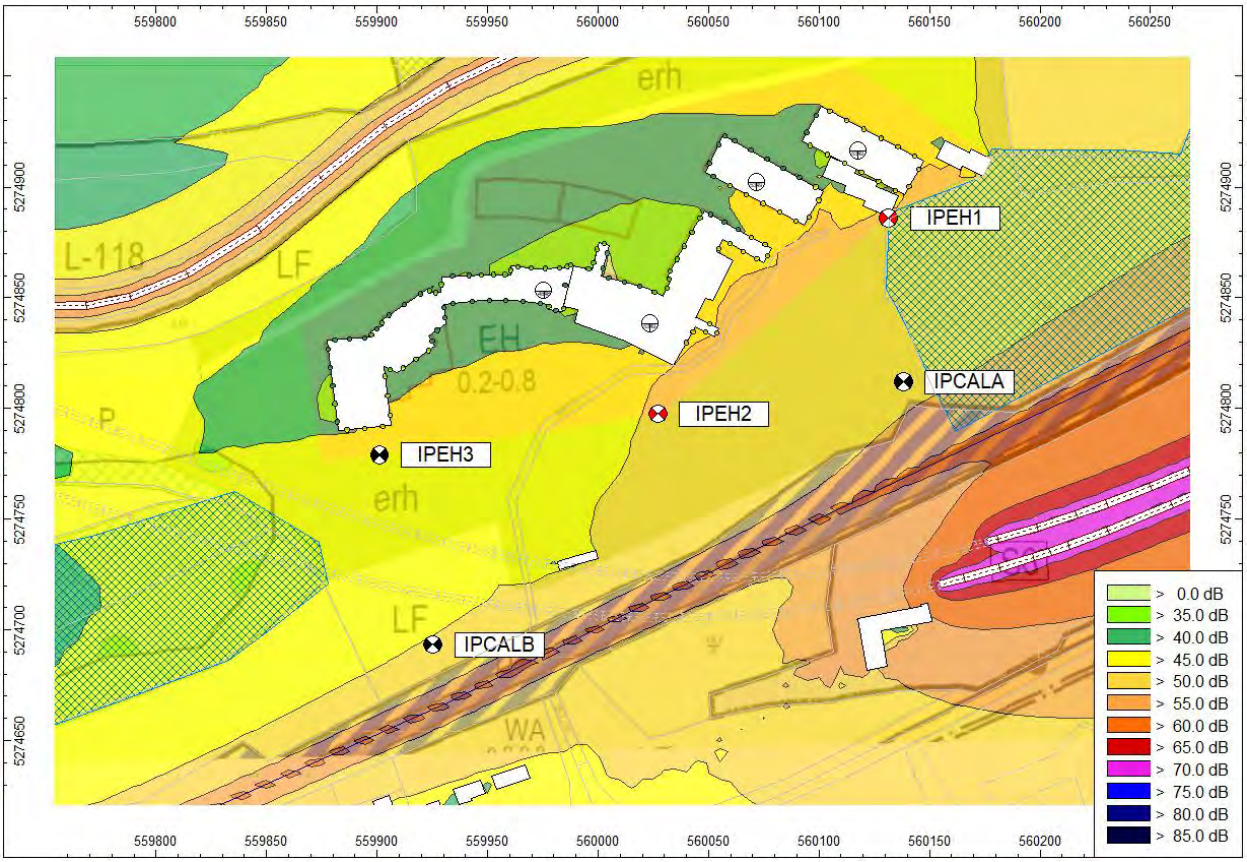


Abbildung 13: Immissionskarte Bahnstrecke 2025 – Abend, Höhe 2 m

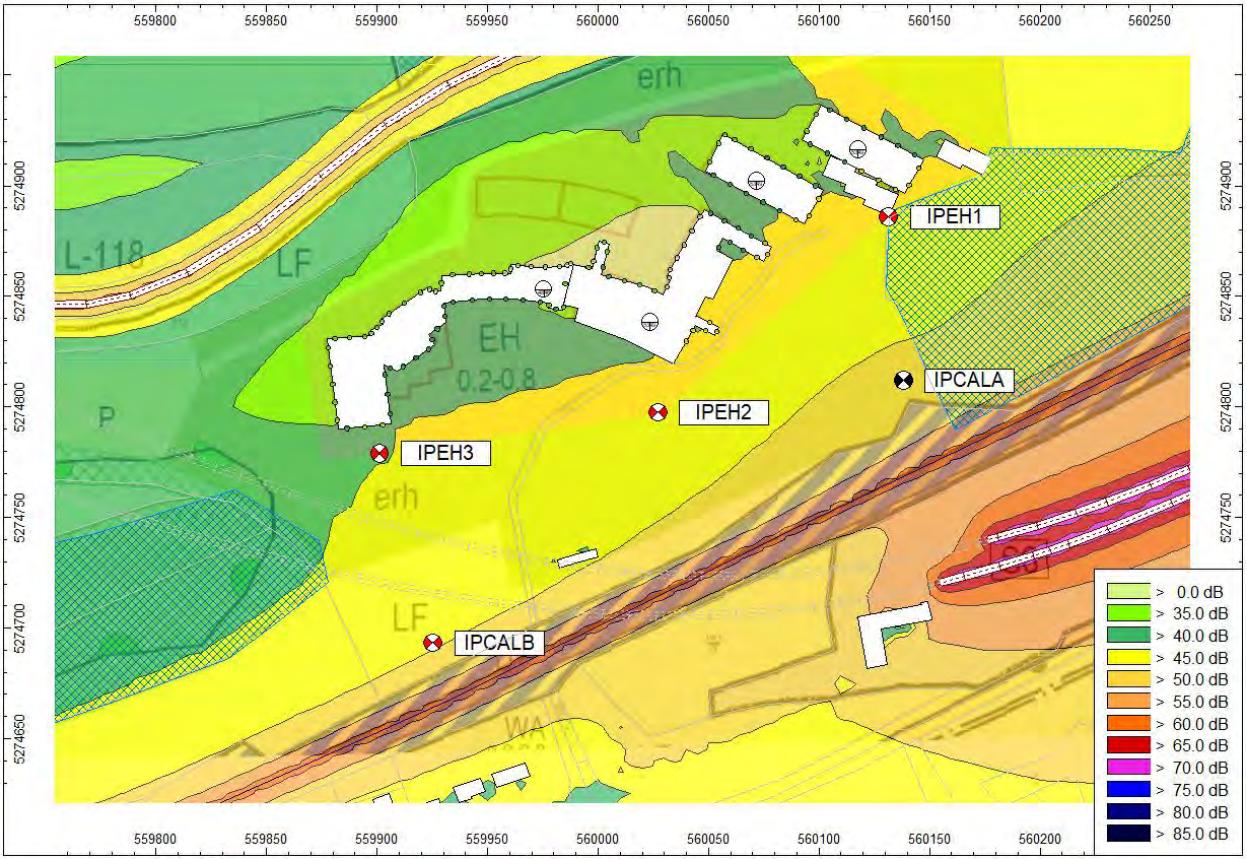


Abbildung 14: Immissionskarte Bahnstrecke 2025 – Nacht, Höhe 2 m

Berechnungsergebnisse Bahnstrecke 2025:

Tabelle 6: Berechnungsergebnisse Bahnstrecke 2025 – Immissionspunkte

Bezeich-nung	Pegel Lr			Richtwert			Höhe		Koordinaten		
	Tag	Nacht	Abend	Tag	Nacht	Abend			X	Y	Z
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(m)		(m)	(m)	(m)
IPEH1	52.0	48.0	50.6	50.0	40.0	45.0	2.00	r	560131.61	5274885.73	895.56
IPEH2	51.8	49.5	51.1	50.0	40.0	45.0	2.00	r	560027.17	5274797.43	878.82
IPEH3	49.2	46.6	48.3	50.0	40.0	45.0	2.00	r	559901.32	5274778.93	878.86

Tabelle 7: Teilpegel 2025 Tag

Quelle	Teilpegel 2025 Tag (dB(A))		
Bezeichnung	**IPEH1**	**IPEH2**	**IPEH3**
Zugstrecke ink Bonus	31.7	37.3	34.3
S6 Richtung Sebenstein	49.0	48.6	45.5
S6 Richtung Mürzzuschlag	48.6	47.8	45.3
L118	27.8	30.8	35.6

Tabelle 8: Teilpegel 2025 Abend

Quelle	Teilpegel 2025 Abend (dB(A))		
Bezeichnung	**IPEH1**	**IPEH2**	**IPEH3**
Zugstrecke ink Bonus	35.1	40.7	37.7
S6 Richtung Sebenstein	47.3	47.0	43.8
S6 Richtung Mürzzuschlag	46.9	46.1	43.6
L118	24.3	27.4	32.2

Tabelle 9: Teilpegel 2025 Nacht

Quelle	Teilpegel 2025 Nacht (dB(A))		
Bezeichnung	**IPEH1**	**IPEH2**	**IPEH3**
Zugstrecke ink Bonus	35.9	41.5	38.5
S6 Richtung Sebenstein	44.2	43.8	40.7
S6 Richtung Mürzzuschlag	43.8	43.0	40.5
L118	19.7	22.8	27.6

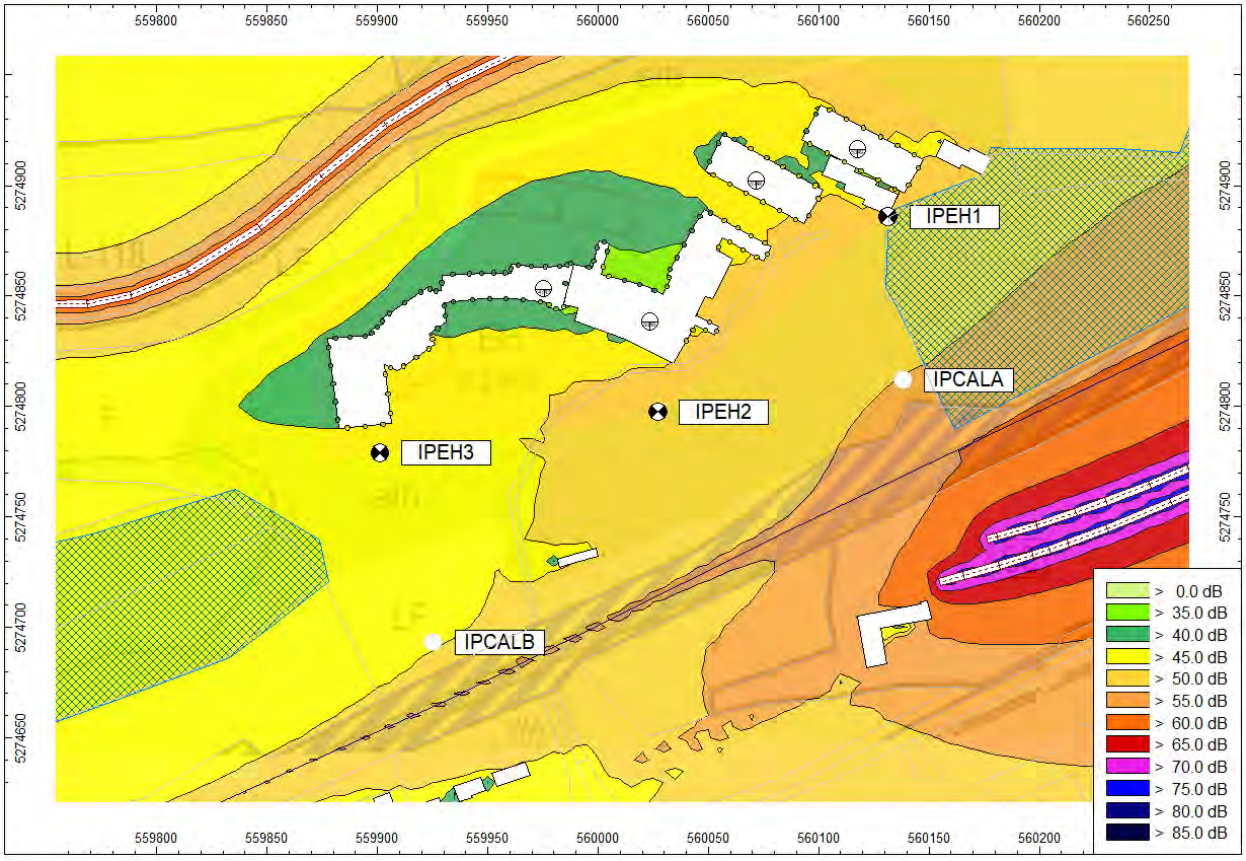


Abbildung 15: Immissionskarte Bahnstrecke 2035 – Tag, Höhe 2 m

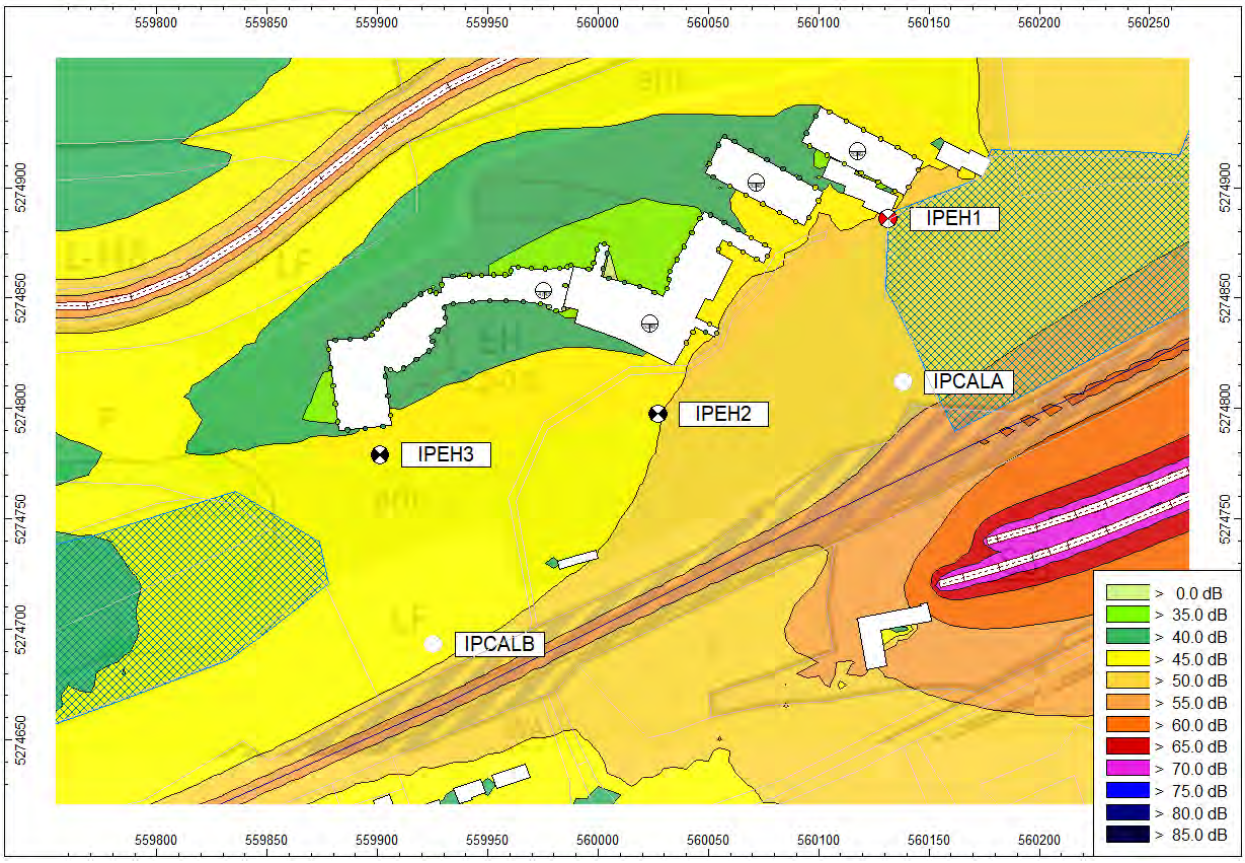


Abbildung 16: Immissionskarte Bahnstrecke 2035 – Abend, Höhe 2 m

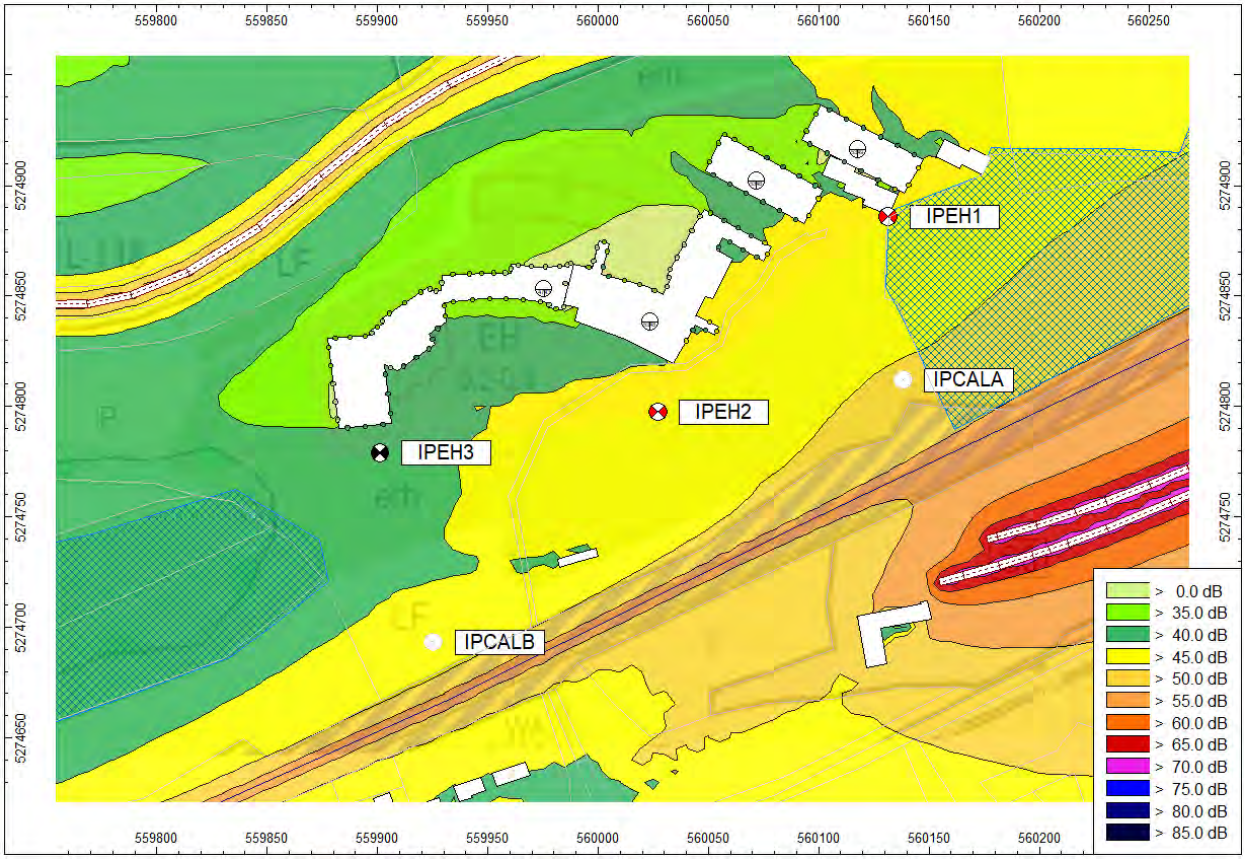


Abbildung 17: Immissionskarte Bahnstrecke 2035 – Nacht, Höhe 2 m

Berechnungsergebnisse Bahnstrecke 2035:

Tabelle 10: Berechnungsergebnisse Bahnstrecke 2035 – Immissionspunkte

Bezeich-nung	Pegel Lr			Richtwert			Höhe		Koordinaten		
	Tag	Nacht	Abend	Tag	Nacht	Abend			X	Y	Z
	(dB A)	(dB A)	(dB A)	(dB A)	(dB A)	(dB A)	(m)		(m)	(m)	(m)
IPEH1	51.8	47.1	50.2	50.0	40.0	45.0	2.00	r	560131.61	5274885.73	895.56
IPEH2	51.4	46.9	49.8	50.0	40.0	45.0	2.00	r	560027.17	5274797.43	878.82
IPEH3	48.7	44.2	47.1	50.0	40.0	45.0	2.00	r	559901.32	5274778.93	878.86

Tabelle 11: Teilpegel 2035 Tag

Quelle	Teilpegel 2035 Tag (dB(A))		
Bezeichnung	**IPEH1**	**IPEH2**	**IPEH3**
Zugstrecke ink. Bonus	27.9	33.5	30.5
S6 Richtung Sebenstein	49.0	48.6	45.5
S6 Richtung Mürzzuschlag	48.6	47.8	45.3
L118	27.8	30.8	35.6

Tabelle 12: Teilpegel 2035 Abend

Quelle	Teilpegel 2035 Abend (dB(A))		
Bezeichnung	**IPEH1**	**IPEH2**	**IPEH3**
Zugstrecke ink. Bonus	31.4	37.0	34.0
S6 Richtung Sebenstein	47.3	47.0	43.8
S6 Richtung Mürzzuschlag	46.9	46.1	43.6
L118	24.3	27.4	32.2

Tabelle 13: Teilpegel 2035 Nacht

Quelle	Teilpegel 2035 Nacht (dB(A))		
Bezeichnung	**IPEH1**	**IPEH2**	**IPEH3**
Zugstrecke ink. Bonus	31.7	37.3	34.3
S6 Richtung Sebenstein	44.2	43.8	40.7
S6 Richtung Mürzzuschlag	43.8	43.0	40.5
L118	19.7	22.8	27.6

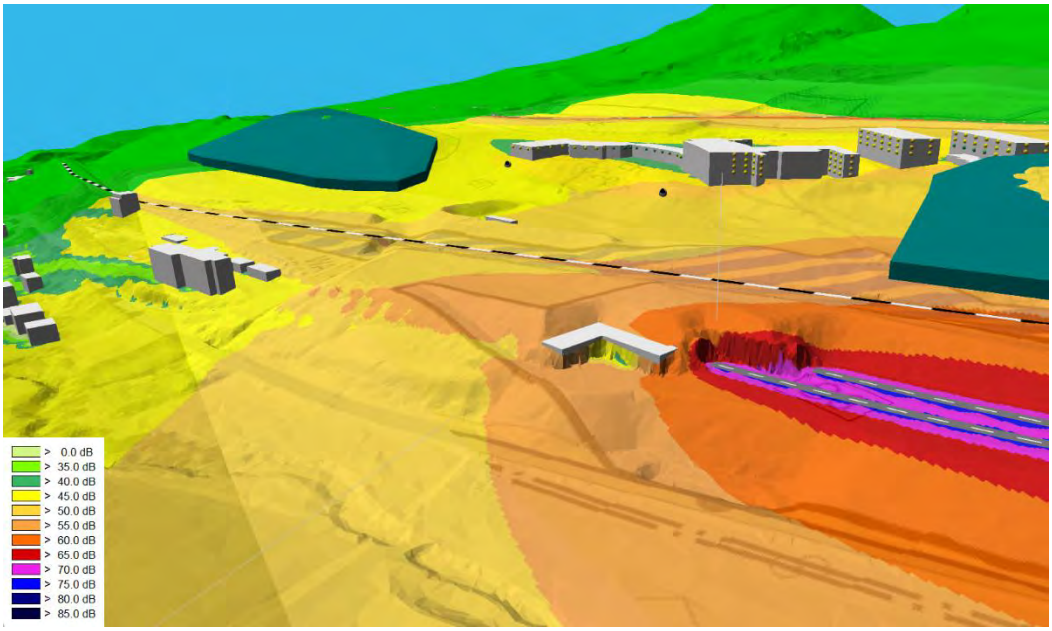


Abbildung 18: 3D-Ansicht des verwendeten Rechenmodells

4. BEURTEILUNG

4.1. Immissionsgrenzwerte:

Das damalige Bundesministerium für Gesundheit und Umweltschutz hat mit Erlass vom 8. Februar 1973 die „Empfehlung über die Begrenzung der Lärmbelastung“ herausgegeben. Diese Empfehlung stellt eine historische Grundlage für die Entwicklung des österreichischen schalltechnischen Regelwerks dar und wurde in weiterer Folge gemeinsam mit den einschlägigen ÖNORMEN und ÖAL-Richtlinien als Grundlage für die Beurteilung von Lärmimmissionen herangezogen.

Die darin enthaltenen schalltechnischen Richtwerte wurden unter Berücksichtigung internationaler Erkenntnisse und Empfehlungen als Orientierung für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Lärmbelastungen herangezogen. Die entsprechenden Planungsrichtwerte finden sich in weiterentwickelter Form insbesondere in der ÖNORM S 5021 sowie in der ÖAL-Richtlinie Nr. 36, Blatt 1. Diese Regelwerke enthalten Planungsrichtwerte für Schallimmissionen im Freien und stellen wesentliche schalltechnische Beurteilungsgrundlagen für die örtliche und überörtliche Raumplanung dar.

Danach ergeben sich für die einzelnen Gebietskategorien nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz i.d.g. F. folgende anzustrebende Immissionsgrenzwerte:

Die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte je Gebietskategorie sind nachfolgend tabellarisch dargestellt:

Tabelle 14: Immissionsgrenzwerte je Gebietskategorie gemäß ÖNORM S 5021

Gebiet	LA,eq in dB		
	bei TAG	bei NACHT	am ABEND
Reines Wohngebiet, Ferienwohngebiet, Erholungsgebiet	**50**	**40**	**45**
Wohngebiet, Dorfgebiet	55	45	50
Kern, Büro- und Geschäftsgebiet	60	50	55

Es ist somit sicher zu stellen, dass auf dem zu bebauenden Teilstück, welches als EH Erholungsgebiet gewidmet werden soll, der Immissionspegel von 50 dB bei Tag, 45 dB am Abend und 40 dB bei Nacht auf dem überwiegenden Teil eingehalten wird.

Da die Inbetriebnahme des Semmering-Basistunnels derzeit für Ende 2029 erwartet wird und damit infolge der Verlagerung eines wesentlichen Teils des Eisenbahnverkehrs eine deutliche Reduktion der bestehenden Schienenverkehrslärmbelastung zu erwarten ist, werden für die schalltechnische Beurteilung ausschließlich auf Basis der von ÖBB für das Prognosejahr 2035 angegebenen Verkehrsdaten bzw. Prognosewerte berechnete Immissionsbelastung herangezogen.

4.2. Beurteilung des ggstl. Grundstückes und dessen Bebauung:

Die vorliegenden Prognoseberechnungen unter Berücksichtigung des zukünftigen Eisenbahnverkehrs sowie die daraus resultierenden Immissionskarten zeigen, dass die Verkehrslärmbelastung auf dem gegenständlichen Grundstück die maßgeblichen Planungsrichtwerte für ein Erholungsgebiet (50 dB Tag, 45 dB Abend, 40 dB Nacht) an mehreren Immissionspunkten sowohl im Tages- als auch im Abend- und Nachtzeitraum überschreitet. Lediglich am Immissionspunkt IPEH3 wird der Tages-Richtwert eingehalten. Da insbesondere in den Tages- und Abendstunden überwiegend mit einem Aufenthalt im Freien zu rechnen ist, ist die vorgesehene Nutzung als Erholungsgebiet aus schalltechnischer Sicht ohne begleitende Schallschutzmaßnahmen nicht ausreichend gewährleistet.

Auch im Nachtzeitraum wird der maßgebliche Planungsrichtwert von 40 dB an allen drei Immissionspunkten deutlich überschritten, mit Überschreitungen von rund 4 bis 7 dB gegenüber der Prognose 2035. Die Überschreitung ist im Wesentlichen auf die Verkehrslärmimmissionen der S6 zurückzuführen und betrifft – anders als bei den ursprünglich herangezogenen, zu hohen Planungsrichtwerten angenommen – nicht nur einzelne exponierte Punkte, sondern den überwiegenden Teil der für die Umwidmung vorgesehenen Fläche. Eine Kompensation ausschließlich über den passiven Schallschutz der Gebäudehülle gemäß OIB-Richtlinie 5 ist für ein Erholungsgebiet nicht ausreichend, da hier – anders als in einem Wohngebiet – auch der Aufenthalt im Freien (Garten- und Freiflächen) für die widmungsgemäße Nutzung maßgeblich ist.

Da die maßgeblichen Planungsrichtwerte der ÖNORM S 5021 für ein Erholungsgebiet (50 dB Tag, 45 dB Abend, 40 dB Nacht) im Tages-, Abend- und Nachtzeitraum an mehreren Immissionspunkten überschritten werden, ist die für die Umwidmung vorgesehene Fläche aus schalltechnischer Sicht als Sanierungsgebiet Erholungsgebiet auszuweisen. Für eine plankonforme Umwidmung sind daher aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. ein Lärmschutzwall/-damm entlang der maßgeblichen Emittenten) vorzusehen, mit denen die Einhaltung der Planungsrichtwerte auf dem überwiegenden Teil der Fläche sichergestellt bzw. eine wesentliche Verbesserung der Immissionssituation erreicht wird. Der entsprechende Maßnahmenvorschlag wird dem Auftraggeber gesondert übermittelt.

Nachfolgend ist die Gegenüberstellung der Prognose mit den Planungsrichtwerten in ganzen Zahlen dargestellt:

Tabelle 15: Gegenüberstellung der Prognose 2035 mit den Planungsrichtwerten

Bezeichnung	Pegel Lr			Richtwert EH			Eingehalten
	Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	
IPEH1	52	50	47	50	45	40	Nein/Nein/Nein
IPEH2	51	50	47	50	45	40	Nein/Nein/Nein
IPEH3	49	47	44	50	45	40	Ja/Nein/Nein

5. ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend wird aus schalltechnischer Sicht festgestellt, dass die Planungsrichtwerte der ÖNORM S 5021 für ein Erholungsgebiet (50 dB Tag, 45 dB Abend, 40 dB Nacht) auf dem gegenständlichen Grundstück im Tages-, Abend- und Nachtzeitraum an mehreren Immissionspunkten überschritten werden. Die Fläche ist daher aus schalltechnischer Sicht als Sanierungsgebiet Erholungsgebiet auszuweisen.

Ohne begleitende aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwall/-damm) bestehen aus schalltechnischer Sicht Bedenken gegen die geplante Umwidmung; die hierfür erforderlichen und zielführenden Maßnahmen werden dem Auftraggeber mit gesondertem Schreiben vorgeschlagen.

6. QUELLENVERZEICHNIS

- ÖAL-Richtlinie Nr. 36, Blatt 1, Schalltechnische Grundlagen für die örtliche und überörtliche Raumplanung, Erstellung von Schallimmissionsplänen und Konfliktplänen, Planung von Lärmminderungsmaßnahmen, Ausgabe: 1. Februar 2007
- RVS 04.02.11 „Umweltschutz, Lärm und Luftschadstoffe, Lärmschutz“
- RVE 04.02.11 „Berechnung von Schienenlärmverkehrsemissionen“, Februar 2022
- GIS Steiermark (Land Steiermark), Geodaten- und Kartenportal
- ÖAL-Richtlinie Nr. 28, Berechnung der Schallausbreitung im Freien und Zuweisung von Lärmpegeln und Bewohnern zu Gebäuden
- ÖNORM S 5021-1, Ausgabe: 2017-08-01, Schalltechnische Grundlagen für die örtliche und überörtliche Raumplanung und Raumordnung
- OIB-Richtlinie 5 „Schallschutz“, Ausgabe Oktober 2019
- ÖNORM S 5004, Messtechnische Ermittlung schalltechnischer Kenngrößen von Schallimmissionen, Ausgabe 2020-04-15
- Bundesministerium für Gesundheit und Umweltschutz, Erlass vom 8. Februar 1973, „Empfehlung über die Begrenzung der Lärmbelastung“

7. BEILAGEN

- Geräuschmessbericht

ZT
INGENIEURBAU, ARCHITEKTUR, VERKEHRSWESEN
WASSERBAU, LÄRMSCHUTZ, VISUALISIERUNG
Ziviltechnikergesellschaft für Bauingenieurwesen

RATH ZT GMBH
Mariazellerstraße 22, 8680 Mürzzuschlag
Tel: +43/3852/5315 Fax: +43/3852/5315-4
e-mail: office@zt-rath.at homepage: www.zt-rath.at

Geräuschmessbericht

(gemäß der ÖNorm S5004)

1. Messort: **Steinhaus, .63 KG 60522 Semmering**

1.1 Datum: **06.07-13.07.2026**

2. Schallquelle(n):

Beschreibung	Lage
Umweltgeräusche ,	
Verkehrslärm	ÖBB Strecke Bruck Wien, S6

2.1 Beschreibung des Geräusches nach dem zeitlichen Verlauf:

☐	gleichbleibend	☐	periodisch schwankend	☒	nicht periodisch schwankend
☐	intermittierend	☐	mit einzelnen Impulsen	☐	mit wiederholten Impulsen
		☐	einzelne Schallpegelspitzen		

2.2 Beschreibung des Geräusches nach dem Frequenzspektrum:

☒ breitbandig ☐ tonhaltig ☐ informationshaltig ☐ schmalbandig

3. Messgeräte:

Die Messgeräte wurden den vorgeschriebenen Eichungen unterzogen. Die gesamte Messkette wurde vor und nach der Messung mit einer geeigneten Prüfschallquelle kalibriert.

Verwendete Messgeräte:

Punkt A

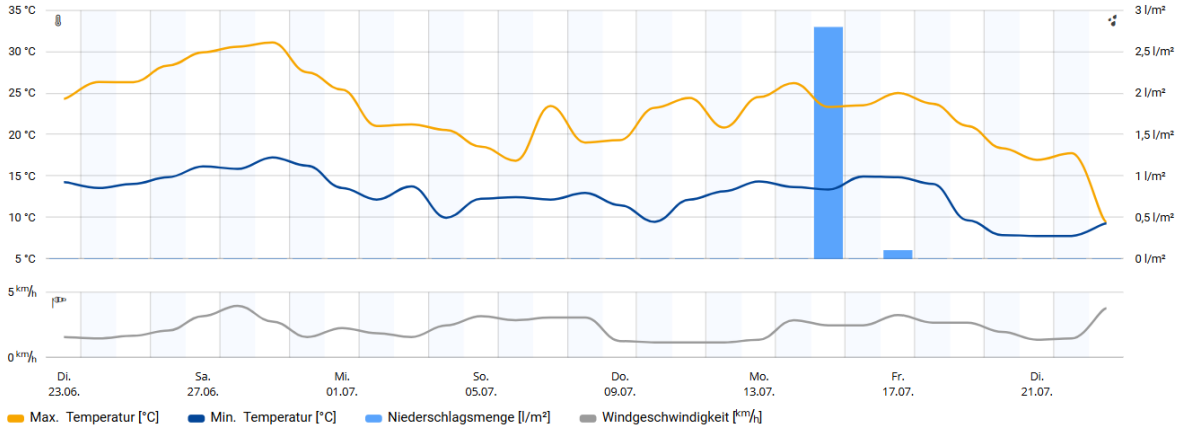
Schallpegelmesser:	12121177 (Serial No: 14529026)
Sensor:	Nor1227 (Serial No: 414033)
Prüfschallquelle:	Norsonic 1251
Kalibrierwert:	113,9 dB
Empfindlichkeit:	-26,3 dB

Punkt B

Schallpegelmesser:	12122379 (Serial No: 14529415)
Sensor:	Nor1227 (Serial No: 413653)
Prüfschallquelle:	Norsonic 1251
Kalibrierwert:	113,9 dB
Empfindlichkeit:	-27,5 dB

4. Messbedingungen:

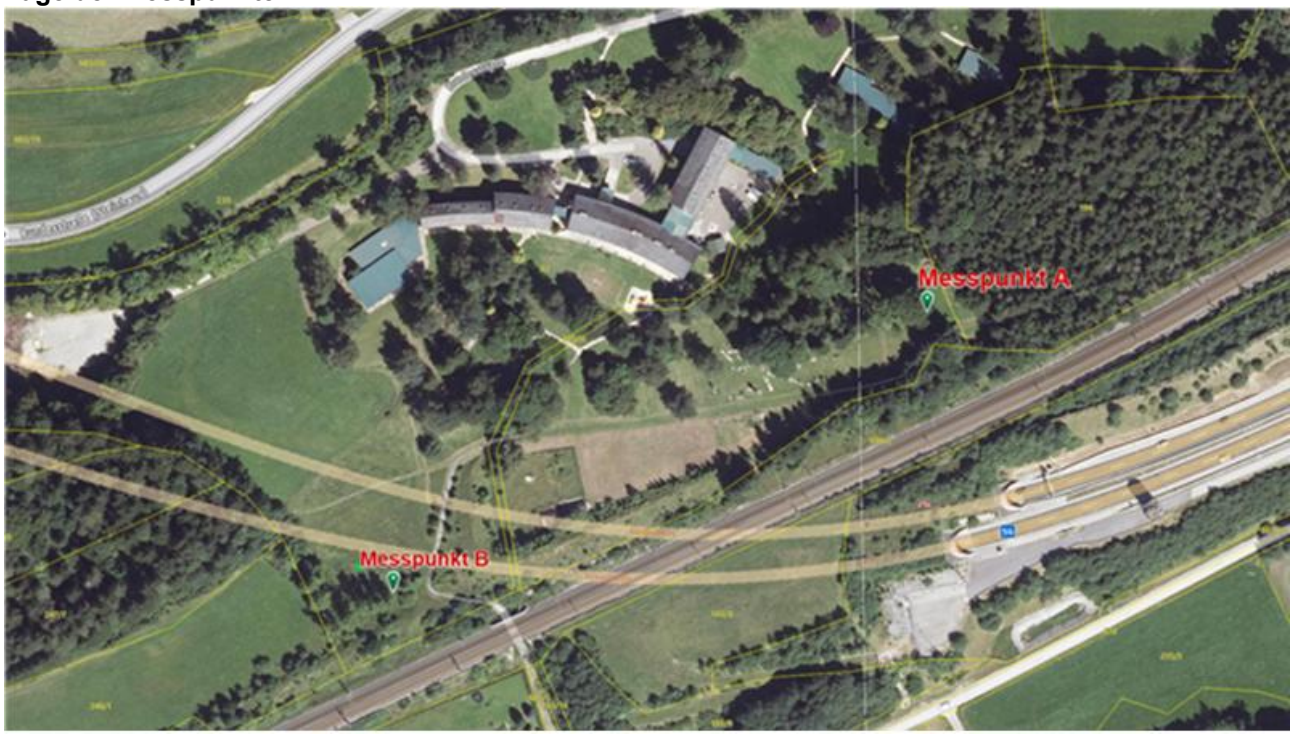
Messpunkt	Temp °C	Wind		Rel. Luft-feuchtigkeit (%)	Luft-druck (hPa)	Besondere Bedingungen
		<km/h	Richtung			
A/B	+18	<5	-WNW	42	958	sonnig



5. Beschreibung des Messpunktes:

	Mikrofonhöhe (m)	Lagebeschreibung	Koordinaten
A	2,3	37m nördlich von Mitte der Bahnstrecke	47°37'26.3"N 15°48'00.6"E
B	2,3	25m nördlich von Mitte der Bahnstrecke	47°37'22.5"N 15°47'51.2"E

Lage der Messpunkte:



6. Messergebnisse:

MP	Messzeit	LAeq	LAF,1	LAF,95	Anmerkung
	Stundenwerte Startzeit	dB			
A	06.07.2026 15:00	55,8	68,8	44,9	
A	06.07.2026 16:00	51,9	62,7	43,6	
A	06.07.2026 17:00	54,9	68,5	43,9	
A	06.07.2026 18:00	54,4	67	41,1	
A	06.07.2026 19:00	51,1	62,4	39,2	
A	06.07.2026 20:00	55,4	66,4	37	
A	06.07.2026 21:00	57,3	71,1	38,6	
A	06.07.2026 22:00	53,6	67,5	35,6	
A	06.07.2026 23:00	51,5	66,7	33	
A	07.07.2026 00:00	51	65,3	32,7	
A	07.07.2026 01:00	54,3	68,5	26,8	
A	07.07.2026 02:00	52,9	66	26,8	
A	07.07.2026 03:00	56,6	71,2	26,7	
A	07.07.2026 04:00	53,1	68,4	31,1	
A	07.07.2026 05:00	56,1	68,8	41,7	

A	07.07.2026 06:00	55,5	67,7	45	
A	07.07.2026 07:00	52,6	62	45,4	
A	07.07.2026 08:00	52,5	62,9	43,4	
A	07.07.2026 09:00	55,2	67,8	42,5	
A	07.07.2026 10:00	55,5	69,1	43,3	
A	07.07.2026 11:00	55,6	69	45,9	
A	07.07.2026 12:00	50,2	61,1	42,2	
A	07.07.2026 13:00	55,2	67,9	43,4	
A	07.07.2026 14:00	58,1	72,5	43,1	
A	07.07.2026 15:00	55,8	69,9	42,4	
A	07.07.2026 16:00	52,7	64,3	42,4	
A	07.07.2026 17:00	52,6	64,5	42,6	
A	07.07.2026 18:00	53,7	67,5	41,3	
A	07.07.2026 19:00	55,2	70	38,7	
A	07.07.2026 20:00	53,9	67,3	39,1	
A	07.07.2026 21:00	52,4	64,9	40,5	
A	07.07.2026 22:00	53,9	65,8	38,4	
A	07.07.2026 23:00	54,1	68,3	35,6	
A	08.07.2026 00:00	53,9	66,8	33,2	
A	08.07.2026 01:00	56,8	70,7	31,7	
A	08.07.2026 02:00	53,9	67,6	31,1	
A	08.07.2026 03:00	56	70,7	31,3	
A	08.07.2026 04:00	53,1	67	33,1	
A	08.07.2026 05:00	56,8	71,6	39,3	
A	08.07.2026 06:00	54,2	67,1	43,8	
A	08.07.2026 07:00	53,5	66,1	44,9	
A	08.07.2026 08:00	54,3	64,1	45,4	
A	08.07.2026 09:00	53,4	65,4	46,1	

MP	Messzeit	LAeq	LAF,1	LAF,95	Anmerkung
	Stundenwerte Startzeit	dB			
A	08.07.2026 10:00	55,2	67	46,2	
A	08.07.2026 11:00	55,4	67,6	44,7	
A	08.07.2026 12:00	56	68,1	46,3	
A	08.07.2026 13:00	54,5	67,6	43,5	
A	08.07.2026 14:00	55,1	68,2	42,6	
A	08.07.2026 15:00	56,1	65,1	43,4	

A	08.07.2026 16:00	57,3	71,3	46,5	
A	08.07.2026 17:00	53,3	63,1	44,1	
A	08.07.2026 18:00	55,1	67,5	45,3	
A	08.07.2026 19:00	53,1	65,3	41,6	
A	08.07.2026 20:00	52,9	65,1	41,2	
A	08.07.2026 21:00	52,3	62,6	37,1	
A	08.07.2026 22:00	55,9	69,1	34,7	
A	08.07.2026 23:00	54,9	69	31,9	
A	09.07.2026 00:00	53,4	68,2	28,3	
A	09.07.2026 01:00	56,9	71,5	26,6	
A	09.07.2026 02:00	56,9	71	23,9	
A	09.07.2026 03:00	55,4	69,9	23,4	
A	09.07.2026 04:00	54,7	67,5	34,9	
A	09.07.2026 05:00	56,3	71,5	42,3	
A	09.07.2026 06:00	53,7	62,8	45,1	
A	09.07.2026 07:00	52,9	63,4	44,6	
A	09.07.2026 08:00	53,1	64,9	44,3	
A	09.07.2026 09:00	53,9	65,6	44,7	
A	09.07.2026 10:00	56,4	71,1	43,3	
A	09.07.2026 11:00	53,8	66,5	43,9	
A	09.07.2026 12:00	54,4	67,1	44	
A	09.07.2026 13:00	54,9	68,1	44,2	
A	09.07.2026 14:00	57,4	70,7	43,7	
A	09.07.2026 15:00	54,9	66	44,4	
A	09.07.2026 16:00	51,8	62,3	44,1	
A	09.07.2026 17:00	56,7	68,7	45,2	
A	09.07.2026 18:00	54,2	63,5	45,9	
A	09.07.2026 19:00	57,7	71,4	45,9	
A	09.07.2026 20:00	51,7	62,6	41,3	
A	09.07.2026 21:00	52,3	64,5	41,1	
A	09.07.2026 22:00	56,6	71,8	38,5	
A	09.07.2026 23:00	55,3	70,7	35,3	
A	10.07.2026 00:00	52,7	67,5	31,2	
A	10.07.2026 01:00	52,5	67	24,6	
A	10.07.2026 02:00	56	69,3	22,8	
A	10.07.2026 03:00	56,4	70,6	25,7	

A	10.07.2026 04:00	54,1	67,5	33,7	
A	10.07.2026 05:00	54,3	67	39,3	
A	10.07.2026 06:00	55,9	68,3	44,7	
A	10.07.2026 07:00	53,8	64,4	45	
A	10.07.2026 08:00	54,3	65,6	43,5	
A	10.07.2026 09:00	54,6	66,2	44	
A	10.07.2026 10:00	53,2	65,1	43,4	

Tabelle 6.1-3: Messergebnisse Stundenwerte.

MP	Messzeit	LAeq	LAF,1	LAF,95	Anmerkung
	Stundenwerte Startzeit	dB			
A	10.07.2026 11:00	56,3	68,2	45,2	
A	10.07.2026 12:00	54,7	65,8	47,4	
A	10.07.2026 13:00	57,9	69,1	49,3	
A	10.07.2026 14:00	56,1	68	49,5	
A	10.07.2026 15:00	56,8	65,5	47,1	
A	10.07.2026 16:00	54,7	65,3	46,8	
A	10.07.2026 17:00	57,9	71,4	48,5	
A	10.07.2026 18:00	56,4	67,2	48,3	
A	10.07.2026 19:00	57,7	70,3	49	
A	10.07.2026 20:00	59,7	72,1	46,9	
A	10.07.2026 21:00	54,3	64,4	44,2	
A	10.07.2026 22:00	52,9	63,8	40,2	
A	10.07.2026 23:00	56	69,7	36,1	
A	11.07.2026 00:00	55,5	68,6	33,1	
A	11.07.2026 01:00	52,8	67,3	30,1	
A	11.07.2026 02:00	54,8	70,1	28,6	
A	11.07.2026 03:00	52,8	66,8	28,3	
A	11.07.2026 04:00	56,6	70,5	35,1	
A	11.07.2026 05:00	55,6	69,7	39,6	
A	11.07.2026 06:00	55,5	68,8	42,3	
A	11.07.2026 07:00	55,9	70,7	44,6	
A	11.07.2026 08:00	54,4	64,2	46,6	
A	11.07.2026 09:00	56,3	65,8	48,4	
A	11.07.2026 10:00	56,4	66,2	48,5	
A	11.07.2026 11:00	57	69	49,1	
A	11.07.2026 12:00	55,7	67,4	47,4	

A	11.07.2026 13:00	54,7	65,6	48,6	
A	11.07.2026 14:00	55,1	63,2	48,3	
A	11.07.2026 15:00	53,3	62,5	47,3	
A	11.07.2026 16:00	54,2	64,9	44,2	
A	11.07.2026 17:00	53	64,2	44,8	
A	11.07.2026 18:00	52,2	65,3	43,7	
A	11.07.2026 19:00	53,5	65,1	41,9	
A	11.07.2026 20:00	56,2	70,7	41,8	
A	11.07.2026 21:00	55,6	67,9	43,1	
A	11.07.2026 22:00	53	64,2	42,6	
A	11.07.2026 23:00	54,1	66,7	40,9	
A	12.07.2026 00:00	52,2	60,3	36,4	
A	12.07.2026 01:00	47,6	55,4	34,1	
A	12.07.2026 02:00	43,8	52,7	27,5	
A	12.07.2026 03:00	43,1	51,9	25,5	
A	12.07.2026 04:00	45	53,4	29,2	
A	12.07.2026 05:00	53,3	65,5	34,9	
A	12.07.2026 06:00	55,7	69,3	38	
A	12.07.2026 07:00	53,5	64,7	41,3	
A	12.07.2026 08:00	52,7	65,6	42,6	
A	12.07.2026 09:00	50,9	61,2	43,7	
A	12.07.2026 10:00	52,9	63,9	43,3	
A	12.07.2026 11:00	52,8	64,1	44,9	

MP	Messzeit	LAeq	LAF,1	LAF,95	Anmerkung
	Stundenwerte Startzeit	dB			
A	12.07.2026 12:00	52,8	63,8	46,3	
A	12.07.2026 13:00	55,1	67,1	46,3	
A	12.07.2026 14:00	53,1	65,1	45,4	
A	12.07.2026 15:00	51,1	61,3	46,3	
A	12.07.2026 16:00	52,9	63,8	46,3	
A	12.07.2026 17:00	53,4	63,1	47,1	
A	12.07.2026 18:00	51,9	61	45	
A	12.07.2026 19:00	51,9	62	44,6	
A	12.07.2026 20:00	54,8	66,9	42,9	
A	12.07.2026 21:00	54,7	67,1	44,8	
A	12.07.2026 22:00	59,7	68,6	43,4	

A	12.07.2026 23:00	51,6	64,4	42,2	
A	13.07.2026 00:00	47,3	57,7	38,4	
A	13.07.2026 01:00	53,3	67,8	33,9	
A	13.07.2026 02:00	43,7	52,2	30,8	
A	13.07.2026 03:00	52,9	67,8	32,4	
A	13.07.2026 04:00	55	70	37,5	
A	13.07.2026 05:00	52,3	57,3	45,9	
A	13.07.2026 06:00	55	66,7	44,9	
A	13.07.2026 07:00	52,5	63,9	44,5	
A	13.07.2026 08:00	52,4	61,5	43,6	
A	13.07.2026 09:00	52,7	65,8	41,4	
A	13.07.2026 10:00	52,4	64,1	43,2	
A	13.07.2026 11:00	55,9	69	44,9	
A	13.07.2026 12:00	55	66,8	45,4	
A	13.07.2026 13:00	55,2	68,2	44,9	
A	13.07.2026 14:00	53,5	61,9	46,5	

Messpunkt B:

MP	Messzeit	LAeq	LAF,1	LAF,95	Anmerkung
	Stundenwerte Startzeit	dB			
B	06.07.2026 11:00	49,4	59,9	37,1	
B	06.07.2026 12:00	55,8	67,3	36,7	
B	06.07.2026 13:00	54,6	65,8	37,3	
B	06.07.2026 14:00	54	67,3	40,1	
B	06.07.2026 15:00	54	67,2	39	
B	06.07.2026 16:00	51,2	61,6	38,9	
B	06.07.2026 17:00	53,8	68,4	39,6	
B	06.07.2026 18:00	53,4	65,9	39	
B	06.07.2026 19:00	48,9	62,1	33	
B	06.07.2026 20:00	53,5	65,7	31,6	
B	06.07.2026 21:00	56,8	71,4	33,1	
B	06.07.2026 22:00	52	66,6	30,2	
B	06.07.2026 23:00	49,5	65,5	28,8	
B	07.07.2026 00:00	49,7	64	28,6	
B	07.07.2026 01:00	52,1	66,7	25,4	
B	07.07.2026 02:00	51,1	65,8	24,4	
B	07.07.2026 03:00	55,3	69,7	23,7	
B	07.07.2026 04:00	52,5	67,3	27	
B	07.07.2026 05:00	54,6	68,4	37,8	
B	07.07.2026 06:00	53,5	66,5	38,5	
B	07.07.2026 07:00	47,6	60,9	39,1	
B	07.07.2026 08:00	49,3	62,3	38,9	
B	07.07.2026 09:00	54,1	67,8	38,8	
B	07.07.2026 10:00	55,5	68,1	40	
B	07.07.2026 11:00	55,3	68,5	42,3	
B	07.07.2026 12:00	47,1	60,3	37,9	
B	07.07.2026 13:00	54,7	67,1	39,7	
B	07.07.2026 14:00	56,1	71,2	37,9	
B	07.07.2026 15:00	54,4	69	38,3	
B	07.07.2026 16:00	51,5	64,6	36,7	
B	07.07.2026 17:00	51,9	64,2	37	
B	07.07.2026 18:00	51,9	66,9	34,6	

B	07.07.2026 19:00	54,1	70	33,4	
B	07.07.2026 20:00	52	66,7	32,9	
B	07.07.2026 21:00	51,1	64,5	36,2	
B	07.07.2026 22:00	52,7	62,6	34,1	
B	07.07.2026 23:00	53,5	69,8	32	
B	08.07.2026 00:00	54	66,9	30,4	
B	08.07.2026 01:00	55,9	70,2	28,9	
B	08.07.2026 02:00	53,1	65,8	28,7	
B	08.07.2026 03:00	55	69,7	29,2	
B	08.07.2026 04:00	52,9	67,4	30,1	
B	08.07.2026 05:00	55,4	70,7	35,5	

MP	Messzeit	LAeq	LAF,1	LAF,95	Anmerkung
	Stundenwerte Startzeit	dB			
B	08.07.2026 06:00	53,3	66,5	39,3	
B	08.07.2026 07:00	53,1	64,5	41,3	
B	08.07.2026 08:00	53,9	63,1	42	
B	08.07.2026 09:00	51,9	64,3	41,9	
B	08.07.2026 10:00	52,8	64,8	41,3	
B	08.07.2026 11:00	54	66,8	39,9	
B	08.07.2026 12:00	55,1	67,6	42,8	
B	08.07.2026 13:00	53,1	66,7	36,3	
B	08.07.2026 14:00	54,2	68,5	35,8	
B	08.07.2026 15:00	53,3	64,1	34,9	
B	08.07.2026 16:00	53,9	69,2	35,2	
B	08.07.2026 17:00	50,8	62,7	35,2	
B	08.07.2026 18:00	52,3	65,7	34,6	
B	08.07.2026 19:00	49,7	64,3	32,7	
B	08.07.2026 20:00	50,7	64	32,6	
B	08.07.2026 21:00	50	61,8	31,1	
B	08.07.2026 22:00	55,1	67	30,1	
B	08.07.2026 23:00	53,9	68,7	29,3	
B	09.07.2026 00:00	52,6	67,1	26,7	
B	09.07.2026 01:00	55,1	69,4	24,5	
B	09.07.2026 02:00	56,2	70,4	24,2	
B	09.07.2026 03:00	55,5	70,9	22,1	



B	09.07.2026 04:00	52,7	66	31,4	
B	09.07.2026 05:00	55,1	70,7	38,4	
B	09.07.2026 06:00	48,6	60,7	38,4	
B	09.07.2026 07:00	50,7	62,2	37,7	
B	09.07.2026 08:00	49,9	63,4	36,3	
B	09.07.2026 09:00	51	65,5	35,5	
B	09.07.2026 10:00	54,3	69,9	37,3	
B	09.07.2026 11:00	52,7	66,8	38	
B	09.07.2026 12:00	52,4	65	36,6	
B	09.07.2026 13:00	52,7	67,2	37	
B	09.07.2026 14:00	56,1	69,8	38,5	
B	09.07.2026 15:00	52,6	64,3	38,6	
B	09.07.2026 16:00	48	61,2	37	
B	09.07.2026 17:00	54,7	67,5	36,9	
B	09.07.2026 18:00	49,5	61,8	35,5	
B	09.07.2026 19:00	55,3	70,4	38,4	
B	09.07.2026 20:00	47,5	61,7	33,4	
B	09.07.2026 21:00	49,4	64,3	35,4	
B	09.07.2026 22:00	55,9	70,6	34,1	
B	09.07.2026 23:00	53,4	69,2	30,8	
B	10.07.2026 00:00	52	67	27,9	
B	10.07.2026 01:00	52,1	66,2	23,4	
B	10.07.2026 02:00	59,6	68,1	21,9	
B	10.07.2026 03:00	56,2	71,1	23,6	
B	10.07.2026 04:00	52,9	66,8	32,1	
B	10.07.2026 05:00	52	66,5	37,1	
B	10.07.2026 06:00	53,4	68,7	38,6	

MP	Messzeit	LAeq	LAF,1	LAF,95	Anmerkung
	Stundenwerte Startzeit	dB			
B	10.07.2026 07:00	50,3	64,3	37,3	
B	10.07.2026 08:00	50,3	63,1	37,4	
B	10.07.2026 09:00	53,3	66,7	38,9	
B	10.07.2026 10:00	50,5	64,5	36,3	
B	10.07.2026 11:00	55,2	69,3	37,1	

B	10.07.2026 12:00	52	66,5	37	
B	10.07.2026 13:00	55,5	68,9	40,4	
B	10.07.2026 14:00	53,6	68,9	41,6	
B	10.07.2026 15:00	54	65	37,9	
B	10.07.2026 16:00	50,6	64,4	37,5	
B	10.07.2026 17:00	55,2	70,2	38,9	
B	10.07.2026 18:00	53,8	65,9	42,3	
B	10.07.2026 19:00	55,5	69,9	43,1	
B	10.07.2026 20:00	59,5	70,6	40,7	
B	10.07.2026 21:00	52,6	63,6	38,3	
B	10.07.2026 22:00	51,1	63,1	33,6	
B	10.07.2026 23:00	55,5	70,9	31,6	
B	11.07.2026 00:00	53,9	69,5	29	
B	11.07.2026 01:00	51	66	26,5	
B	11.07.2026 02:00	54,2	70,5	24,7	
B	11.07.2026 03:00	50,9	66,4	23,3	
B	11.07.2026 04:00	55,9	69,3	30,7	
B	11.07.2026 05:00	54,8	69,9	37,8	
B	11.07.2026 06:00	54,4	68,6	36,1	
B	11.07.2026 07:00	53,5	67,9	39,2	
B	11.07.2026 08:00	50,6	63,2	42,3	
B	11.07.2026 09:00	53,8	65,9	43,9	
B	11.07.2026 10:00	52,9	64	43,4	
B	11.07.2026 11:00	53,6	68,2	41,8	
B	11.07.2026 12:00	53,1	66,3	38	
B	11.07.2026 13:00	50,8	65	39,9	
B	11.07.2026 14:00	52	63,7	39,5	
B	11.07.2026 15:00	50,3	61,5	38,8	
B	11.07.2026 16:00	51,6	64,3	36,7	
B	11.07.2026 17:00	50,6	63,7	35,8	
B	11.07.2026 18:00	50,2	64,1	35	
B	11.07.2026 19:00	50,9	63,9	34,2	
B	11.07.2026 20:00	55,3	70,4	37,1	
B	11.07.2026 21:00	54,1	66,5	39,4	
B	11.07.2026 22:00	51,8	63,3	38	
B	11.07.2026 23:00	52,6	66,4	34,1	

B	12.07.2026 00:00	50,6	57	32,6	
B	12.07.2026 01:00	41,5	48,9	30,4	
B	12.07.2026 02:00	37,3	45,3	24,7	
B	12.07.2026 03:00	35	43,5	23,1	
B	12.07.2026 04:00	40,9	49,9	24,4	
B	12.07.2026 05:00	51,7	64,6	32,9	
B	12.07.2026 06:00	54,3	68,2	34,1	
B	12.07.2026 07:00	52,5	64,8	34,7	

MP	Messzeit	LAeq	LAF,1	LAF,95	Anmerkung
	Stundenwerte Startzeit	dB			
B	12.07.2026 08:00	49,1	63,1	37,2	
B	12.07.2026 09:00	46,4	60,2	36,2	
B	12.07.2026 10:00	50,4	62	34,2	
B	12.07.2026 11:00	50	62,6	37,7	
B	12.07.2026 12:00	50	64	38,7	
B	12.07.2026 13:00	53,9	66,7	40,1	
B	12.07.2026 14:00	51,5	64,4	40,8	
B	12.07.2026 15:00	48,9	59,8	39,5	
B	12.07.2026 16:00	52,8	62,3	40	
B	12.07.2026 17:00	51,5	62,4	37,6	
B	12.07.2026 18:00	49,1	60,4	36	
B	12.07.2026 19:00	47,9	61,3	34,6	
B	12.07.2026 20:00	51,9	65	34,9	
B	12.07.2026 21:00	53,3	66,1	40,5	
B	12.07.2026 22:00	59,8	67,3	36,5	
B	12.07.2026 23:00	49,6	63,6	33	
B	13.07.2026 00:00	43,5	53,2	29,9	
B	13.07.2026 01:00	52,7	66,4	28,3	
B	13.07.2026 02:00	38,5	41,2	27,1	
B	13.07.2026 03:00	53,2	67,1	27,9	
B	13.07.2026 04:00	53,4	69,3	33,8	
B	13.07.2026 05:00	45,2	51	39,7	
B	13.07.2026 06:00	51,6	65,2	37,7	
B	13.07.2026 07:00	49,3	63,8	34,8	
B	13.07.2026 08:00	48,9	60,5	36,3	

B	13.07.2026 09:00	51	63,6	36,2	
B	13.07.2026 10:00	49,2	63,8	34,8	

LAeq: A-bewerteter energieäquivalenter Dauerschallpegel.

LAF,1: Mittlerer Spitzenpegel, der in 1% der Messzeit überschrittene A-bewertete Schalldruckpegel der mit Anzeigedynamik „fast“ gemessen wurde.

LAF,95: Basispegel, der in 95% der Messzeit überschrittene A-bewertete Schalldruckpegel der mit Anzeigedynamik „fast“ gemessen wurde.

Stundenmesswerte Tag-, Abend- und Nachtzeitraum über die gesamte Messzeit:

MP	Zeitraum		LAeq			LAF,1		LAF,95	
	06.07.2026 bis 13.07.2026		dB			dB		dB	
			Stundenwerte		**energ. Mittelwert**	Stundenwerte		Stundenwerte	
			von	bis		von	bis	von	bis
A	Tag	06:00 - 19:00 Uhr	50,2	58,1	**54,7**	61	72,5	38	49,5
	Abend	19:00 - 22:00 Uhr	51,1	59,7	**55,1**	62	72,1	37	49
	Nacht	22:00 - 06:00 Uhr	43,1	59,7	**54,4**	51,9	71,8	22,8	45,9

MP	Zeitraum		LAeq			LAF,1		LAF,95	
	06.07.2026 bis 13.07.2026		dB			dB		dB	
			Stundenwerte		**energ. Mittelwert**	Stundenwerte		Stundenwerte	
			von	bis		von	bis	von	bis
B	Tag	06:00 - 19:00 Uhr	46,4	56,1	**52,7**	59,8	71,2	34,1	43,9
	Abend	19:00 - 22:00 Uhr	47,5	59,5	**53,5**	61,3	71,4	31,1	43,1
	Nacht	22:00 - 06:00 Uhr	35	59,8	**53,6**	41,2	71,1	21,9	39,7

ZT
Ziviltechnikergesellschaft für Bauingenieurwesen

INGENIEURBAU, ARCHITEKTUR, VERKEHRSWESEN
WASSERBAU, LÄRMSCHUTZ, VISUALISIERUNG

RATH ZT GMBH
Mariazellerstraße 22, 8680 Mürzzuschlag
Tel: +43/3852/5315 Fax: +43/3852/5315-4
e-mail: office@zt-rath.at homepage: www.zt-rath.at

VERKEHRSTECHNISCHES GUTACHTEN

Leistungsfähigkeit der Kreuzung L118 / Zufahrt Haus Semmering

Prüfung der verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit im Zuge der geplanten Erweiterung (Hallenbad, SPA-Bereich, Stellplätze), Gemeinde Spital am Semmering

Projekt Nr.:	Flächenwidmungsplanänderung Areal „Haus Semmering“
Auftraggeber:	Gemeinde Spital am Semmering Bundesstraße 16, 8684 Spital am Semmering
Aufgestellt:	Rath ZT GmbH Mariazeller Straße 22, 8680 Mürzzuschlag
Freigegeben:	DI Mag. Edgar Rath
Mürzzuschlag, am:	18. August 2026



DI Mag. Edgar Rath

Inhaltsverzeichnis

1. AUFTRAG 3
2. GEGENSTAND 3
2.1. Beurteilungsgrundlagen 4
3. BEFUND 4
3.1. Sichtweiten 4
3.2. Verkehrsdaten Hauptarm (L118) 5
3.3. Verkehrserzeugung Nebenarm (Zufahrt Haus Semmering) 5
3.4. Berechnung der Leistungsfähigkeit 6
4. BEURTEILUNG 6
5. ZUSAMMENFASSUNG 7
6. BEILAGEN 7

1. AUFTRAG

Im Zuge der geplanten Erweiterung des Hotelbetriebes Haus Semmering (Umbau der bestehenden Gebäude, Zubau SPA-Bereich) ist zu prüfen, ob die bestehende Zufahrt zur L118 (Semmering Begleitstraße) den zu erwartenden Mehrverkehr ohne Einschränkung der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit aufnehmen kann.

Insbesondere ist zu klären, ob am Knotenpunkt L118 / Zufahrt Haus Semmering ein Linksabbiegestreifen erforderlich ist und ob die vorhandenen Sichtweiten den Anforderungen der RVS 03.05.12 entsprechen.

Rath ZT GmbH wurde von der Gemeinde Spital am Semmering mit der Erstellung des gegenständlichen verkehrstechnischen Gutachtens beauftragt.

2. GEGENSTAND

Gegenstand der Untersuchung ist der plangleiche, nicht lichtsignalgeregelte T-Knotenpunkt der L118 Semmering Begleitstraße (km 2,375 bzw. km 2,376) mit der Zufahrt zum Hotel Haus Semmering, Bundesstraße 16, 8685 Steinhaus am Semmering. Im Bereich des Knotenpunktes gilt eine erlaubte Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h. Der Knoten ist ohne Abbiegestreifen und ohne Verkehrsinsel ausgebildet.

Über die Zufahrt werden derzeit ein Wohnhaus sowie das Hotelgebäude erschlossen. Im Zuge der geplanten Erweiterung wird sich die Verkehrserzeugung durch zusätzliches Personal sowie durch Tagesgäste des künftig auch extern zugänglichen Wellnessbereichs erhöhen.

Nachfolgend zwei Ansichten der L118 im Nahbereich des gegenständlichen Knotenpunktes:



Abbildung 1: Straßenverlauf der L118 im Nahbereich des Knotenpunktes (Ansicht 1) – Blickrichtung vor Ort zu verifizieren



Abbildung 2: Straßenverlauf der L118 im Nahbereich des Knotenpunktes (Ansicht 2) – Blickrichtung vor Ort zu verifizieren

2.1. Beurteilungsgrundlagen

- RVS 03.05.12 „Anschlussstellen und Kreuzungen, Kreuzungen, Grundlagen für den Straßenentwurf“
- RVS 03.01.11 „Verkehrsuntersuchungen, Grundlagen“
- Verkehrszähldaten des Landes Steiermark, Messstelle L118/3
- GIS Steiermark (Land Steiermark), Geodaten- und Kartenportal – Sichtweitenermittlung
- Lageplan Haus Semmering, Arch. Mitske, Stand 02.10.2025

3. BEFUND

3.1. Sichtweiten

Die erforderlichen Sichtweiten wurden gemäß RVS 03.05.12 für die zulässige Höchstgeschwindigkeit von vp = 70 km/h ermittelt. Die tatsächlich vorhandene Sichtweite wurde im GIS Steiermark gemessen und beträgt in beiden Richtungen rd. 140 m.

Sichtweitenkriterium (RVS 03.05.12, vp = 70 km/h)	Erforderlich	Vorhanden (GIS-Messung)	Erfüllt
Volle Sichtweite	145 m	≈ 140 m	Nein (knapp)
Eingeschränkte Sichtweite (a min)	120 m	≈ 140 m	**Ja**
Sichtweite PKW	95 m	≈ 140 m	**Ja**

Die gemessene Sichtweite von rd. 140 m liegt in beiden Richtungen über dem Mindestwert der eingeschränkten Sichtweite (a min = 120 m), erreicht jedoch die volle Sichtweite von 145 m knapp nicht. Diese Konstellation wird als ausreichend im Sinne der RVS 03.05.12 angesehen, sofern die Sichtfelder von Bewuchs freigehalten werden.

3.2. Verkehrsdaten Hauptarm (L118)

Grundlage der Verkehrsuntersuchung ist die Dauerzählstelle L118/3 mit einem DTV (Gesamtquerschnitt) von 1.381 Kfz/24h. Der LKW-Anteil wird mit rd. 10 % angesetzt. Gemäß RVS 03.01.11 wird bei gleichmäßigem Verkehr ein Spitzenstundenanteil von 10 % des DTV angenommen.

Kenngröße	Wert	Einheit
DTV Hauptarm (Messstelle L118/3)	1.381	Kfz/24h
Spitzenstundenanteil (RVS 03.01.11)	10	%
Verkehrsreichste Stunde	138	Kfz/h
LKW-Anteil	10	%
LKW-Verkehr Spitzenstunde	≈ 14	LKW/h
PKW-Verkehr Spitzenstunde	≈ 124	PKW/h
PKW-Einheiten Hauptarm gesamt (PKW = 1,0 / LKW = 1,5)	**145,0**	**PKW-E/h**
Richtungsaufteilung (50 % / 50 %)	72,5 / 72,5	PKW-E/h je Richtung

3.3. Verkehrserzeugung Nebenarm (Zufahrt Haus Semmering)

Die künftige Bettenanzahl des Hotels beträgt 360 Betten (Altbestand und Zubau gesamt). Der Personalstand wurde anhand eines Personalschlüssels von rd. 0,0625 Mitarbeiter/Bett geschätzt (Referenzwert aus einer vergleichbaren Hotelnutzung, Verkehrskonzept Masterplangebiet Haufeld, Siegburg, IVV Aachen 2024) und ergibt rd. 23 Mitarbeiter. Für den Personalverkehr wird konservativ ein Modal-Split von 100 % PKW angesetzt (2 Wege/Tag je Mitarbeiter), da im Bereich Steinhaus am Semmering keine adäquate ÖV-Erschließung besteht. Die Verkehrserzeugung durch Tagesgäste des künftig extern zugänglichen Wellnessbereichs wird laut Betreiberangabe mit 20 PKW in der Spitzenstunde angesetzt (Ein- und Ausfahrt konservativ mit je 20 PKW/h angenommen).

Nebenarm-Strom	PKW/h	LKW/h	PKW-E/h
Personal, Ein- und Ausfahrten gesamt (geschätzt)	4,6	0	4,6
Tagesgäste Wellness, Einfahrten	20	0	20,0
Tagesgäste Wellness, Ausfahrten	20	0	20,0
Summe Nebenarm			**44,6**

3.4. Berechnung der Leistungsfähigkeit

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wurde nach dem vereinfachten Knotenansatz des HBS 2015 für plangleiche, nicht lichtsignalgeregelte Knoten ohne besondere Fahrstreifen ermittelt. Die vorgegebene Kapazität eines freien Knotens ohne besondere Vereinigungen beträgt C = 1.800 PKW-E/h.

Kenngröße	Wert	Einheit
Hauptarm gesamt	145,0	PKW-E/h
+ Nebenarm gesamt	44,6	PKW-E/h
Nachfrage am Knoten gesamt	**189,6**	**PKW-E/h**
Kapazität freier Knoten C	1.800	PKW-E/h
Sättigungsgrad s = Nachfrage / C	**≈ 10,5**	**%**
Leistungsreserve bis 60 % Sättigungsgrad	≈ 890	PKW-E/h

Qualitätsstufen laut RVS 03.05.12:

- < 40 % = gut
- 40–60 % = ausreichend
- > 60 % = ungünstig

Mit einem Sättigungsgrad von rd. 10,5 % erreicht der Knotenpunkt die Qualitätsstufe „gut“.

4. BEURTEILUNG

Der untersuchte T-Knotenpunkt L118 / Zufahrt Haus Semmering weist auch unter Berücksichtigung des durch die geplante Erweiterung (Hallenbad, SPA-Bereich, zusätzliches Personal und Tagesgäste) zu erwartenden Mehrverkehrs einen Sättigungsgrad von rd. 10,5 % auf und erreicht damit die Qualitätsstufe „gut“ gemäß RVS 03.05.12. Die vorhandene Leistungsreserve bis zum Grenzwert von 60 % beträgt rd. 890 PKW-E/h.

Ein Linksabbiegestreifen ist aus verkehrstechnischer Sicht auf Basis des ermittelten Sättigungsgrades derzeit nicht erforderlich.

Die vorhandene Sichtweite von rd. 140 m erfüllt in beiden Richtungen die eingeschränkte Sichtweite (a min = 120 m) und die Sichtweite PKW (95 m), erreicht die volle Sichtweite (145 m) jedoch knapp nicht. Es wird empfohlen, die Sichtfelder dauerhaft von Bewuchs freizuhalten, um die vorhandene Sichtweite nicht weiter einzuschränken.

Bei künftigem Verkehrswachstum auf der L118 oder einer weiteren Erhöhung der Verkehrserzeugung im Nebenarm (z. B. durch zusätzliche Bettenkapazität) wird eine neuerliche Überprüfung der Leistungsfähigkeit empfohlen.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend wird aus verkehrstechnischer Sicht festgestellt, dass der Knotenpunkt L118 / Zufahrt Haus Semmering auch nach Realisierung der geplanten Hotelerweiterung mit einem Sättigungsgrad von rd. 10,5 % die Qualitätsstufe „gut“ gemäß RVS 03.05.12 erreicht. Ein Linksabbiegestreifen ist aus verkehrstechnischer Sicht derzeit nicht erforderlich. Die vorhandenen Sichtweiten sind ausreichend, sofern die Sichtfelder von Bewuchs freigehalten werden.

Aus verkehrstechnischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

6. BEILAGEN

- Berechnungsunterlage Leistungsfähigkeitsnachweis
- Fotodokumentation Sichtweiten
- Lageplan Haus Semmering

Sichtweiten- und Leistungsfähigkeitsnachweis Kreuzung mit L118

Zufahrt Haus Semmering (Hotel), Bundesstraße 16, 8685 Steinhaus am Semmering

Auftraggeber:	Haus Semmering Hotelbetriebsgesellschaft		
Straße / Knoten:	L118 Semmering Begleitstraße / Zufahrt Haus Semmering		
Kilometrierung:	km 2,375 (2,200+0,	*bzw.*	km 2,376 (2,400-0,024)
Zul. Höchstgeschwindigkeit vp:	70 km/h		
Bearbeitet am:	18.08.2026		

1) DTV UND SPITZENSTUNDE (HAUPTARM L118)

Grundlage: RVS 03.01.11 – gleichmäßiger Verkehr ⇒ Spitzenstundenanteil 10 % des DTV

DTV L118 (Gesamtquerschnitt), Messstelle L118/3	1381	*Kfz/24h*
Spitzenstundenanteil (RVS 03.01.11, gleichmäßiger '	10%	
Verkehrsreichste Stunde (Spitzenstunde)	138	*Kfz/h*

2) FAHRZEUGARTEN UND UMRECHNUNG IN PKW-EINHEITEN

Umrechnung PKW-E nach HBS: PKW = 1,0 / LKW = 1,5

LKW-Anteil laut Zählung	10%	
LKW-Verkehr Spitzenstunde	14	*LKW/h*
PKW-Verkehr Spitzenstunde	124	*PKW/h*
PKW-Einheiten Hauptarm gesamt	145,0	*PKW-E/h*

3) RICHTUNGSAUFTEILUNG HAUPTARM

Stromverteilung laut Vorgabe

Richtungsanteil (Annahme)	50%	50%	*Richtung 1 / Richtung 2*
PKW-E je Richtung	72,5	72,5	*PKW-E/h*

4) NEBENARM – ZUFAHRT HAUS SEMMERING

Verkehrserzeugung Personal (Schätzung) + Tagesgäste Wellness (Vorgabe)

ACHTUNG – Annahmen (blau) sind Schätzwerte und vor Verwendung des Nachweises mit dem Betreiber zu verifizieren. Personalschlüssel und Fahrtenrate ohne österreichische RVS-Kennzahl geschätzt (kein Erfindungs-Anspruch auf Richtigkeit) – Quelle siehe Kommentar.

4a) Personal (geschätzt anhand Bettenanzahl)

Bettenanzahl gesamt (Altbestand + Zubau)	360	*Betten*
Personalschlüssel (Mitarbeiter je Bett)	0,0625	*MA/Bett*
Geschätzte Mitarbeiterzahl	23	*MA*
Wege/Tag je Mitarbeiter (Hin- + Rückfahrt)	2	
MIV-Anteil Personal (konservativ, ländliche Lage/keir	100%	
Pkw-Besetzungsgrad Personal	1,0	
Personal-Pkw-Fahrten pro Tag	46,0	
Spitzenstundenanteil Personal (analog RVS 03.01.1	10%	*(wie Hauptarm; Schichtwechsel ggf. konzentrierter – bei Bedarf erhöhen)*
Personal-Pkw-Fahrten Spitzenstunde (Ein+Aus ge	4,6	

4b) Tagesgäste Wellness/SPA-Bereich (extern zugänglich)

Einfahrten Tagesgäste in der Spitzenstunde	20	*PKW/h*
Ausfahrten Tagesgäste in der Spitzenstunde	20	

4c) Zusammenfassung Nebenarm (PKW-E/h)

Nebenarm-Strom	PKW/h	LKW/h	PKW-E/h
Personal, Ein- und Ausfahrten gesamt	4,6	0	4,6
Tagesgäste, Einfahrten	20,0	0	20,0
Tagesgäste, Ausfahrten	20,0	0	20,0
Summe Nebenarm			44,6

Hinweis: Lieferverkehr/Anlieferung (Küche, Wäscherei etc.) ist in obiger Summe noch NICHT enthalten, da hierzu keine Angabe vorliegt. Bei Bedarf ergänzen.

5) NACHFRAGE AM KNOTEN

Summe aller Zu-/Abflüsse in PKW-E/h

Hauptarm (gesamt)	145,0	
+ Nebenarm gesamt	44,6	
Nachfrage am Knoten gesamt	189,6	*PKW-E/h*

6) LEISTUNGSFÄHIGKEITSNACHWEIS (HBS, VEREINFACHTER KNOTENANSATZ)

Voraussetzung: Knoten plangleich, nicht lichtsignalgeregelt, ohne Abbiegestreifen/Verkehrsinsel

Kapazität freier Knoten ohne besondere Vereinigung	1800	*PKW-E/h*
Sättigungsgrad s = Nachfrage / C	10,5%	

Qualitätsstufen laut RVS 03.05.12

< 40 % = gut
40–60 % = ausreichend
> 60 % = ungünstig

Erreichte Qualitätsstufe	gut	
Leistungsreserve bis 60 % Sättigungsgrad	890,4	*PKW-E*

7) BEURTEILUNG LINKSABBIEGESTREIFEN

Sättigungsgrad s	10,5%	
Notwendigkeit Linksabbieger (Sättigungsgrad-Kri	**aus Sättigungsgrad heraus derzeit nicht erforderlich**	