



Gemeindeamt Spital am Semmering

Pol. Bezirk Bruck-Mürzzuschlag

A-8684 Spital am Semmering, Bundesstraße 16

Tel.: 03853/323-0 * DVR. 0110868 * UID: ATU59451578

E-Mail: gemeinde@spital-semmering.gv.at * Internet: www.spitalamsemmering.com

8684, am 13.10.2026

GZ.: 004/1- und 031/2-4.07-2026 und
004/1- und 031/2-4.12-2026

**Betr.: 7. Änderung des 4. örtlichen Entwicklungskonzeptes,
12. Änderung des 4. Flächenwidmungsplanes**

K U N D M A C H U N G

gemäß § 24 und § 38 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 (ROG 2010)

Der Gemeinderat der Gemeinde Spital am Semmering hat in seiner Sitzung am 15.09.2026 den Beschluss gefasst, das örtliche Entwicklungskonzept gemäß § 24 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 sowie den Flächenwidmungsplan gemäß § 38 des Stmk. Raumordnungsgesetzes 2010 zu ändern und den Entwurf der Änderungen, verfasst von Franz Radaschitz, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, vom 27.8.2026, GZ 621-31/EP4.07 (örtliches Entwicklungskonzept - Plan und Wortlaut) sowie GZ 621 31/4.12 und 621-31/4.12-BZ (Flächenwidmungsplanänderung - Plan und Wortlaut sowie Bebauungsplanzonierungsplan) in der Zeit

vom 13.10.2026 bis einschließlich 09.12.2026

im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Amtsstunden sind von Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr sowie am Dienstag von 15.30 bis 17.30 Uhr.

Der Entwurf wird auch auf der digitalen Amtstafel bzw. auf der Homepage der Gemeinde (<https://www.spitalamsemmering.com>) veröffentlicht.

1. Örtliches Entwicklungskonzept

Das örtliche Entwicklungskonzept soll wie folgt geändert werden:

Im örtlichen Entwicklungsplan soll 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,
- b) die bestehende örtliche Vorrangzone/Eignungszone für Erholung um rund 0,94 ha vergrößert und
- c) die Ersichtlichmachung eines Gerinnes ergänzt werden.

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 (z.B. 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 soll folgendes räumliches Leitbild festgelegt werden:

- 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.

2. Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan soll wie folgt geändert werden:

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, sollen 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 werden.

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, sollen als Freiland/Sondernutzung für Erholungszwecke festgelegt werden.

C. Ersichtlichmachung

Die Ersichtlichmachung eines Gerinnes (Gewässernummer 16478) soll ergänzt werden.

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, soll ein Bebauungsplan erstellt werden.

Innerhalb der Auflagefrist kann jedermann schriftlich Einwendungen, die eine Begründung enthalten müssen, beim Gemeindeamt bekannt geben.

Für den Gemeinderat:
Die Bürgermeisterin


(FISCHER)



Kundmachung an der Amtstafel:
angeschlagen am: 13.10.2026
abgenommen am: 10.12.2026