



Gemeinde Ramsau a. D.

Vereinfachte Flächenwidmungsplan-Änderung

gem. § 39 (1) lit. b StROG 2010,
LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 73/2023

Verfahrensfall Ifde. Nr. 5.24 „Hotel Annelies“

- AUFLAGEENTWURF -

Stand: 16.09.2026

GZ: 116FG26

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Wortlaut.....	1
§ 1 Geltungsbereich / Plangrundlage / Verfasserin	1
§ 2 Änderungen.....	1
§ 3 Inkrafttreten	2
Verfahrensblatt.....	3
zeichnerische Darstellung	4
Erläuterungsbericht.....	5
1. Rechtssituation/ Ausgangslage	5
2. Verfahrensrechtliche Bestimmungen	8
3. Strategische Umweltprüfung (SUP)/ Alpenkonvention	9
4. Begründungen/ Erläuterungen	9
5. Beilagen	12

Verfasserin:
Pumpernig & Partner GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung
Mariahilferstraße 20/1/9, 8020 Graz
UID-Nr.: ATU74945438, FB-Nr.: FN519739y, Gerichtsstand: Graz

Abkürzungsverzeichnis

Abs	Absatz (Darstellung auch in (xx))
ABT	Abteilung (des Amtes der Stmk. Landesregierung)
BauG	Baugesetz 1995 (Steiermark)
BBPl	Bebauungsplan
BEV	Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
BGBI. Nr.	Bundesgesetzblatt Nummer
bzw.	beziehungsweise
DKM	digitale Katastralmappe
EPRO	Entwicklungsprogramm
ehem.	ehemalig(e)
FA	Fachabteilung
FWP	Flächenwidmungsplan
gem.	gemäß
GZ	Geschäftszahl
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
iSd	im Sinne des/der
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
LGBl. Nr.	Landesgesetzblatt Nummer (Steiermark)
lfd./lfde.	laufend/laufende
lit.	Litera
max.	maximal
mind.	mindestens
Nr.	Nummer
ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
ÖEP	Örtlicher Entwicklungsplan
REPRO	Regionales Entwicklungsprogramm
RVK	Regionales Verkehrskonzept
SAPRO	Sachprogramm
sh	siehe
Stmk	Steiermärkisch(e)
StROG	Raumordnungsgesetz 2010 (Steiermark)
Tlf./Teilfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
ua	und andere
u.a.m.	und anderes mehr
vgl.	vergleiche
Z.	Ziffer/Zahl
z.B.	zum Beispiel

GEMEINDE RAMSAU AM DACHSTEIN

GZ:

Ramsau am Dachstein, 30.09.2026

Betrifft: Vereinfachte Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall lfde. Nr. 5.24 mit der Bezeichnung „Hotel Annelies“ gemäß § 39 (1) lit.b StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 73/2023 – öffentliche Auflage

WORTLAUT

„Verordnungsentwurf der Vereinfachten Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00, Verfahrensfall lfde. Nr. 5.24, gemäß § 39 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 73/2023. Die öffentliche Auflage gem. § 39 (1) lit.b StROG 2010 findet in der Zeit von 05.10.2026 bis 30.11.2026 statt (mind. acht Wochen). Stellungnahmen und Einwendungen können schriftlich und begründet beim Gemeindeamt Ramsau am Dachstein eingebracht werden.“

§ 1

GELTUNGSBEREICH / PLANGRUNDLAGE / VERFASSER

Das Planwerk (IST/SOLL-Darstellung Flächenwidmungsplan), verfasst von der Pumpernig & Partner GmbH, 8020 Graz, vom 16.09.2026, GZ: 116FG26, bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung mit selber GZ und selbem Datum und stellt gesondert den Geltungsbereich der Planänderung dar.

Der gegenständlichen Verordnung ist ein Erläuterungsbericht beigelegt.

§ 2

ÄNDERUNGEN

- (1) Das Grdst. Nr. 591/7, KG 67606 Leiten, derzeit festgelegt als land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland (LF) wird künftig im flächenmäßigen Ausmaß von 1.425 m²¹ als Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der lfde. Nr. L8 und einer bestimmungsgemäßen Bebauungsdichte von 0,2-0,8 gem. § 33 (1) Z. 2 iVm § 29 (3) StROG 2010 festgelegt.
- (2) Als Aufschließungserfordernisse werden festgelegt:
 - Z.1 Umfassende Lärmfreistellung des Bauplatzes für die jeweilige Nutzung (Gebäude und wesentliche Freiflächen) gem. den Vorgaben der ÖNORM S 5021 oder nach Vorgaben einer an deren Stelle tretenden Nachfolgenorm)

¹ Im Grundbuch bereits durchgeführt gem. Vermessungsurkunde, Verfasser: Badura ZT GmbH, GZ: 4669 vom 27.08.2025 (Beilage)

Z.2 Oberflächenentwässerung (Erstellung und Umsetzung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes im Sinne einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung)

Die Erfüllung der Anschließungserfordernisse iVm einer beabsichtigten Bebauung liegt im Zuständigkeitsbereich des Grundstückseigentümers/ Konsenswerbers.

- (3) Das Grdst. Nr. 1371/3, KG 67606 Leiten (309 m², gem. Vermessungsurkunde, Verfasser: Badura ZT GmbH, GZ: 4594_606, Datum: 02.06.2026), derzeit festgelegt bzw. ersichtlich gemacht als Landesstraße L711 wird künftig als Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer bestimmungsgemäßen Bebauungsdichte von 0,2-0,8 sowie als Sanierungsgebiet – Immissionen – Lärm (IM) gem. § 33 (1) Z. 2 iVm § 29 (4) StROG 2010 festgelegt.
- (4) Eine Teilfläche des Grdst. Nr. 1336/2, KG 67606 Leiten (209 m², gem. Vermessungsurkunde, Verfasser: Badura ZT GmbH, GZ: 4594_606, Datum: 02.06.2026), derzeit festgelegt bzw. ersichtlich gemacht als Landesstraße L711 wird künftig als Verkehrsfläche gem. § 32 (1) StROG 2010 ausgewiesen.

§ 3

MASSNAHMEN ZUR AKTIVEN BODENPOLITIK

Für das neu festgelegte Bauland – Anschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA), lfd. Nr. L8, wird eine Bebauungsfrist (BF) gem. den Bestimmungen des § 36 StROG 2010 für 5 Jahre festgelegt. Die Bebauungsfrist beginnt ab Inkrafttreten der ggst. Änderung des Flächenwidmungsplanes zu laufen. Zugleich mit der Festlegung der Bebauungsfrist wird für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes festgelegt, dass für das ggst. Grundstück eine Raumordnungsabgabe anfällt.

§ 4

INKRAFTTRETEN

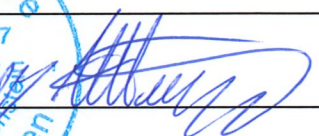
Nach erfolgter Endbeschlussfassung durch den Gemeinderat tritt die gegenständliche Verordnung gem. § 39 iVm § 38 StROG 2010 mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (zwei Wochen) folgenden Tag in Kraft.



Der Bürgermeister
Ing. Johannes Uttinger, MSc.

VERFAHRENSBLATT

GEMEINDE RAMSAU AM DACHSTEIN
Vereinfachte Flächenwidmungsplan-Änderung VF. Ifde. Nr. 5.24

KUNDMACHUNG (gem. § 39 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 73/2023 ÖFFENTL. AUFLAGE)	AUFLAGE (gem. § 39 StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 73/2026), verfügt durch den Bürgermeister am <u>30.09.2026</u>
Kundmachung vom <u>30.09.2026</u>	Zahl: <u>031/2-FWP Änd. 5.24/2026</u>
Anschlag am <u>02.10.2026</u>	Datum: <u>30.09.2026</u>
Abnahme am	Der Bürgermeister 
Öffentliche Auflagefrist vom <u>05.10.2026</u> bis <u>30.11.2026</u> (mind. acht Wochen)	ENDBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (gem. § 39 iVm § 38 (7) StROG 2010). Zahl: Datum:
Inkrafttreten:	Für den Gemeinderat Der Bürgermeister
	KUNDMACHUNG
	Kundmachung vom
	Anschlag am
	Abnahme am
	Rundsiegel Bürgermeister

PLANVERFASSER:

PUMPERNIG & PARTNER GMBH

116FG26

Graz

16.09.2026

GZ

Ort

Datum

Unterschrift

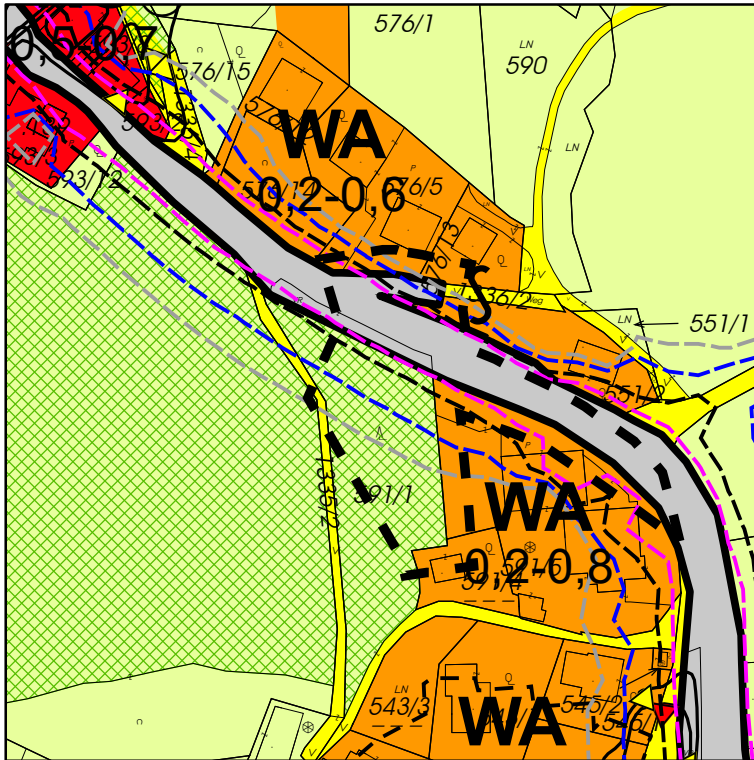
	Unterzeichner	Gernot Wolfgang Paar
	Datum/Zeit-UTC	2026-09-17T13:03:07+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-V0") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

GEMEINDE RAMSAU AM DACHSTEIN

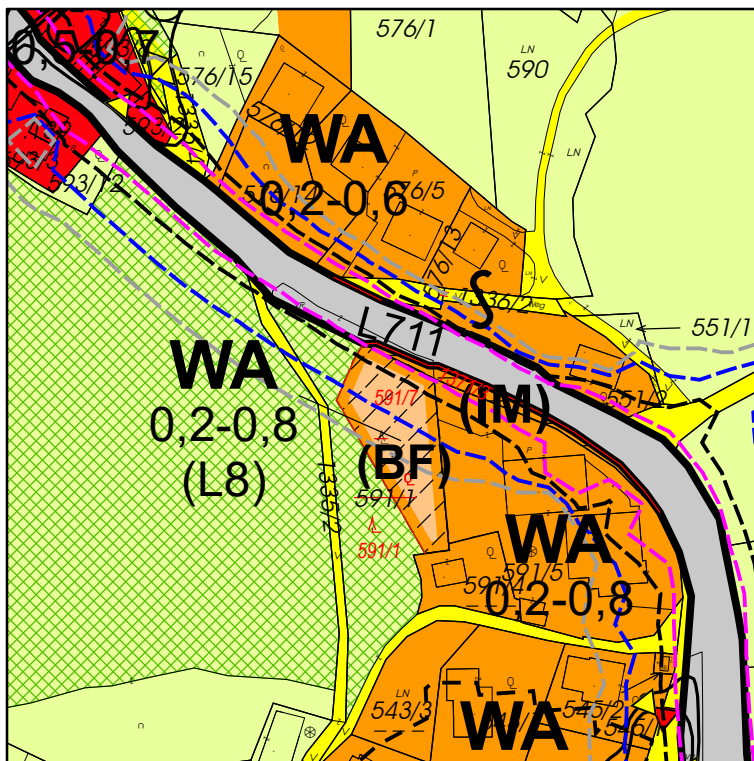
Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 Verfahrensfall lfde. Nr. 5.24 "Hotel Annelies" IST/SOLL-Darstellung



IST-Darstellung (Rechtsbezug: StROG 2010,
LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 140/2014)



SOLL-Darstellung (Rechtsbezug: StROG 2010,
LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 73/2023)



Legende

- Geltungsbereich
- KG** Kerngebiete
gem. § 30 (1) Z.1 StROG 2010
- WA** Allgemeines Wohngebiet
gem. § 30 (1) Z. 2 StROG 2010
- (L8)** Aufschließungsgebiet für Allgemeines z.B. Allgemeines Wohngebiet mit lfde Nr. L8
gem. § 29 (3) iVm § 30 (1) Z. 2 StROG 2010
- (BF)** Baulandbereiche mit festgelegten Bebauungsfristen
gem. § 36 StROG 2010
- (IM)** Sanierungsgebiet Immissionen (Lärm)
gem. § 29 (4) StROG 2010
- 0,2-0,8 Mindest- und höchstzulässige Bebauungsdichte gem. § 30 (4) StROG 2010
- LF** Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland gem. § 33 StROG 2010
- Verkehrsflächen gem. § 32 StROG 2010
- 591/5 Grundstücksgrenzen gem. DKM (Stand: 01.04.2025)
- L711** Landesstraße L711
- Gebietszusammenhang über Trennungselemente hinweg
- Lärm-Isophonen Nacht 45dB
- Lärm-Isophonen Nacht 50dB
- Lärm-Isophonen Tag 55dB
- Lärm-Isophonen Tag 60dB
- Waldflächen
- Teilung vom 02.06.2026, GZ: 4594_606 Vermesser: Badura ZT GmbH
- (RW)** Rote Wildbachgefahrenzone
- (GW)** Gelbe Wildbachgefahrenzone



GZ: 116FG26
Bearb.: Ke/BI
Stand: 16.09.2026

1:2 500
0 12,5 25 50 75 100 Meter



Ingenieurbüro für
Raumplanung und Raumordnung
Mag. Gernot Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9
Tel: 0316/833170
E-Mail: office@pumpernig.at
www.pumpernig.at

Pumpernig
& Partner

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. RECHTSSITUATION/ AUSGANGSLAGE

1.1 Gebietsbeschreibung/Allgemeines:

Der gegenständliche Änderungsbereich in Hanglage befindet sich im Süden des Ortsteiles Kulm und unmittelbar südwestlich der Landesstraße L 711 Ramsauerstraße im Kurvenbereich.

Auf dem östlich angrenzenden Grundstück Nr. 591/5, KG Leiten, befindet sich der Beherbergungsbetrieb Hotel Annelies samt zugehörigem Parkplatz und Freibereich. Der Umgebungsbereich ist geprägt von einer bestehenden Bebauung überwiegend westlich der Landesstraße (Nutzungsdurchmischung von Wohnen, touristischer Beherbergung (Hotel Annelies, Ennstalerhof), Gastronomie und Gewerbe bzw. Handel (Alpine Mode, Sportmoden und Maßschneiderei Schrempf GmbH, Mineralien Plut). Im Westen grenzt daran die zusammenhängende Waldfläche des Kulmberges an. Das westlich angrenzende Grdst. Nr. 591/1, KG Leiten, ist mit einem Kühlhaus bebaut. Östlich der Landesstraße befinden sich überwiegend unbebaute Freiflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung.



Abbildung 1 – Orthofoto, BEV, Abfrage vom 09.07.2026, unmaßstäblich

1.2 Regionales Entwicklungsprogramm

Die verfahrensgegenständlichen Flächen sind der gem. geltenden Regionalen Entwicklungsprogramm für die Region Liezen (LGBl. Nr. 91/2016, Rechtskraft: 16.07.2016) landschaftsräumlichen Einheit (Teilräume) „Grünlandgeprägtes Bergland“ zuzuordnen.

Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang darauf, dass der ggst. Änderungsbereich an der Grenze zwischen den Teilräumen „Forstwirtschaftlich geprägtes Bergland“ und „Grünlandgeprägtes Bergland“ liegt und aufgrund der Maßstäblichkeit der Teilraumabgrenzung iVm den Bestimmungen gem. § 7 (2) des REPRO für die Planungsregion Liezen unter Berücksichtigung der durchgeführten Rodung jedenfalls der gesamten Struktur des Teilraumes „Grünlandgeprägtes Bergland“ zugeordnet werden kann.

Diesbezüglich sind die geltenden Bestimmungen des § 3 (3) einzuhalten und lauten diese wie folgt:

Grünlandgeprägtes Bergland:

1. *Das charakteristische Erscheinungsbild der Landschaft mit kleinräumiger Durchmischung von Wald und Grünland ist zu erhalten. Bei der Baukörpergestaltung ist die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen.*
2. *Außerhalb von im Regionalplan bzw. im Rahmen der örtlichen Raumplanung festgelegten Siedlungsschwerpunkten sind folgende Baulandausweisungen unzulässig:*
 - a) *Ausweisungen neuer Baugebiete, ausgenommen Neuausweisungen, die funktional einem Siedlungsschwerpunkt zuzuordnen sind, der aufgrund von Lawinengefahrenzonen über keine Entwicklungsflächen verfügt;*
 - b) *großflächige Baulanderweiterungen zur Ausweisung neuer Bauplätze; Zulässig sind Baulanderweiterungen für unbebaute Bauplätze im Ausmaß von maximal 20 Prozent des bestehenden bebauten Baulandes, jedoch jedenfalls im Ausmaß von drei ortsüblichen Bauparzellen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Für die Ermittlung des zulässigen Flächenausmaßes ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung maßgeblich. Baulanderweiterungen für die Entwicklung rechtmäßig bestehender Betriebe bleiben von der Flächenbeschränkung unberührt.*

Das ggst. Änderungsgebiet liegt gem. geltendem Regionalen Entwicklungsprogramm außerhalb von Vorrangzonen.

Betreffend der o.a. Bestimmungen ist raumordnungsfachlich festzuhalten, dass im Zuge der zeitgleich durchgeführten Änderung die Festlegung von neuem (bebaubarem) Bauland im Ausmaß von 1.425 m² (statt Freiland/ vormals Wald) erfolgt. Der ggst. südliche Bereich des Ortsteiles Kulm ist gem. Örtlichem Entwicklungskonzept Nr. 5.00 nicht als Örtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt und ist somit bei Baulandausweisung die o.a. 20 %-Regelung anzuwenden.

Die Berechnung der 20 %-Regelung (sh. Beilage) besagt, dass nach Berücksichtigung der ggst. Festlegung von Bauland künftig noch 3.783 m² zur Verfügung stehen. Durch die ggst. Änderung wird den Bestimmungen der 20 % Regelung demnach entsprochen.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der laufenden Revision des Örtlichen Entwicklungskonzeptes/ Entwicklungsplanes und Flächenwidmungsplanes Nr. 6.0 der gesamte Ortsteil Kulm als örtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt wird, da diesbezüglich die Kriterien erfüllt werden.

Es kann daher zu den Festlegungen der überörtlichen Raumplanung gem. REPRO Liezen kein Widerspruch abgeleitet werden.

1.3 Festlegungen im geltenden Örtlichen Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan Nr. 5.00

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich, liegt gem. geltendem Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.00, insbesondere im Entwicklungsplan außerhalb der festgelegten absoluten naturräumlichen Entwicklungsgrenze Nr. 3 (Waldbestand). Die übrigen Änderungsbereiche sind dzt. als Verkehrsfläche/ Landesstraße L 711 festgelegt bzw. ersichtlich gemacht. Der ggst. südliche Bereich des Ortsteiles Kulm ist gem. geltendem Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.00 nicht als örtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt. In der Revision des Örtlichen Entwicklungskonzeptes/ Entwicklungsplanes Nr. 6.00 (Auflage) ist die Erweiterung der Abgrenzung des örtlichen Siedlungsschwerpunktes vorgesehen und umfasst dieser künftig auch das südliche Gebiet des Ortsteiles Kulm.

Im Rahmen der zeitgleich durchgeführten Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes/ Entwicklungsplanes Nr. 5.0, VF 5.06 (sh. Beilage) werden einerseits Änderungen der festgelegten Verkehrsfläche aufgrund der vorgenommenen Neuvermessung des Landesstraßengrundes iVm der vorliegenden Vermessungsurkunde vorgenommen und andererseits das Gebiet baulicher Entwicklung für Wohnen im Bereich des Grdst. Nr. 591/7, KG Leiten, aufgrund der bereits durchgeführten Rodung Richtung Westen erweitert und gem. gelt. PZVO 2016 mit einer absoluten naturräumlichen Entwicklungsgrenze Nr. 2 neu abgegrenzt. Durch diese Änderung werden die Voraussetzungen für die ggst. Änderung des Flächenwidmungsplanes geschaffen.

1.4 Festlegungen im geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 5.00

Der verfahrensgegenständliche Änderungsbereich (Grdst. Nr. 591/7, KG Leiten) ist gem. gelt. Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 als Waldfläche ersichtlich gemacht. Im unmittelbaren östlichen Anschluss ist Bauland – Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem bestimmungsgemäßen Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,4 sowie teilweise als Sanierungsgebiet (Lärm) festgelegt (bebaut mit dem Beherbergungsbetrieb Hotel Annelies GmbH). Die übrigen Änderungsbereiche sind derzeit als Verkehrsfläche ausgewiesen bzw. als Landesstraßengrund ersichtlich gemacht.

Im Rahmen der ggst. Änderung wird einerseits Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohnen neu festgelegt und die vorliegende Neuabgrenzung des Landesstraßengrundes übernommen (Änderung in Allgemeines Wohngebiet, Sanierungsgebiet 0,2-0,8 bzw. in Verkehrsfläche).

1.5 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik

Es wird im Rahmen des ggst. Änderungsverfahrens für das verfahrensgegenständliche Grdst. Nr. 591/7, KG Leiten, iVm der Baulandneufestlegung von Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der lfd. Nr. L8 Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik gem. § 34 StROG 2010, konkret eine **Bebauungsfrist** gem. § 36 StROG 2010 festgelegt.

Die Bebauungsfrist (5 Jahre) beginnt ab Inkrafttreten der ggst. Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.0, VF 5.24. Zugleich mit der Festlegung der Bebauungsfrist wird für den

Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes festgelegt, dass für das ggst. Grundstück eine Raumordnungsabgabe anfällt.

1.6 Baulandbilanz

Die Gemeinde Ramsau am Dachstein befindet sich in der Revision des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und Flächenwidmungsplanes Nr. 6.00 (Endbeschluss 2026/ Anfang 2027 vorgesehen) und wird daher betreffend die Baulandflächenbilanz das zugehörige Formblatt der Revision 6.00 unter Berücksichtigung aller durchgeführter Änderungen auf Basis des FWP 5.00 sowie Änderungen im Rahmen der Revision beigelegt. Dies begründet sich zudem damit, dass die Pumpernig & Partner GmbH nicht langjähriger Örtlicher Raumplaner der Gemeinde ist und daher eine detaillierte Auflistung der Änderungen nicht ohne großen Aufwand durchgeführt werden kann.

2. **VERFAHRENSRECHTLICHE BESTIMMUNGEN**

Die gegenständliche Änderung steht in keinem Widerspruch zu den Raumordnungsgrundsätzen gem. § 3 StROG 2010, da mit dieser Änderung die Nutzung von Grundflächen unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches (Entwicklung von innen nach außen gemäß den Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes), einer wirtschaftlichen Aufschließung sowie weitgehender Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen erfolgt, wobei die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (insbesondere Kanal, Wasser und Strom) berücksichtigt und genutzt werden.

Das gegenständliche Änderungsverfahren entspricht den Bestimmungen des § 39 StROG 2010 und erfolgt zeitgleich mit der Anpassung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes – ebenfalls im Vereinfachten Änderungsverfahren. Die gegenständliche Änderung hat nur auf anrainernde oder durch Straßen, Flüsse, Eisenbahnen u.dgl. getrennte Grundstücke Auswirkungen.

Somit kann ein „Vereinfachtes Änderungsverfahren“ durchgeführt werden. Der Bürgermeister verfügt hiezu die öffentliche Auflage. Rechtzeitige und schriftlich begründete Einwendungen sind vom Gemeinderat zu beraten und in Abwägung mit den örtlichen Raumordnungsinteressen nach Möglichkeit zu berücksichtigen. Der Beschluss über den Flächenwidmungsplan in einer anderen als der aufgelegten Fassung ist nur nach Anhörung der durch die Änderung Betroffenen zulässig, es sei denn, dass durch diesen Beschluss Einwendungen Rechnung getragen werden sollen und die Änderung keine Rückwirkung auf Dritte hat. Nach der Endbeschlussfassung durch den Gemeinderat sind diese kundzumachen.

In den Flächenwidmungsplan mit sämtlichen Planungsbestandteilen und in den Erläuterungsbericht kann bei der Gemeinde Ramsau am Dachstein während der Parteienverkehrszeiten Einsicht genommen werden.

3. STRATEGISCHE UMWELTPRÜFUNG (SUP) / ALPENKONVENTION

Im zeitgleich durchgeführten Änderungsverfahren des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, VF lfde. Nr. 5.06 wird die geforderte Prüfung (SUP)² durchgeführt und an dieser Stelle auf den dortigen Verordnungstext samt Erläuterungsbericht (Verfasser: Pumpernig & Partner GmbH, GZ: 116FG26) verwiesen. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich. Aus der vorliegenden Flächenwidmungsplan-Änderung erwachsen keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen, die eine weitere Prüfung erforderlich machen würden, sodass dementsprechend das Ausschlusskriterium der Abschichtung herangezogen werden kann,

Da den Bestimmungen des gelt. ÖEK/ÖEP Nr. 5.06 entsprochen wird, wird auch den Ausführungen der Alpenkonvention entsprochen.

4. BEGRÜNDUNGEN/ ERLÄUTERUNGEN

Im gegenständlichen Änderungsbereich liegt eine Neuvermessung des Landesstraßengrundes (Verfasser: Badura TZ GmbH, GZ: 4594_606, Datum: 02.06.2026) sowie eine bewilligte und bereits durchgeführte Rodung vor. Dementsprechend ist vorgesehen, Bauland im unmittelbaren Anschluss an bereits bebautes Bauland neu festzulegen (Sanierungsgebiet und Aufschließungsgebiet) sowie eine Verkehrsfläche auszuweisen.

Im ggst. Bereich wird das Grdst. Nr. 1371/3 vom Grdst. Nr. 1371/1, beide KG Leiten, abgeteilt, da auf dieser Fläche der Landesstraßengrund vom angrenzenden Betrieb (Hotel Annelies GmbH) bereits langjährig genutzt wird (Zufahrten und Parkplätze). Der Verkauf der betroffenen Teilfläche wurde bereits abgewickelt und die Grundstücksteilung lt. vorliegender Vermessungsurkunde beim Grundbuch eingereicht. Für eine daran angrenzende Teilfläche, welche im Landesstraßengrund verbleibt, wurde zwischen dem Land Steiermark (Landesstraßenverwaltung) und der Hotel Annelies GmbH ein Vertrag zur Sondernutzung von Straßengrund (Abänderung, Erweiterung, Parkfläche, Rekultivierung Außenanlage, GZ: ABT16-85550/2026-2 vom 18.03.2026) abgeschlossen. Das künftige Grdst. Nr. 1371/3, KG Leiten, welches als schmaler Streifen entlang der Landesstraße keinen eigenständig bebaubaren Bereich darstellt, wird aufgrund der Fläche von lediglich 309 m² und der Lärmbelastung der angrenzenden Landesstraße als Sanierungsgebiet – Immissionen – Lärm (IM) festgelegt. Das Grdst. Nr. 591/5, KG Leiten, bebaut mit dem Hotel Annelies, liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches der ggst. Änderung und bleiben die gelt. Festlegungen des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 daher dort unberührt. Die Festlegung von entsprechenden Teilflächen als Sanierungsgebiet aufgrund der ersichtlich gemachten Lärmrinnen, wird im Rahmen der Revision des Flächenwidmungsplanes Nr. 6.0 vorgenommen.

Im Zuge der Neuvermessung des Landesstraßengrundes wurde auch eine Teilfläche des Grdst. Nr. 1336/2, KG 67606 Leiten, abgeteilt und künftig dem Öffentlichen Gut der

² Gemäß Leitfaden zur Beurteilung der Umwelterheblichkeit in der örtlichen Raumplanung, herausgegeben von der FA 13B, Stand: April 2011 (2.Auflage), Veröffentlichung: September 2011.

Gemeinde zugeschlagen. Dementsprechend wird die ggst. Teilfläche als Verkehrsfläche gem. § 32 (1) StROG 2010 ausgewiesen.

Im Bereich der bewilligten und bereits durchgeführten Rodung auf dem Grdst. Nr. 951/7, KG Leiten, wird im Rahmen der ggst. Änderung Bauland – Aufschließungsgebiet für Allgemeines Wohngebiet, Ifde. Nr. L8 festgelegt. Als Aufschließungserfordernisse (im Zuständigkeitsbereich der Grundstückseigentümer:In/ Konsenswerber:In) sind die Lärmfreistellung und die Oberflächenentwässerung festgelegt.

Der östlich angrenzende Beherbergungsbetrieb (Hotel Annelies GmbH) sieht vor, den unmittelbar an die Landesstraße angrenzenden Parkplatzbereich zu erweitern und neu zu strukturieren. Dementsprechend ist auch eine Änderung der Zufahrt von der Landesstraße vorgesehen. Konkret ist hierbei vorgesehen, die bestehende Zufahrt (zwischen den beiden Baukörpern) aufzulassen und eine neue Zufahrt im Norden zur erweiterten Parkplatzfläche zu schaffen. Diesbezüglich haben Abstimmungsgespräche (Begehung) mit der Landesstraßenverwaltung stattgefunden. Die ggst. Änderung dient daher der langfristigen Absicherung des touristischen Beherbergungsbetriebes im öffentlichen Interesse der Gemeinde im Zusammenhang mit einer verkehrssicheren Anbindung und der Bereitstellung ausreichender Parkplatzmöglichkeiten.

Wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen im Sinne der Bestimmungen des § 42 StROG 2010 ergeben sich durch die bewilligte und bereits durchgeführte Rodung (Bezirkshauptmannschaft Liezen, Politische Expositur Gröbming, GZ: BHLI-289116/2025-5 vom 16.10.2025) und die vorgesehene Änderung des Landesstraßengrundes (gem. Vermessungsurkunde, Verfasser: Badura ZT GmbH, GZ: 4594_606, Datum: 02.06.2026). Durch die ggst. Änderung werden auf Ebene des Flächenwidmungsplanes die Voraussetzungen geschaffen, um den bestehenden Parkplatz (Grdst. Nr. 591/5, KG Leiten) in unmittelbarer Nahelage zur Landesstraße Richtung Westen zu vergrößern und die Zufahrten neu auszugestalten, um die derzeitige Zufahrts- und Parkplatzsituation im Bereich des touristischen Beherbergungsbetriebes „Hotel Annelies“ maßgeblich zu verbessern. Die langfristige Absicherung des touristischen Betriebes liegt jedenfalls im öffentlichen Interesse der Gemeinde, wie auch die aus Sicht der Gemeinde hierdurch erzielte Verbesserung der Verkehrssicherheit im betroffenen Abschnitt der Landesstraße L711.

Die gegenständliche Vereinfachte Flächenwidmungsplan-Änderung, Verfahrensfall Ifde. Nr. 5.24 Änderung basiert auf der zeitgleich mit diesem Verfahren durchgeführten 5. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes/ Entwicklungsplanes Nr. 5.0.

Für das von der ggst. Änderung betroffene Grundstück liegt ein konkreter Umsetzungswunsch des angrenzenden Beherbergungsbetriebes (Hotel Annelies) vor und liegt die Ermöglichung der zeitnahen Umsetzung im öffentlichen Interesse der Gemeinde.

Das vorliegende Ansuchen soll aufgrund der zeitnahen Umsetzungsabsicht in einem zwischenzeitlichen, aus der derzeit laufenden Revision des Örtlichen Entwicklungsplanes und Flächenwidmungsplanes Nr. 6.00 (Frist zur Genehmigungsprüfung 6 Monate nach Endbeschluss (zeitnah vorgesehen)) herausgelösten Änderungsverfahren gem. § 24a iVm § 24 und

§ 39 StROG 2010 durchgeführt werden und ist das Änderungsverfahren daher gem. StROG 2010, LGBL. Nr. 49/2010 idF LGBL. 73/2023 durchzuführen. Die planmäßige und zeitnahe Schaffung von Bauland im unmittelbaren Anschluss an den Betriebsstandort Hotel Annelies steht im Sinne einer langfristigen Sicherstellung des touristischen Betriebes im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde und liegt hierfür bereits ein Umsetzungsvorhaben (Erweiterung der Parkplatzflächen iVm der Umgestaltung der Erschließung von der Landesstraße aus und die Erweiterung der Gartenbereiche) vor. Mit der o.g. gewählten Vorgehensweise kommt die Gemeinde dem Ansuchen betreffend zeitlich besonders dringliche Vorhaben insbesondere bei bereits konkreten Umsetzungsentwürfen sowie kleinflächigeren Änderungen unter Berücksichtigung der gebotenen Gleichbehandlung nach und wird diesbezüglich auf bereits herausgelöste Verfahren verwiesen.

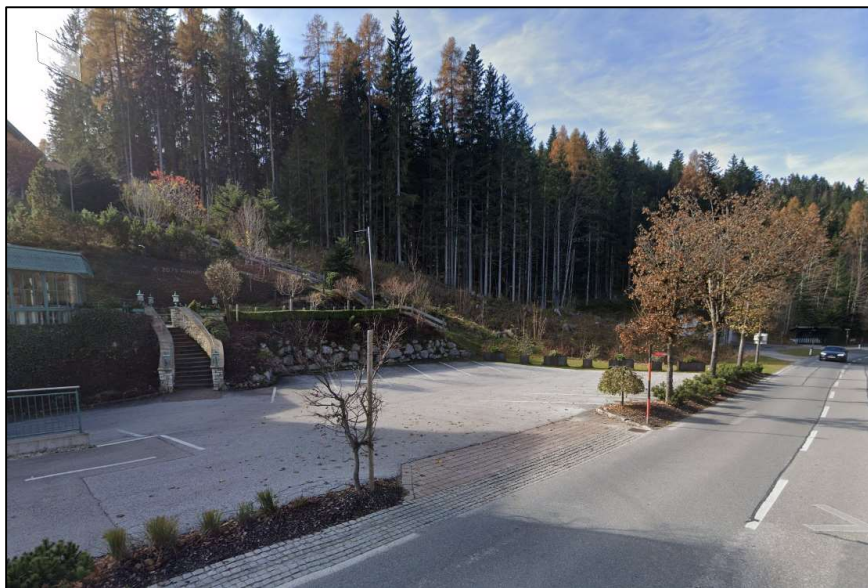


Abbildung 2 – Bestandsfoto Blick Richtung Nordwesten, Google Street View (November 2024)



Abbildung 3 – Bestandsfoto Blick Richtung Südosten, Google Street View (November 2024)

5. BEILAGEN

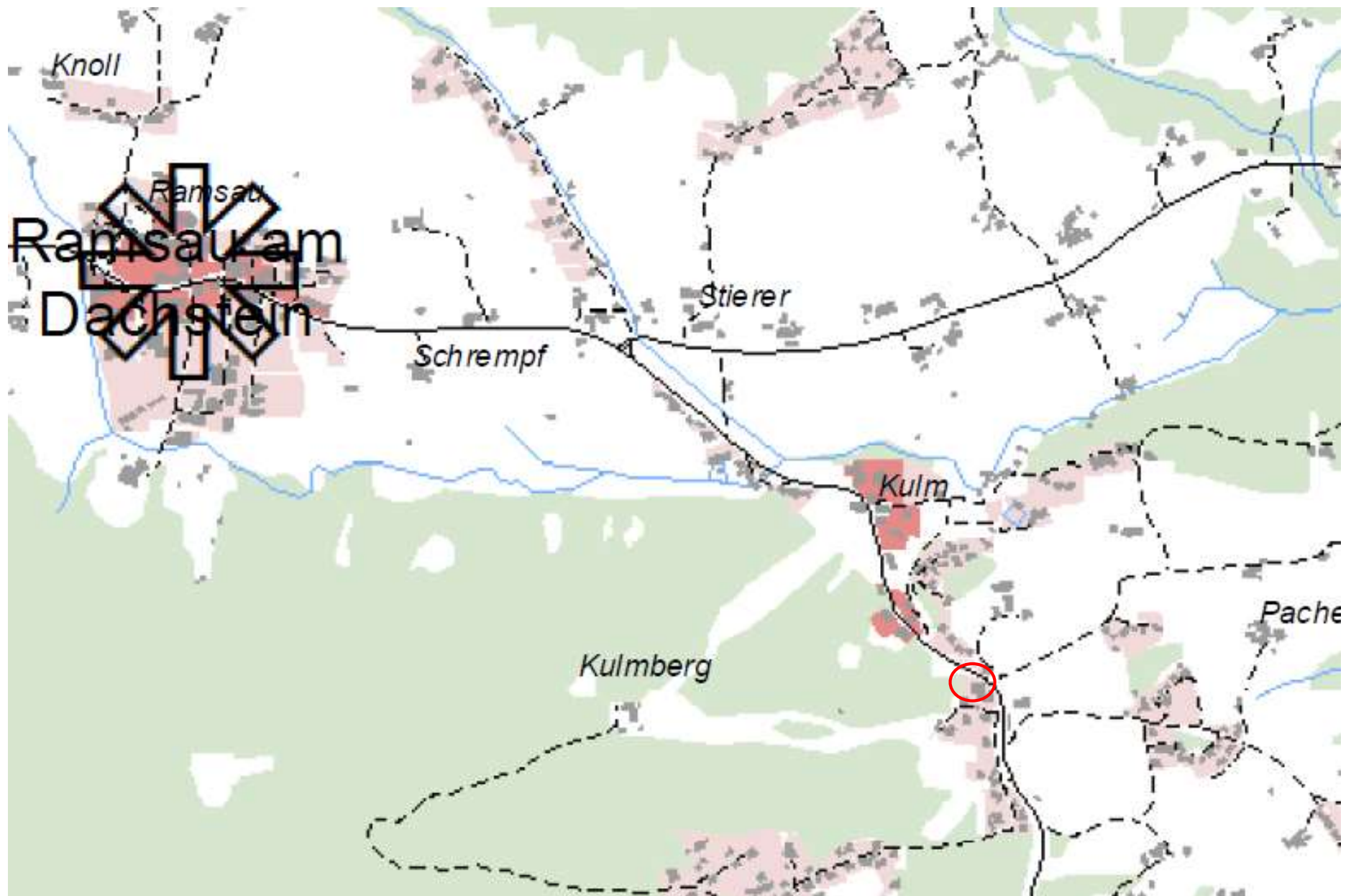
- 5.1 Orthofoto aus dem digitalen Atlas Steiermark, unmaßstäblich
- 5.2 Ausschnitte Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Liezen, LGBl. Nr. 91/2016, unmaßstäblich
- 5.3 Vermessungsurkunde, Verfasser: Badura ZT GmbH, GZ: 4594_606 vom 02.06.2026
- 5.4 Vermessungsurkunde, Verfasser: Badura ZT GmbH, GZ: 4669 vom 27.08.2025
- 5.5 Vertrag Sondernutzung von Straßengrund, GZ: ABT16-85550/2026-2 vom 18.03.2026
- 5.6 Rodungsbewilligung, GZ: BHLL-289116/2025-5 vom 16.10.2025
- 5.7 Formblatt zur Baulandflächenbilanz
- 5.8 20 % Berechnung gem. REPRO Liezen
- 5.9 Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes/ Entwicklungsplanes Nr. 5.00, VF 5.06, IST-SOLL Darstellung

5.1 Orthofoto aus dem digitalen Atlas Steiermark, unmaßstäblich

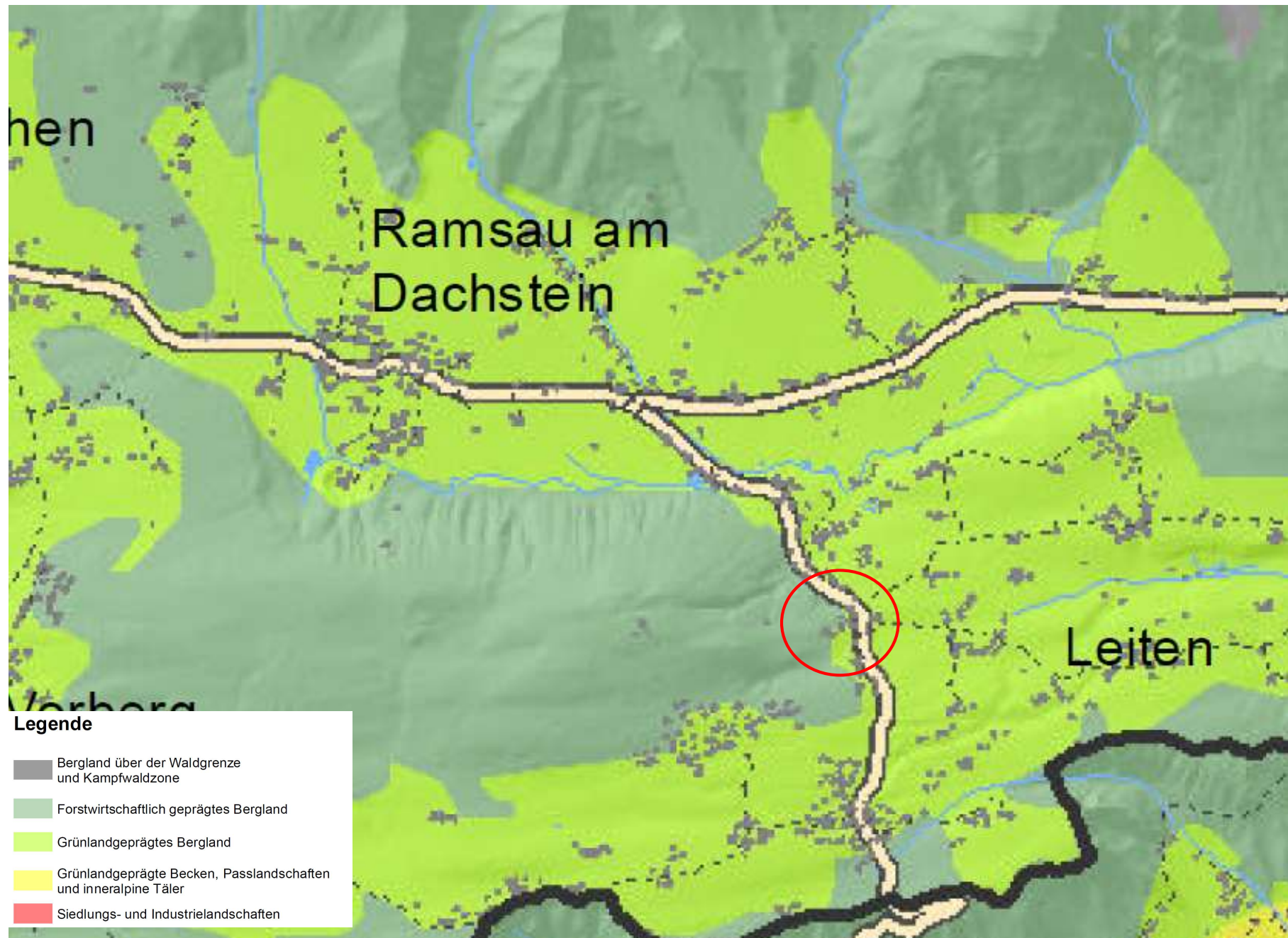


5.2 Ausschnitte Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Liezen, LGBl. Nr. 91/2016, unmaßstäblich

Ausschnitt Regionalplan (Vorrangzonen), REPRO Liezen, LGBl. Nr. 91/2016
(unmaßstäblich)



Ausschnitt Regionalplan (Teilräume), REPRO Liezen, LGBl. Nr. 91/2016 (unmaßstäblich)



5.3 Vermessungsurkunde, Verfasser: Badura ZT GmbH, GZ: 4594_606 vom 02.06.2026

VERMESSUNG SURKUNDE

Betrifft:

GZ :
Planverfasser :
Vermessen am :
Kat.Gem. :
KG Nr. :
Ger.Bez. :
Verm.Behörde :



Das Abbild des Siegel gem. §18 ZTG bezieht sich auf den gesamten Urkundeninhalt im Sinne des §4(2) der Urkundenarchiv-Verordnung.

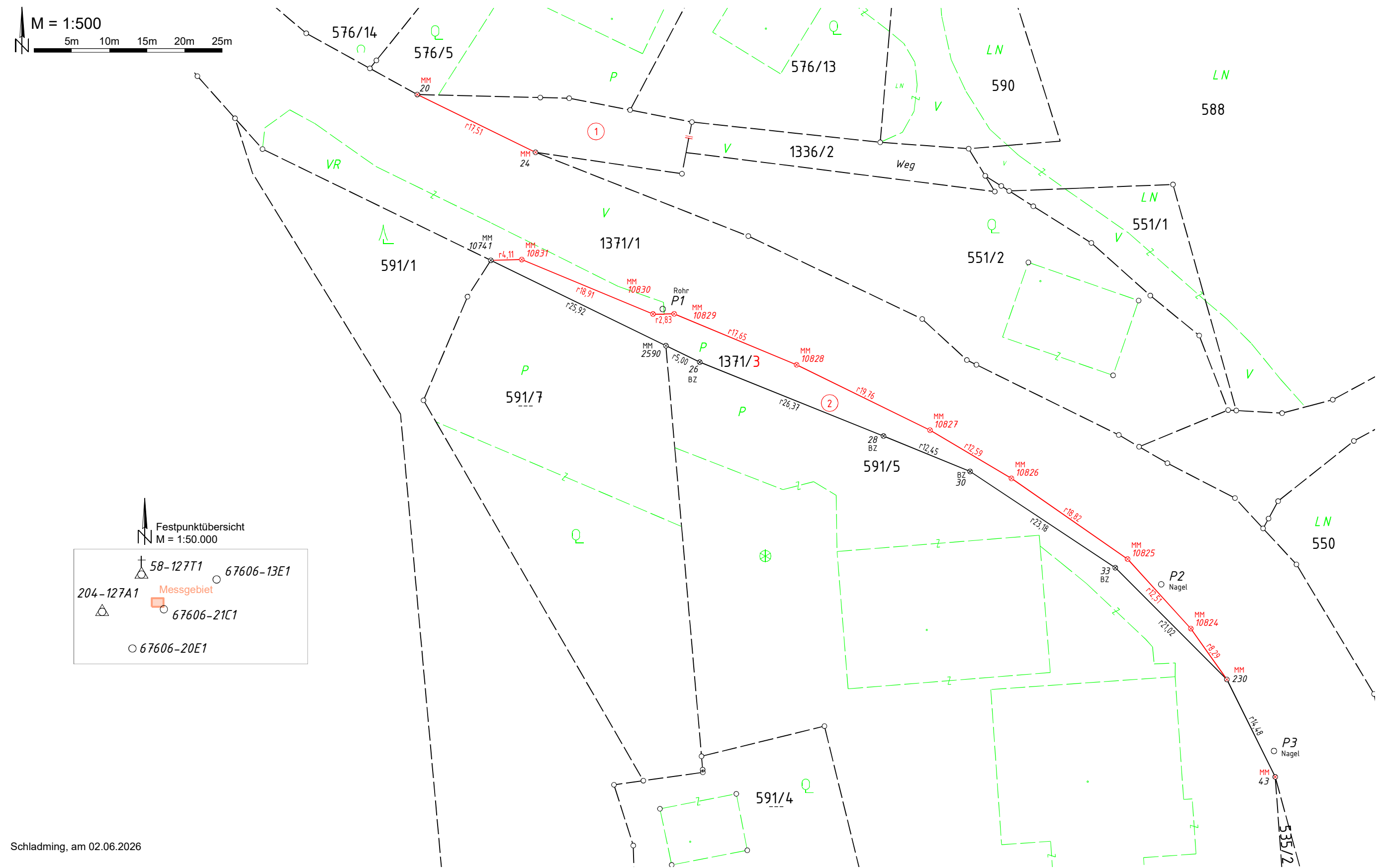


Schladming, am:

STP Version:
Typ:

Schladming, am

Teilungsplan L711 Bereich Hotel Annelies - KM 4,6 - 4,7 Vermessen am: 30.06.2025, 17.10.2025	Geschäftszahl: 4594_606	Gez.: GRU
	KatastralgemeindeNr.: 67606	Gepr.: BAD
	Katastralgemeinde: Leiten	Zeichnungsname: 4594_Grenzen
	Verm.Beizirk: Liezen	



Katastralgemeinde 67606 Leiten

GZ: 4594_606

Transformation 4594_Annelies - Zwangspunkte

2 - Stufen Datumstransformation

Verwendeter Referenzdienst: APOS

Stufe 1: 7-Parameter Transformation Helmert 3D

Globale Parameter:

Drehpunkt im alten System (X, Y, Z) (m)	0.000	0.000	0.000
Verschiebung (X, Y, Z) (m)	-577.326	-90.129	-463.919
Drehung (X, Y, Z) (cc)	15.85	4.55	16.35
Maßstab (ppm)	-2.42		

Stufe 2: lokale Transformation Helmert (2D)

Berechnete Parameter:

Drehpunkt im alten System (Y, X) (m)	25984.106	252789.560
Verschiebung (Y, X) (m)	-0.198	0.322
Drehung (cc)	-16.88	
Maßstab (ppm)	24.32	

Mittlerer Fehler einer Lage-Koordinate (m) 0.02

Mittlerer Punktlagefehler (m) 0.02

Punkte	Code	X [m]	Y [m]	Z [m]				
		Y [m]	X [m]		Kl.2D[cm]	dy [cm]	dx [cm]	
67606-21C1	F0	4202097.948	1022738.625	4673782.104		2D		Zwangspunkt 1 Alt
67606-21C1	F0	26150.89	252729.45		0.7	-0.7	0.1	Neu
		inklusive Undulation von		0.000 m				
58-127T1	0	4201852.469	1022374.005	4674114.270		2D		Zwangspunkt 2 Alt
58-127T1	0	25852.64	253191.96		3.1	-2.0	2.4	Neu
		inklusive Undulation von		0.000 m				
67606-20E1	F0	4202596.706	1022427.480	4673460.351		2D		Zwangspunkt 3 Alt
67606-20E1	F0	25733.01	252207.31		0.9	0.9	-0.3	Neu
		inklusive Undulation von		0.000 m				
204-127A1	0	4202435.573	1021975.241	4673896.874		2D		Zwangspunkt 4 Alt
204-127A1	0	25329.62	252694.86		1.5	1.4	-0.6	Neu
		inklusive Undulation von		0.000 m				
67606-13E1	F0	4201630.011	1023349.619	4674025.881		2D		Zwangspunkt 5 Alt
67606-13E1	F0	26853.38	253125.83		1.7	0.5	-1.6	Neu
		inklusive Undulation von		0.000 m				



BADURA ZT GmbH
Dipl.- Ing. Peter Badura
ZIVILGEOMETER
Salzburgerstraße 98, 8970 Schladming
office@ztbadura.at

GZ

Seite:

Vermessungsamt:

Gerichtsbezirk:

KG Name:

KG Nummer:

5.4 Vermessungsurkunde, Verfasser: Badura ZT GmbH, GZ: 4669 vom 27.08.2025

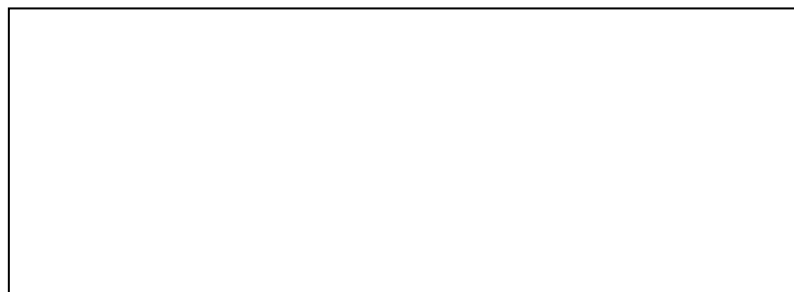
VERMESSUNG SURKUNDE

Betrifft:

GZ :
Planverfasser :
Vermessen am :
Kat.Gem. :
KG Nr. :
Ger.Bez. :
Verm.Behörde :



Das Abbild des Siegel gem. §18 ZTG bezieht sich auf den gesamten Urkundeninhalt im Sinne des §4(2) der Urkundenarchiv-Verordnung.



Schladming, am:

STP Version:
Typ:

Teilungsplan

Peter Landl - Hotel Annelies

Vermessen am: 20.08.2025

Geschäftszahl: 4669
KatastralgemeindeNr.: 67606
Katastralgemeinde: Leiten
Verm.Bezirk: Liezen

Gez.: MLA
Gepr.: BAD
Zeichungsname:
4669_Teilung



M = 1:500

5m 10m 15m 20m 25m



Festpunktübersicht

M = 1:50.000

58-127T1△

○ 67606-13E1

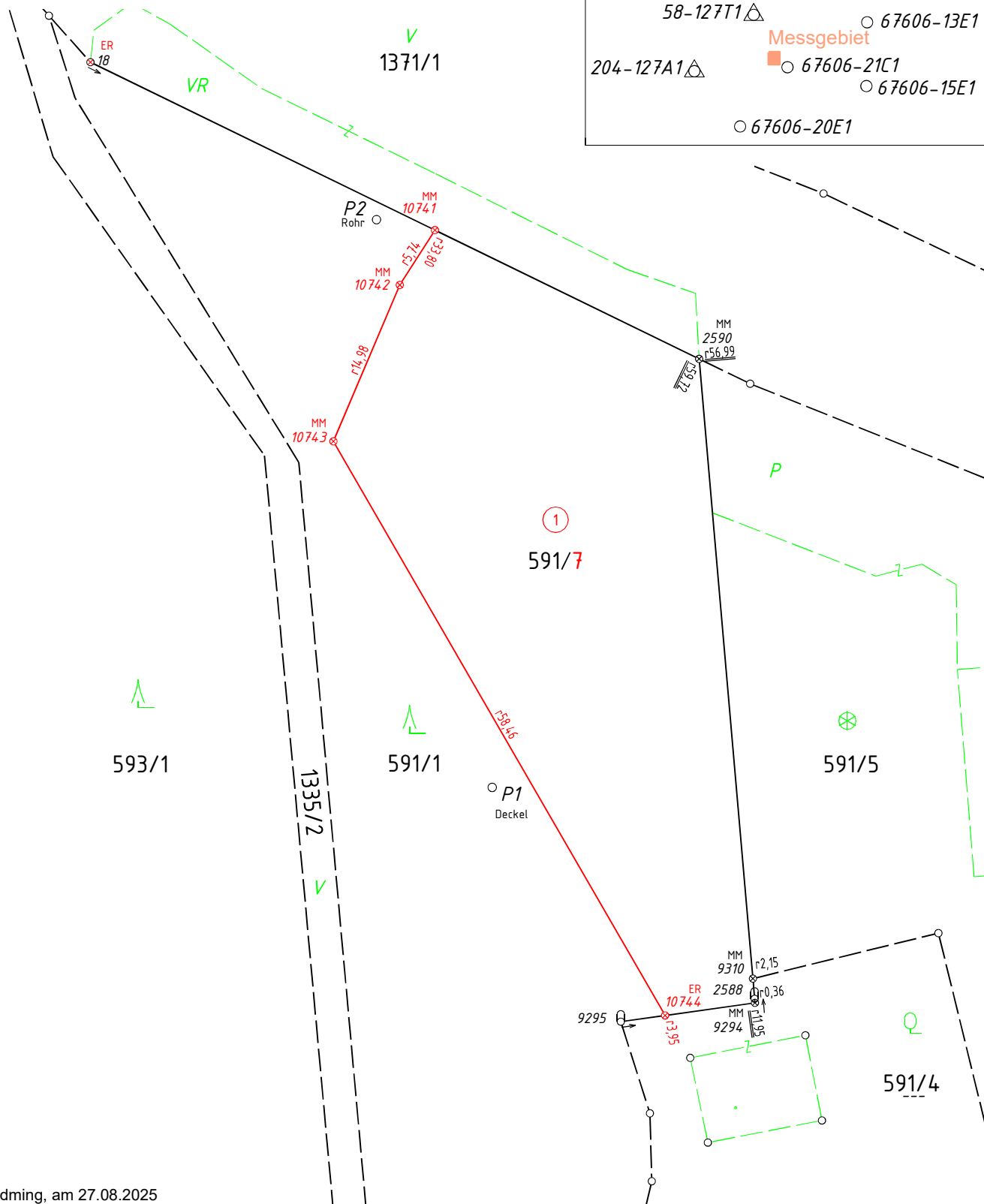
Messgebiet

204-127A1△

○ 67606-21C1

○ 67606-15E1

○ 67606-20E1



Katastralgemeinde **67606 Leiten**

GZ: **4669**

Transformation 4669_Leiten - Zwangspunkte

2 - Stufen Datumstransformation

Verwendeter Referenzdienst: **APOS**

Stufe 1: 7-Parameter Transformation Helmert 3D

Globale Parameter:

Drehpunkt im alten System (X, Y, Z) (m)	0.000	0.000	0.000
Verschiebung (X, Y, Z) (m)	-577.326	-90.129	-463.919
Drehung (X, Y, Z) (cc)	15.85	4.55	16.35
Maßstab (ppm)	-2.42		

Stufe 2: lokale Transformation Helmert (2D)

Berechnete Parameter:

Drehpunkt im alten System (Y, X) (m)	26127.886	252751.807
Verschiebung (Y, X) (m)	-0.196	0.325
Drehung (cc)	-16.46	
Maßstab (ppm)	19.55	

Mittlerer Fehler einer Lage-Koordinate (m) 0.02

Mittlerer Punktlagefehler (m) 0.02

Punkte	Code	X [m]	Y [m]	Z [m]				
		Y [m]	X [m]		Kl.2D[cm]	dy [cm]	dx [cm]	
67606-21C1	F0	4202097.948	1022738.625	4673782.104		2D		Zwangspunkt 1 Alt
67606-21C1	F0	26150.89	252729.45		0.4	-0.4	0.1	Neu
		inklusive Undulation von		0.000 m				
58-127T1	F0	4201852.469	1022374.005	4674114.270		2D		Zwangspunkt 2 Alt
58-127T1	F0	25852.64	253191.96		3.2	-1.9	2.5	Neu
		inklusive Undulation von		0.000 m				
67606-20E1	F0	4202596.706	1022427.480	4673460.351		2D		Zwangspunkt 3 Alt
67606-20E1	F0	25733.01	252207.31		1.2	1.0	-0.6	Neu
		inklusive Undulation von		0.000 m				
204-127A1	F0	4202435.573	1021975.241	4673896.874		2D		Zwangspunkt 4 Alt
204-127A1	F0	25329.62	252694.86		1.5	1.3	-0.7	Neu
		inklusive Undulation von		0.000 m				
67606-15E1	F0	4202023.334	1023435.823	4673632.612		2D		Zwangspunkt 5 Alt
67606-15E1	F0	26846.60	252563.38		1.0	-1.0	0.1	Neu
		inklusive Undulation von		0.000 m				
67606-13E1	F0	4201630.011	1023349.619	4674025.881		2D		Zwangspunkt 6 Alt
67606-13E1	F0	26853.38	253125.83		1.8	1.1	-1.4	Neu
		inklusive Undulation von		0.000 m				



BADURA ZT GmbH
Dipl.- Ing. Peter Badura
ZIVILGEOMETER
Salzburgerstraße 98, 8970 Schladming
office@ztbadura.at

GZ

Seite:

Vermessungsamt:

Gerichtsbezirk:

KG Name:

KG Nummer:

5.5 Vertrag Sondernutzung von Straßengrund, GZ: ABT16-85550/2026-2 vom 18.03.2026



Das Land
Steiermark

AMT DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG

Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau

Hotel Annelies GmbH.
Leiten 214
8972 Ramsau am Dachsten

→ **Baubezirksleitung Liezen**

**Referat Straßenbau und
Verkehrswesen**

Bearb.: Ing. Armin Stocker
Tel.: +43 (3612) 22111-45
Fax: +43 (3612) 22111-29
E-Mail: bbl-li@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: ABT16-85550/2026-2

Liezen, am 18.03.2026

Ggst.: Änderung / Erweiterung bestehender Einrichtungen
(Aussenanlage/Zufahrten), L711 Ramsauerstraße, km 4,600 bis
km 4,735, Hotel Annelies GmbH, BBLII, Vertrag

Sehr geehrte Damen und Herren!

In der Anlage wird eine Originalausfertigung des Vertrages für die oben genannte Inanspruchnahme mit dem Ersuchen übermittelt, diese zu unterfertigen und bis

03.04.2026

an die Baubezirksleitung Liezen, Hauptstraße 43, 8940 Liezen zurückzusenden.

Erst dann darf mit den Arbeiten auf Straßengrund begonnen werden.

Eigenmächtige Änderungen sind unzulässig!

Dieser Vertrag entbindet den Vertragspartner nicht von der Einholung allfällig weiterer erforderlicher Bewilligungen.

Mit freundlichen Grüßen
Für das Land Steiermark
Der Baubezirksleiter

Dipl.-Ing. Martin Reiter-Püntinger
(elektronisch gefertigt)

Beilagen:

Originalvertrag
Planbeilagen
Baubeginnmeldung
Baufertigstellungsanzeige



VERTRAG

(Sondernutzung von Straßengrund – Abänderung-Erweiterung
Parkfläche- Rekultivierung Aussenanlage)

abgeschlossen am unten angeführten Tage zwischen dem Land Steiermark (Landesstraßenverwaltung), p.A. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Baubezirksleitung Liezen, Referat Straßenbau und Verkehrswesen, Hauptstraße 43, 8940 Liezen, im Folgenden kurz **LAND** genannt und der

Firma: **Hotel Annelies GmbH.**
Firmenbuchnummer: FN 477232 m
UID-Nummer: ATU 72562746
Adresse: 8972 Ramsau am Dachstein, Leiten 214

im Folgenden kurz **Nutzungsberechtigter** genannt.

I.

Grundbuchsstand

Das LAND ist alleiniger Eigentümer der Liegenschaft EZ 763, GB 67606, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1371/1, EZ 763, KG 67606 Leiten.

II.

Vertragsgegenstand

1. Gegenstand dieses Vertrages ist Teilfläche der Landesstraße L711, Ramsauerstraße, des unter Punkt I angeführten Grundstückes. Die genaue Lage der benützten Straßenfläche ist aus den eingereichten Planunterlagen und Ansuchen vom 16.02.2026 ersichtlich, welche als Beilagen einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bilden.

2. Das LAND **gestattet** dem Nutzungsberechtigten i. S. des § 54 Steiermärkisches Landes-Straßenverwaltungsgesetz 1964 - LStVG, LGBl. Nr. 154/1964 in der derzeit geltenden Fassung, die **Benützung von Straßengrund** (Sondernutzung) für einen anderen als den bestimmungsgemäßen Zweck, nämlich für die Abänderung/ Erweiterung einer bestehenden Parkfläche und Aussenanlage neben der Landesstraße L711, Ramsauerstraße im Bereich von km 4,600 bis km 4,735 auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück laut Punkt II/1.
3. **Nutzungszweck:** Der Nutzungsberechtigte beabsichtigt die Abänderung/ Erweiterung einer bestehenden Parkfläche und Aussenanlage (Rekultivierung) in der Gemeinde Ramsau und will zu diesem Zwecke neben der Landesstraße L711, Ramsauerstraße im Bereich von km 4,600 bis km 4,735 (linksseitig lt. Kilometrierung) die erweiterte Parkfläche und neue Aussenanlage laut eingereichten Planunterlagen und Ansuchen vom 16.02.2026 herstellen.
Die bestehende Zufahrt im Bereich km 4,640 soll aufgelassen bzw. rekultiviert werden.
Für die neu zu errichtende Zufahrt in km 4,735 wird nach Antragsstellung des Nutzungsberechtigten noch gesondert ein Vertrag erfasst.

Die Lage der genutzten Fläche wird im Einvernehmen mit dem Nutzungsberechtigten zusätzlich in der Natur festgelegt - Kontaktaufnahme mit Herrn Martin Auzinger, Tel. Nr. 0676/86648762 oder mit der Straßenmeisterei Gröbming, Herrn Straßenmeister Kevin Gößler, Tel. Nr. 03685/22391 bzw. 0676/86643102, ist erforderlich.

III.

Vertragsdauer/ -aufkündigung

1. Das Nutzungsverhältnis beginnt mit der Unterfertigung dieses Vertrages durch den letztfertigenden Vertragspartner und ab Nachweis der Erfüllung des Vertragspunktes V.
2. Die Sondernutzung wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
3. Der Nutzungsberechtigte kann diesen Vertrag durch Abgabe einer diesbezüglichen Erklärung an das LAND aufkündigen. Die Aufkündigung hat unter Einhaltung einer 6-wöchigen Frist schriftlich und nachweislich unter exakter Bekanntgabe des Zeitpunktes der Beendigung des Nutzungsverhältnisses zu erfolgen.
4. Das LAND kann diesen Vertrag aus folgenden Gründen unter Einhaltung einer 6-wöchigen Frist schriftlich aufkündigen:
 - a) bei Änderung des Nutzungszweckes und/oder des Vertragsgegenstandes ohne schriftliche Zustimmung des LANDES;

- b) bei Bedarf des LANDES aus Gründen der Veränderung der Landesstraße - siehe Informationsblatt;
 - c) wenn die Verpflichtungen des Nutzungsberechtigten unter dem Punkt IV. (ausgenommen Pkt. IV f und h) nicht eingehalten werden;
 - d) bei Einleitung der Zwangsverwaltung bzw. Abweisung der Einleitung eines Insolvenzverfahrens mangels verfügbarer Masse gegen den Verfügungsberechtigten;
 - e) bei Einleitung eines Insolvenzverfahrens ist vom Nutzungsberechtigten die Erfüllung der ihn aus dem Vertrag treffenden Verpflichtungen (insbesondere Zahlungspflichten) durch geeignete Besicherungen (z.B. Bankgarantie) sicherzustellen, widrigenfalls die Nutzungsberechtigung bis zur Beibringung der geforderten Sicherungen ruhend gestellt wird.
5. Bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses, aus welchem Grund immer, hat der Nutzungsberechtigte über schriftliche Aufforderung des LANDES die Wiederherstellung des ursprünglichen Bau- und Geländezustandes im Bereich der vertragsgegenständlichen Nutzung auf seine Kosten und Gefahr binnen einer angemessenen Frist (die in der schriftlichen Aufforderung festgelegt wird) auszuführen oder ausführen zu lassen.

IV.

Verpflichtungen des Nutzungsberechtigten

1. Allgemeine Verpflichtungen:

Der Nutzungsberechtigte verpflichtet sich:

- a) eine Abänderung, Ergänzung oder Verlegung der vertragsgegenständlichen Sondernutzung im Falle der Veränderung der Landesstraße lt. Punkt II (z.B. Lärmschutz, Aus-, Rückbau, Verlegung, Schutzbau/Hochbau, straßentechnische Ausrüstung) auf seine Kosten zu veranlassen;
- b) alle notwendigen Kosten im erforderlichen Ausmaß zu tragen, die dem LAND infolge Erhaltung, Herstellung, Bestand, Änderung, Reparatur oder Beseitigung der vertragsgegenständlichen Sondernutzung durch den Nutzungsberechtigten direkt oder durch Ansprüche Dritter auf Straßengrund entstehen.

Diese Verpflichtung erstreckt sich sowohl auf die besonderen, aus Anlass der Straßengrundbenützung erforderlichen baulichen Maßnahmen, als auch auf einen allfälligen Mehraufwand für die weitere Straßenerhaltung und für die vom LAND ebenfalls als notwendig erachtete Aufsicht bei allen Arbeiten auf Straßengrund;

- c) die Aufwendungen des LANDES zur Herstellung und Erhaltung jener Maßnahmen zu tragen, die zur Sicherung des Straßengrundes oder deren Bauwerke erforderlich sind und durch die Erhaltung, Herstellung, Bestand, Änderung, Reparatur oder Beseitigung der vertragsgegenständlichen Sondernutzung entstehen;
- d) beschädigte oder in Verlust geratene unveränderte Grenzpunkte durch einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen auf seine Kosten wieder herstellen zu lassen;
- e) allenfalls vorhandene „Kilometrierungszeichen“ (Hektometerpflöcke) nach Fertigstellung der Arbeiten in Abstimmung mit einem Vertreter der zuständigen Baubezirksleitung/ Regionalleiter entweder wieder herzustellen oder wenn die Situierung an der ursprünglichen Lage nicht mehr möglich ist, auf seine Kosten neu zu situieren;
- f) eine Kopie des gegenständlichen Vertrages samt Beilagen auf der Baustelle zu verwahren und dem LAND bzw. den Vertretern der Landesstraßenverwaltung auf Verlangen vorzuweisen;
- g) einer Verlängerung der Gewährleistungsfrist auf weitere 2 Jahre zuzustimmen, wenn nach Ablauf der Gewährleistungsfrist von 5 Jahren durch den Vertreter der Landesstraßenverwaltung Bedenken gegen die sachgemäße Ausführung im Bereich des Straßengrundes wegen sichtbarer Schäden erhoben werden (Eine schriftliche Verständigung über die Fristerstreckung erfolgt in diesem Fall zeitgerecht an den Nutzungsberechtigten. Nach fachgemäßer Ausführung und Ablauf aller Fristen wird eine allfällige Kautionsauszahlung bzw. eine allfällige Bankgarantie retourniert.);
- h) während der Dauer der Laufzeit dieses Vertrages, bei der Gründung von Tochterunternehmen, Gesellschafts- Um- oder -neugründungen, Änderungen in der Gesellschafterstruktur, Änderungen in der Geschäftsführung sowie bei Änderungen des Gesellschaftsvertrages im Vorhinein das LAND schriftlich über Art und Umfang der Änderung zu informieren.

Diese Verpflichtung ist dann als erfüllt anzusehen, wenn spätestens zum Zeitpunkt einer Antragstellung beim Firmenbuch die dort namhaft zu machenden Daten auch dem LAND schriftlich mitgeteilt werden;
- i) bei Schäden unverzüglich – außer bei Gefahr in Verzug – nachweislich den Vertreter der zuständigen Baubezirksleitung bzw. Landesstraßenverwaltung zu verständigen;

- j) eventuellen **Rechtsnachfolgern** alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag unaufgefordert rechtswirksam zu überbinden und den Rechtsnachfolger dem LAND schriftlich bekannt zu geben;

Weiters verpflichtet sich der Nutzungsberechtigte folgende Fristen einzuhalten:

- k) Mindestens eine Woche vor Beginn der Arbeiten erfolgt vom Nutzungsberechtigten eine schriftliche Mitteilung an die zuständige Baubezirksleitung.
- l) Sämtliche Arbeiten auf Straßengrund werden vom Nutzungsberechtigten bis zum **31.10.2026** fertig gestellt.
- m) Längstens binnen 14 Tagen nach Fertigstellung wird vom Nutzungsberechtigten bei der zuständigen Baubezirksleitung eine gemeinsame Besichtigung und vor Ablauf von 5 Jahren eine gemeinsame Endbesichtigung schriftlich beantragt und durchgeführt.

2. Technische Verpflichtungen

Der Nutzungsberechtigte verpflichtet sich, im Zuge der Errichtung der vertragsgegenständlichen Sondernutzung:

- die Aussteckung der neu zu errichteten Aussenanlage/ Parkfläche gemeinsam mit einem zuständigen Vertreter des Landes vorzunehmen - Kontaktaufnahme mit Herrn Martin Auzinger, Tel. Nr. 0676/86648762 oder mit der Straßenmeisterei Gröbming, Herrn Straßenmeister Kevin Gößler, Tel. Nr. 03685/22391 bzw. 0676/86643102, ist erforderlich;
- Die Sondernutzung der Grundflächen der Landesstraße lt. Punkt II erfolgt wie nachstehend angeführt:

Abänderung/ Erweiterung einer bestehenden Parkfläche und Aussenanlage (Rekultivierung) von km 4,600 bis km 4,735 (linksseitig lt. Kilometrierung)

- die Arbeiten auf Landesstraßengrund mittels offener Bauweise auszuführen;
- die Aussenanlage/ Parkfläche gemäß eingereichten Planunterlagen und laut dem Stand der Technik (RVS, Ö-Normen, usw.) entsprechend zu errichten,
- sämtliche Zugangsflächen zur bestehenden bzw. neu errichteten Parkfläche von Schnee zu räumen und für die Streuung bei Vereisungsgefahr zu sorgen;

- sämtliche Oberflächenwässer im Bereich der Aussenanlage/Parkfläche so abzuleiten, dass die Vereisungsgefahr im Bereich der Landesstraße hintangehalten wird;
- die Ausführungen sind im Detail vor Ort mit Herrn Martin Auzinger oder Herrn Kevin Gößler (Straßenmeister) abzuklären bzw. festzulegen;
- die Grundgrenze (Grenzsteine sind zu sichern) ordnungsgemäß wiederherzustellen;
- die bestehende Zufahrt im Bereich km 4,640 zu schließen bzw. laut Einreichplan zu rekultivieren;
- die Arbeiten unter größtmöglicher Schonung der Landesstraße L711 herzustellen;
- eine Beweissicherung - Bestandsaufnahme der Straßenanlage durch Fotos oder dergleichen im Einvernehmen mit dem Vertreter der Landesstraßenverwaltung ist durchzuführen;
- die durch die Bauarbeiten in Anspruch genommenen Straßengrundflächen außerhalb der Straßenfahrbahnen nach Fertigstellung der Arbeiten wieder mit Oberboden anzudecken und zu besämen;
- bei diversen Grabarbeiten bzw. Abbrucharbeiten sind sämtliche bestehende Entwässerungen (Entwässerungsmulden, Randleisten, Pflasterungen, Drainagen, sonstige Verrohrungen etc...) ordnungsgemäß wieder herzustellen;
- die baulichen Anlagen so herzustellen und zu erhalten bzw. alle möglichen Maßnahmen zu treffen, um auszuschließen, dass durch den Straßenverkehr oder durch ein sach- und fachgerechtes Verhalten bei Arbeiten des LANDES (Landesstraßenverwaltung) bzw. der damit Beauftragten oder Erfüllungsgehilfen (z.B. durch Erhaltungsmaßnahmen, sonstige Bautätigkeiten oder dem Winterdienst) Schäden am Gegenstand des Übereinkommens eintreten;
- gegen das LAND keine Entschädigungsforderung bezüglich einer Beschädigung der Parkfläche sowie abgestellter Fahrzeuge aufgrund von Einwirkungen aus der Erhaltung und dem Betrieb der Landesstraße (Schneeräumung, Tausalzstreuung, Straßenreinigung, Sanierungsarbeiten etc.) zu stellen;
- im Falle der Bauarbeiten sind die Mehrkosten von Behinderungen, Absicherungen, Schutzmaßnahmen etc. durch den Konsenswerber zu tragen;
- die Baustelle gemäß den Bestimmungen der StVO 1960, sowie entsprechend den Vorschriften der Behörde zu kennzeichnen bzw. abzusichern;
- die vertragsgegenständlichen Arbeiten durch befähigte Unternehmen durchführen zu lassen;

- sämtliche Auflagen laut §24 Ausnahmegewilligung GZ.: ABT16-464/2026-53 vom 17.03.2026 sind einzuhalten;
- mit der Gemeinde Ramsau, Leitungsträgern und Anrainer ist bezüglich Ausführung eine gesonderte Vereinbarung herzustellen;

Alle zuvor angeführten technischen Verpflichtungen sind vom Nutzungsberechtigten auf seine Kosten selbst durchzuführen oder auf seine Kosten zu veranlassen.

V.

Aufschiebende Bedingungen

Der Nutzungsberechtigte verpflichtet sich, **vor Beginn der Arbeiten auf Straßengrund:**

1. das Einvernehmen mit anderen Nutzungsberechtigten und Leitungsberechtigten herzustellen, um Schäden an Kabeln, Leitungen und Drainagen zu vermeiden;
2. beim zuständigen Vermessungsamt anzufragen, ob im betreffenden Abschnitt amtliche und gültige Grenzpunkte in der Katastralmappe eingetragen sind. In der Natur vorhandene Grenzpunkte (Grenzsteine, Metallschlagmarken u.a.) sind vor Beginn der Baumaßnahme durch einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (IKV) sichern zu lassen.

Sind keine amtlichen Grenzpunkte in der Katastralmappe eingetragen, ist ein IKV zu beauftragen, eine „Grenzfeststellung vor Baumaßnahme“ durchzuführen. Diese Grenzfeststellung muss im Beisein eines Vertreters der zuständigen Baubezirksleitung erfolgen und dient dem Zweck, die Grundgrenze vor der Baumaßnahme zwischen dem Nutzungsberechtigten und der Landesstraßenverwaltung einvernehmlich festzulegen.

VI.

Rechte des Landes

1. Bei **Nichteinhaltung** der Verpflichtung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes laut Punkt III. 5. und bei Nichteinhaltung zumindest einer der Verpflichtungen unter dem Punkte IV. ist das LAND nach vorheriger schriftlicher Aufforderung und Setzung einer angemessenen Nachfrist berechtigt, diese Arbeiten auf Kosten des Nutzungsberechtigten selbst durchzuführen oder durchführen zu lassen. Der Nutzungsberechtigte verpflichtet sich, die angemessenen Kosten für diese Arbeiten zu entrichten und damit das LAND schad- und klaglos zu halten.
2. Bei Gefahr ist das LAND jederzeit berechtigt, Sofortmaßnahmen zu setzen. Diese können ohne schriftliche Aufforderung und ohne Gewährung einer Nachfrist auf Kosten des

Nutzungsberechtigten entweder durch das LAND selbst durchgeführt oder veranlasst werden. Der Nutzungsberechtigte ist über die Maßnahmen unverzüglich zu informieren.

3. Ist es notwendig Maßnahmen zu setzen, ist das LAND jederzeit berechtigt, die Grundflächen des Nutzungsberechtigten im unbedingt erforderlichen Ausmaß zu betreten und zu befahren.

VII.

Haftung

1. Der Nutzungsberechtigte haftet für alle Schäden, die durch ihn oder durch ihn beauftragte oder ihm zuzurechnende Personen verursacht werden.
2. Das LAND übernimmt keine wie immer geartete Haftung auf Ersatz für eine Beschädigung oder Störung der Nutzung oder des Betriebes der vertragsgegenständlichen Anlagen bzw. Einrichtungen, die durch den Straßenverkehr oder durch ein sach- und fachgerechtes Verhalten bei Arbeiten des LANDES (Landesstraßenverwaltung) bzw. der damit Beauftragten oder Erfüllungsgehilfen (z.B. durch Erhaltungsmaßnahmen oder sonstige Bautätigkeiten) verursacht wird.
3. Die Gewährleistung seitens des LANDES, dass der vertragsgegenständliche Grundstücksteil technisch (statisch) für die Nutzung durch den Nutzungsberechtigten geeignet ist, wird ausgeschlossen, darüber hinaus übernimmt das LAND keine wie immer geartete Haftung für ein bestimmtes Ausmaß oder eine bestimmte Beschaffenheit des Grundstücksteiles – siehe Informationsblatt.
4. Weiters haftet der Nutzungsberechtigte für ihm zuzurechnende Kontaminationen, die sich aus der Nutzung der Fläche nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen und/oder behördlicher Auflagen ergeben.
5. Der Nutzungsberechtigte haftet für seine Leistungen und ist gegenüber dem LAND im Sinne der ÖNORM voll schadenersatzpflichtig.

VIII.

Nebenabreden/Schriftformvorbehalt

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie alle auf diesen Vertrag bezug habenden Rechtswirkungen auslösenden Mitteilungen, Festlegungen undgl. bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit ausnahmslos der Schriftform. Die Vertragsteile halten fest, dass zu diesem Vertrag keine mündlichen Nebenabreden bestehen.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird hiedurch der übrige Inhalt dieses Vertrages nicht berührt. Die Vertragsteile verpflichten sich jedoch in einem solchen Fall, unverzüglich die nichtigen Vertragsbestimmungen durch eine solche rechtsgültige Vertragsbestimmung zu ersetzen, die der nichtigen Bestimmung gemessen an der Absicht der Vertragspartner bei Vertragsabschluss und dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsbestimmungen am nächsten kommt.

IX.

Kostentragung

Sämtliche Gebühren und Abgaben, die mit der Errichtung dieses Vertrages in Zusammenhang stehen, gehen zu Lasten des Nutzungsberechtigten.

Die Durchführung der Vergebührung obliegt dem LAND.

Zum Zwecke der Vergebührung wird als Bemessungsgrundlage ein Betrag von € 100,00 festgesetzt.

Da die Bemessungsgrundlage einen Wert von unter € 150,00 aufweist, ist dieser Vertrag lt. Gebührengesetz von der Vergebührung befreit.

Der Nutzungsberechtigte verpflichtet sich weiters, alle Kosten und Auslagen zu tragen bzw. zu ersetzen, die mit der gerichtlichen Durchsetzung etwaiger Ansprüche des Landes Steiermark gegen Dritte bzw. gegen das Land Steiermark durch Dritte verbundenen sind, die im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Rechtsverhältnis stehen, sofern der diesbezügliche Rechtsstreit durch Handlungen oder Unterlassungen seitens des Nutzungsberechtigten verursacht wurde und dem Land Steiermark gegebenenfalls in einem solchen Rechtsstreit zur Seite zu stehen.

X.

Gerichtsstand

Sämtliche Vertragsparteien vereinbaren, dass auf das gegenständliche Rechtsgeschäft einschließlich aller Fragen betreffend sein Zustandekommen ausschließlich Österreichisches Recht unter Ausschluss der Anwendbarkeit aller auf fremdes Recht (einschließlich des UN-Kaufrechtes) verweisenden Rechtsnormen anzuwenden ist. Darüber hinaus bestimmen sämtliche Vertragsparteien für alle aus diesem Vertrag etwa entstehenden Rechtsstreitigkeiten gem. § 104 JN einvernehmlich den ausschließlichen Gerichtsstand des jeweils sachlich zuständigen Gerichtes mit Sitz in Graz-Ost.

Die Überschriften der einzelnen Vertragspunkte dienen lediglich der besseren Übersicht und entfalten somit keine rechtlichen Wirkungen. Insbesondere sind sie nicht zum Zweck der Interpretation von Bestimmungen dieses Vertrages heranzuziehen.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welcher nach Unterzeichnung an das Land zu retournieren ist.

Der Antragsteller ist für die Anfertigung einer allfälligen Kopie selbst verantwortlich.

Dieser Vertrag inkl. der Vertragsbestandteile/Beilagen (Ansuchen, Einreichplanunterlagen und das Informationsblatt) wurde von allen Vertragsparteien genau gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos angenommen.

XI. Datenschutzrechtliche Bestimmungen

1. Der Vertragsgeber ist gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. b Datenschutz-Grundverordnung ermächtigt, zum Zwecke der Abwicklung des Vertrages und allfälliger daraus resultierender Rechtsstreitigkeiten die ihm von der/vom VertragsnehmerIn mitgeteilten personenbezogenen Daten zu verarbeiten.
2. Die Daten werden nach Beendigung des Vertragsverhältnisses und aller damit zusammenhängenden möglichen Rechtsverfahren in Anlehnung an die steuerrechtlichen Vorgaben sieben Jahre gespeichert.
3. Der Vertragsgeber ist ermächtigt, Daten gemäß Z. 1 im notwendigen Ausmaß
 - a) zur Erfüllung von Berichtspflichten, für Kontrollzwecke oder zur statistischen Auswertung an den Landesrechnungshof Steiermark und vom Land beauftragte Dritte, die zur vollen Verschwiegenheit über die Daten verpflichtet sind, an den Bundesrechnungshof oder das zuständige Bundesministerium,
 - b) im Falle von rechtlichen Auseinandersetzungen an Gerichte und Verwaltungsbehörden sowie die Rechtsvertretung des Vertragsgeberszu übermitteln.
4. Die/Der VertragsnehmerIn nimmt zur Kenntnis, dass auf der Datenschutz-Informationseite des Vertragsgebers (<https://datenschutz.stmk.gv.at>) alle relevanten Informationen, insbesondere zu folgenden sie/ihn betreffenden Punkten, veröffentlicht sind:
 - zu den ihr/ihm zustehenden Rechten auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Widerruf und Widerspruch sowie auf Datenübertragbarkeit;
 - zum dem ihr/ihm zustehenden Beschwerderecht bei der Österreichischen Datenschutzbehörde;
 - zum Verantwortlichen der Verarbeitung und zum Datenschutzbeauftragten.

Für das Land Steiermark
Der Baubezirksleiter

Dipl.-Ing. Martin Reiter-Püntinger
(elektronisch gefertigt)

Liezen, am 18.03.2026

Für den Nutzungsberechtigten

.....
(Name in Blockbuchstaben)

....., am

INFORMATIONSLATT

Punkt III. 4. b)

Als wichtiger Grund für die Vertragsaukündigung durch das LAND gilt, wenn eine Änderung der Straße durchgeführt wird.

Solche Änderungen sind z. B. die Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen, ein Aus- Rückbau oder die Verlegung der Straße, die Errichtung von Schutz- oder Hochbauten oder anderer Straßenbestandteile oder straßentechnischer Ausrüstungen.

Im Zuge der Änderung kann sich die Notwendigkeit ergeben, die Anlagen für welche eine Sondernutzung gewährt wurde, zu verlegen oder zu beseitigen. Die Kosten hierfür sind vom Nutzungsberechtigten zu tragen.

Punkt VII. 3.

Das LAND gibt auf Anfrage alle Auskünfte über vorhandene Daten hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit, statischer Eigenschaften, vorhandene Leitungen etc., die ohne besondere Nachforschungen und technische Erhebungen bei der bearbeitenden Stelle verfügbar sind und weist darauf hin, dass Leitungsauskünfte jedenfalls beim Nutzungsberechtigten einzuholen sind.

5.6 Rodungsbewilligung, GZ: BHLI-289116/2025-5 vom 16.10.2025



➔ **Anlagenreferat**

Gemeinde Ramsau am Dachstein
Ramsau 136
8972 Ramsau am Dachstein

Bearbeiterin: Mag. Astrid Bergler
Tel.: +43 (3612) 2801-230
Fax: +43 (3612) 2801-555
E-Mail: pegb@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: BHLI-289116/2025-5

Gröbming, am 16.10.2025

Ggst.: Hotel Annelies GmbH,
8972 Ramsau am Dachstein, Leiten 214,
Gst. Nr. 591/1, KG 67606 Leiten,
Gemeinde Ramsau am Dachstein - Rodungsbewilligung

Bescheid
Spruch

Gemäß §§ 17 Abs. 2 und 18 des Forstgesetzes 1975, BGBl Nr. 440/1975 i.d.d.g.F. BGBl I Nr. 144/2023, wird der Hotel Annelies GmbH, vertreten durch Frau GF Anja Schrempf, Leiten 214, 8972 Ramsau am Dachstein, die Bewilligung zur Rodung einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 591/1, KG 67606 Leiten, Gemeinde Ramsau am Dachstein, im Ausmaß von insgesamt 1.425 m², zum Zwecke der Schaffung einer Parkplatz- und Gartenfläche, unter Zugrundelegung der folgenden Beschreibung (A), unter Verschreibung nachstehender Bedingungen und Fristen (B) sowie Auflagen (C) und entsprechend der mit dem Bewilligungsvermerk versehenen Projektunterlagen erteilt.

(A) Beschreibung:

Die geplante Rodungsfläche schließt unmittelbar westlich am Hotelkomplex „Annelies“ an und betrifft eine Teilfläche der Grundstück Nr. 591/1, KG 67606 Leiten, im Eigentum des Herrn Landl Peter, Leiten 46, 8972 Ramsau. Die Zustimmungserklärung seitens des Grundeigentümers für die Durchführung der Rodungsmaßnahme liegt dem gegenständlichen Antrag bei. Die geplante Rodungsfläche schließt unmittelbar südlich an das Bankette der L711 Ramsauerstraße an und wird im Westen durch eine Weganlage bzw. einen Fichtenaltholzbestand, im Süden durch eine Bauparzelle mit Gebäude und im Osten durch den Hotelkomplex (bestehende Gartenfläche und Parkplatz) begrenzt. Die konkrete Fläche ist mit einer Naturverjüngung bestockt und ist mäßig geneigt nach Norden exponiert. Es liegen augenscheinlich keine Vernässungsstellen oder labile Hangbereiche vor. Im umliegenden Einzugsbereich der Angriffsfläche befinden sich keine Quellen oder ausgewiesene Quellschutzgebiete. Die konkrete Ro-

dungsfläche befindet sich in der Funktionsfläche Nr. 789 des aktuellen Waldentwicklungsplanes und wird mit der Kennzahl 2-2-2 durch Vorliegen von seichtgründigen Böden und für den Ausgleich des Wasserhaushaltes beschrieben. Die Nutzfunktion ist als Leitfunktion festgelegt. In der Funktionsfläche Nr. 789 wird ein Waldanteil von rd. 35 % dargestellt, die Waldausstattung in der KG Ramsau beträgt rd. 50 %. Die Rodung soll dauernd zum Zwecke für die Herstellung einer Parkplatz- und Gartenfläche durchgeführt werden. Die Rodungsfläche liegt außerhalb von Europaschutz- und Landschaftsschutzgebietsausweisungen.

(B) Bedingung und Frist:

1. Die Rodungsbewilligung ist an die ausschließliche Verwendung der Fläche zum beantragten Zweck, nämlich für die Herstellung einer Parkplatz- und Gartenfläche gebunden und wird unbefristet erteilt.
2. Die Rodungsbewilligung erlischt, wenn der Rodungszweck nicht bis zum **31.10.2027** umgesetzt ist.

(C) Auflagen:

1. Zur Hintanhaltung nachteiliger Wirkungen für den im Westen angrenzenden Wald ist das Ablagern von Aushub- bzw. Überschussmaterial in diesen untersagt.
2. Der Geländeeinschnitt im Bereich der Parkplatzerweiterung ist durch eine technische Verbauungsmaßnahme (z.B.: Steinschlichtung oder Stützkonstruktion) standsicher herzustellen.
3. Die Niederschlags- und Oberflächenwässer sind so zu fassen oder abzuleiten, dass sie keine Erosionen, Vermurungen oder Verunreinigungen im Bereich des Bankettes der L711 Ramsauerstraße verursachen. Die auftretenden Oberflächen- und Niederschlagswässer sind nach den Gelände- und Terrainverhältnissen schadlos sicher zu stellen, geordnet zu fassen und geeigneten nachgelagerten Entwässerungssystemen, in Beurteilung ihrer Aufnahmekapazität, zuzuführen.

Kosten

Der Antragsteller/ Die Antragstellerin hat im Sinne der §§ 76 bis 78 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes - AVG 1991, BGBl Nr. 51/1991 i.d.d.g.F. BGBl I Nr. 88/2023, folgende Kosten zu tragen und binnen 14 Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides einzuzahlen bzw. an IBAN AT152081509100000158, BIC: STSPAT2G (Steiermärkische Bank und Sparkassen AG) zu überweisen:

Pauschgebühr gemäß **Landes-Kommissionsgebührenverordnung** 2015, LGBl Nr. 123/2012 i.d.d.g.F. LGBl Nr. 55/2015

1 Amtsorgan, Dauer der örtlichen Erhebung
am 18.09.2025: 1 halbe Stunde (à € 17,90)

€ 17,90

Bitte beachten Sie auch den Hinweis auf die erforderlichen Gebühren am Ende dieses Bescheides!

Begründung

Mit Eingabe vom 01.09.2025 hat die Hotel Annelies GmbH, vertreten durch Frau Anja Schrempf, Leiten 214, 8972 Ramsau am Dachstein, um Erteilung der im Spruch dieses Bescheides angeführten Rodungsbewilligung angesucht.

Das Ermittlungsverfahren hat Folgendes ergeben:

Seitens des forsttechnischen Amtssachverständigen wurde gutachterlich unter anderem Folgendes festgehalten:

*„Die geplante Rodungsfläche wird für die westliche Parkplatz- und Gartenerweiterung des Hotelbetriebes „Annelies“ verwendet. Eine Zustimmungserklärung des Waldeigentümers für die Verwendung der betroffenen Teilfläche der Grundstück Nr. 591/1, KG 67606 Leiten, liegt dem Antrag bei. Auf die beiliegende Stellungnahme des Bürgermeisters der Gemeinde Ramsau vom 28.07.2025 wird hingewiesen. Im Zuge der Beurteilung vor Ort wird festgestellt, dass die großräumige Ausweisung des aktuellen Waldentwicklungsplanes auf der Rodungsfläche nicht zutrifft. Die Kennzahl auf der geplanten Rodungsfläche wird mit **1-1-2** beurteilt und wie folgt begründet: Auf der konkreten Rodungsfläche liegen augenscheinlich keine labilen Hangbereiche bzw. seichtgründige oder vernässte Stellen vor, die aus forstfachlicher Sicht eine höherwertige Kennzahl für die Schutzwirkung des Waldes gegenüber Wasser, Wind und Schwerkraft begründen würden. Die Rodungsfläche befindet sich in keinem mit Bescheid oder Verordnung festgestellten Wasserschutz- oder Wasserschongebiet bzw. wird weder ein Quellhorizont eines Quell- und Brunneneinzugsgebietes berührt noch grenzt die Rodungsfläche an derartigem Einzugsgebiet, welches durch die Bestockung positiv beeinflusst würde, an. Auf der Rodungsfläche sind weder „touristische Einrichtungen“ zu Erholungszwecken noch andere Attraktivitäten einer hohen Ausflugs-/Erholungsfrequenz (Aussichtspunkte) vorhanden.*

*Zum Schutz gegen Naturereignisse (Wind, Erosion etc.) ist der Fortbestand des Waldes nicht notwendig. Für die im Westen angrenzende Baumbestockung ergibt sich entlang des Grenzbereiches zur Rodungsfläche keine negativen Veränderungen. Der angrenzende Bestand oder ein Nachbarwald wird nicht negativ durch eine offenbare Windgefährdung beeinflusst. Ein besonderes öffentliches Interesse an der Erhaltung dieser Waldfläche im Ausmaß von gesamt **1.425 m²** ist aus forstfachlicher Sicht nicht gegeben. Für die Umsetzung zur Herstellung einer Parkplatz- und Gartenfläche ist aus forstfachlicher Sicht keine Ersatzmaßnahme vorzuschreiben.“*

Stellungnahme der Gemeinde Ramsau am Dachstein, vertreten durch Herrn Bürgermeister, Ing. Johannes Uttinger, MSc:

„Die Gemeinde Ramsau am Dachstein spricht sich hiermit wie auch bereits in der Stellungnahme vom 09.02.2022 ausdrücklich für das geplante Vorhaben der Hotel Annelies GmbH zur Erweiterung des bestehenden Parkplatzes auf Gst. N591/1 der KG Leiten aus.

Begründend darf hier abermals ausgeführt werden, dass es sich beim Hotel Annelies um einen der touristischen Leitbetriebe der Gemeinde handelt und der geplante Parkplatz jedenfalls eine Qualitätsverbesserung für den Hotelbetrieb darstellt.

Weiters dient die geplante Erweiterung mit der ebenfalls projektierten Verlegung der Ein- und Ausfahrt auch der Verkehrssicherheit, da eine unübersichtliche Gefahrenstelle hierdurch merklich und nachhaltig entschärft wird.

Seitens der Baubehörde wird auch darauf geachtet werden, dass die Eingriffe in die Umgebung möglichst gering gehalten werden.

Somit dient die Umsetzung des geplanten Projektes gleich in mehrfacher Hinsicht zur Verbesserung der Situation vor Ort und damit der gesamten Gemeinde.“

Befund und Gutachten des forsttechnischen Amtssachverständigen wurden der Konsenswerberin sowie dem berührten grundbücherlichen Eigentümer zur Wahrung des Parteienghört mit Schreiben der Bezirkshauptmannschaft Liezen, Politische Expositur Gröbming, vom 23.09.2025, GZ: BHLI-289116/2025-4, zur Kenntnis gebracht.

Gleichzeitig erging das Ersuchen eine etwaige Stellungnahme binnen zwei Wochen an die Forstbehörde zu erstatten, da ansonsten davon auszugehen sei, dass die Antragstellerin sowie der grundbücherliche Eigentümer dem Ermittlungsergebnis zustimmen. In diesem Fall würde das Ermittlungsergebnis der Entscheidung zu Grunde gelegt.

Innerhalb der gesetzten Frist langte keine Äußerung der Konsenswerberin sowie der Waldeigentümer bei der Forstbehörde ein und war das Verfahren daher fortzusetzen.

Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 17 Abs. 1 Forstgesetz 1975 ist die Verwendung von Waldboden zu anderen Zwecken als solche der Waldkultur (Rodung) verboten. Unbeschadet der Bestimmungen des Abs. 1 kann die Behörde eine Bewilligung zur Rodung erteilen, wenn ein besonderes öffentliches Interesse an der Erhaltung dieser Fläche als Wald nicht entgegensteht (Abs. 2).

Kann eine Bewilligung nach Abs. 2 nicht erteilt werden, kann die Behörde eine Bewilligung zur Rodung dann erteilen, wenn ein öffentliches Interesse an einer anderen Verwendung der zur Rodung beantragten Fläche das öffentliche Interesse an der Erhaltung dieser Fläche als Wald überwiegt (Abs. 3).

Vom forsttechnischen Amtssachverständigen wurde unter anderem festgestellt, dass zum Schutz gegen Naturereignisse (Wind, Schneeverwehung usw.) der Fortbestand des Waldes nicht notwendig ist.

Unter Zugrundelegung des Gutachtens des forsttechnischen Amtssachverständigen ergibt sich für die Behörde, dass in diesem Fall das öffentliche Interesse an der Walderhaltung der Erteilung der Bewilligung nicht entgegensteht.

Die beantragte Rodungsbewilligung war daher zu erteilen.

Die Kostenvorschreibung erfolgte tarifgemäß.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid **Beschwerde an das Verwaltungsgericht** zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich **bei uns** einzubringen.

Sie haben auch die Möglichkeit, die Beschwerde über das Internet mit Hilfe eines Web-Formulars einzubringen (<https://egov.stmk.gv.at/rmbe>). Bitte beachten Sie: Dies ist derzeit die einzige Form, mit der Sie eine beweiskräftige Zustellbestätigung erhalten. Weitere technische Einbringungsmöglichkeiten für die Beschwerde (z.B. Telefax, E-Mail) können Sie dem Briefkopf entnehmen. Der Absender trägt dabei die mit diesen Übermittlungsarten verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes).

Bitte beachten Sie, dass für elektronische Anbringen die technischen Voraussetzungen und organisatorischen Beschränkungen im Internet kundgemacht sind: <http://egov.stmk.gv.at/tvob>

Die Beschwerde hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides,
2. die Bezeichnung der belangten Behörde,
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
4. das Begehren und
5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat **aufschiebende Wirkung**, das heißt, der Bescheid kann bis zur abschließenden Entscheidung nicht vollstreckt werden.

Für die Beschwerde ist eine Pauschalgebühr von € 50 zu entrichten. Die Gebührenschuld entsteht im Zeitpunkt der Einbringung der Beschwerde und ist sofort fällig. Sie müssen daher bereits **bei der Eingabe der Beschwerde die Zahlung nachweisen**; sie können dazu einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung der Eingabe anschließen.

Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes Österreich – Dienststelle Sonderzuständigkeiten (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) unter Angabe des jeweiligen Verfahrens (Geschäftszahl des Bescheides) als Verwendungszweck zu entrichten. Bei elektronischer Überweisung mittels „Finanzamtzahlung“ sind neben dem genannten Empfänger die Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE-Beschwerdegebühr“ sowie das Datum des Bescheides (als Zeitraum) anzugeben.

Sie haben das Recht, bei Mittellosigkeit für dieses Verfahren Verfahrenshilfe (anwaltliche Unterstützung) zu beantragen. Der Antrag ist schriftlich zu stellen, bei der Behörde einzubringen und muss ein Vermögensbekenntnis enthalten. Für den Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe ist eine Pauschalgebühr von € 25 (IBAN wie zuvor) zu entrichten. Falls Sie Verfahrenshilfe innerhalb der Beschwerdefrist beantragen, beginnt die Beschwerdefrist mit dem Zeitpunkt der Zustellung des Beschlusses über die Bestellung der Rechtsanwältin/des Rechtsanwaltes und des verfahrensgegenständlichen Bescheides an diese/n (neu) zu laufen. Wird der rechtzeitig gestellte Antrag auf Verfahrenshilfe abgewiesen, beginnt die Beschwerdefrist mit der Zustellung des abweisenden Beschlusses an Sie (neu) zu laufen.

Hinweis:

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen. Bitte beachten Sie, dass Sie, falls die Behörde von der Erlassung einer Beschwerdeverentscheidung absieht, auf Ihr Recht auf Durchführung einer Verhandlung verzichten, wenn Sie in der Beschwerde keinen solchen Antrag stellen.

Der Bezirkshauptmann i.V.

Mag. Astrid Bergler
(elektronisch gefertigt)

Hinweis für Gebühren:

Neben den Verfahrenskosten (siehe Bescheid Seite 2) sind aufgrund der Bestimmungen des Gebüh-
rengesetzes, BGBl Nr. 267/1957 i.d.d.g.F. BGBl I Nr. 110/2023, nachstehend angeführte Bundesgebüh-
ren zur Einzahlung zu bringen:

1.	für das Ansuchen vom 01.09.2025	€ 21,00
2.	für die Beilage zum Antrag	€ 6,00
3.	für die Planunterlagen (3 x € 6,00)	€ 18,00

Daraus ergibt sich eine gesamte Gebührenschuld von	€ 45,00
---	----------------

Unter Zugrundelegung der Kosten und Gebühren werden Sie daher ersucht, den Gesamtbetrag in der
Höhe von **€ 62,90** an die Steiermärkische Bank und Sparkassen AG, IBAN AT152081509100000158,
BIC STSPAT2G, **Verwendungszweck: GZ: BHLI-289116/2025-5**, binnen 14 Tagen zur Einzahlung zu
bringen.

I. Ergeht an:

1. Hotel Annelies GmbH, vertreten durch Frau Anja Schrempf, Leiten 214, 8972 Ramsau am
Dachstein, mit dem Ersuchen um Einzahlung des Kostenbetrages in der Höhe von € 62,90 und
unter Anschluss des mit dem Bewilligungsvermerk versehenen Plansatzes "A", mit Zustell-
nachweis (RSb);
2. Peter Landl, Leiten 46, 8972 Ramsau am Dachstein, mit Zustellnachweis (RSb);

II. Ergeht nachrichtlich an:

1. Forstfachreferat der, Bezirkshauptmannschaft Liezen, Hauptplatz 12, 8940 Liezen;
2. Gemeinde Ramsau am Dachstein, Ramsau 136, 8972 Ramsau am Dachstein, per E-Mail;
3. BEV - Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Vermessungsamt Liezen, Hauptstraße
36, 8940 Liezen, nach Rechtskraft und unter Anschluss des Plansatzes "C".

 Das Land Steiermark	Unterzeichner	Land Steiermark
	Datum/Zeit-UTC	2025-10-16T12:42:54+02:00
Prüfinformation	Das elektronische Original dieses Dokumentes wurde amtssigniert. Hinweise zur Prüfung dieser elektronischen Signatur bzw. der Echtheit des Ausdrucks finden Sie unter https://as.stmk.gv.at	

5.7 Formblatt zur Baulandflächenbilanz

WOHNBAULANDBEDARF und FLÄCHENBILANZ

Gemeinde: Ramsau am Dachstein
Bezirk: Liezen
Flächenwidmungsplan Nr.: 6.00

Planer: Pumpernig&Partner GmbH
GZ: 190FR20
Datum: 16.09.2026

1. WOHNBAULANDBEDARF

für den Planungszeitraum: 2025 bis 2035
10 (12) bzw. 15 Jahre gem. § 25(3) StROG 2010 idgF.

1.1 Neubaubedarf

durch Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

	1991	2001	2011	2021	Planungs- jahr 2025	Prognose für 10 (12) 15 Jahre FWP ² ÖEK 2035 2040
Bevölkerungszahl	2.343	2.701	2.736	2.849	2.898	3.000 3030
Haushaltsgröße	3,5	3,3	2,8	2,6	2,57	2,3 2,2
Haushaltszahl ¹⁾	669	818	977	1091	1127	1304 1377

Neubaubedarf 1 für 10 (12) Jahre

177 WE

1.2 Ersatzbedarf ³⁾

bei problematischen Standorten, etc.

9 WE

1.3 Wohnbaulandbedarf

Summe 1.1 Neubaubedarf + 1.2 Ersatzbedarf

186 WE

	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbaulandbedarf
Ein- und 2-Familienhäuser	164	800 m ²	13,12 ha
Mehrfamilienhäuser	22	400 m ²	0,88 ha

Summe 14 ha
x Faktor 2 ⁴⁾ **28 ha**

2. WOHNBAULANDRESERVE

ermittelt aus "3. Flächenbilanz" (siehe nächste Seite)

17,24 ha

¹⁾ rechnerisch ermittelt aus Bevölkerungszahl und Haushaltsgröße bzw. Gemeindeangabe 26.11.2025

²⁾ Quelle: ÖEK, verwendete Prognose(n): Statistik Austria, Registerzählung 2021

³⁾ Ersatzbedarf ist in den Erläuterungen zu begründen (5%)

⁴⁾ Reserve für Nicht-Wohnnutzungen und nicht mobilisierbares Bauland

3. FLÄCHENBILANZ

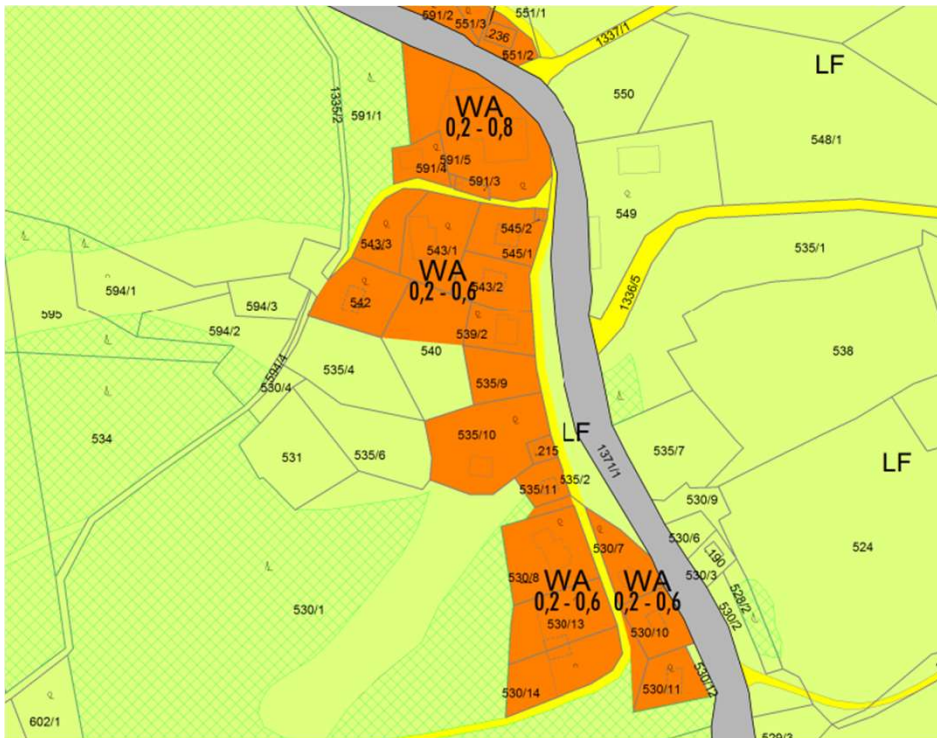
Bau- gebiete	Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 idgF				Flächenwidmungsplan Nr. 6.00				Veränderung							
	gesamt	bebaut	unbebaut	mobilisiert	gesamt	bebaut	unbebaut	mobilisiert	gesamt		bebaut		unbebaut		mobilisiert	
									abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
WR	56,09	43,89	12,02	1,64	56,85	45,7	11,15	3,49	0,76	1%	1,81	4%	-0,87	-7%	1,85	113%
WA	28,31	23,1	5,21	1,91	29,09	25,23	3,86	1,79	0,78	3%	2,13	9%	-1,35	-26%	-0,12	-6%
KG	8,84	7,33	1,51	1,24	10,34	8,84	1,5	0,72	1,5	17%	1,51	21%	-0,01	-1%	-0,52	-42%
DO	4,1	3,6	0,5	0	4,8	4,07	0,73	0,59	0,7	17%	0,47	13%	0,23	46%	0,59	
GG	2,16	1,45	0,72	0,67	1,97	1	0,97	0,63	-0,19	-9%	-0,45	-31%	0,25	35%	-0,04	-6%
I/1																
I/2																
E1																
E2																
KU																
EH	17,22	11,96	5,26	0,86	14,64	11,96	2,68	2,22	-2,58	-15%	0	0%	-2,58	-49%	1,36	158%
ZW	3,32	2,83	0,5		3,3	2,92	0,38	0,22	-0,02	-1%	0,09	3%	-0,12	-24%	0,22	
Wohnbau- land	97,34	77,92	19,24		101,08	83,84	17,24	9,66								
Gesamt	120,04	94,16	25,72		120,99	99,72	21,27									

5.8 20 % Berechnung gem. REPRO Liezen

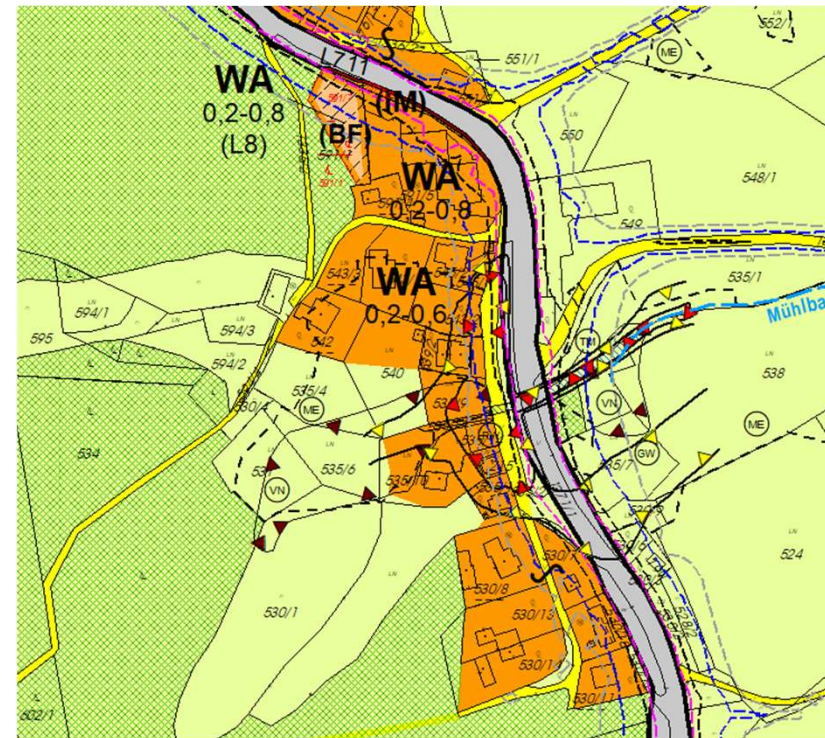
REPRO Liezen, LGBl. Nr. 91/2016 – 20%-Regelung (unmaßstäblich)

Grünlandgeprägtes Bergland lt. REPRO §3 (3) für den Ortsteil Kulm Süd

Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 idgF
der Gemeinde Ramsau am Dachstein :



Flächenwidmungsplan Nr. 5.24
Der Gemeinde Ramsau am Dachstein:



gesamtes Bauland (Rechtsbestand): 26.038 m²
unbebautes Bauland (Rechtsbestand, Stand: 15.07.2016): 0 m²
bebautes Bauland (Rechtsbestand): 26.038 m²
20 % von bebautem Bauland (Rechtsbestand): 5.208 m²
neu festgelegtes unbebautes Bauland im Flächenwidmungsplan Nr. 5.24: 1.425 m²
Differenz: ca. 3.783 m² (noch verfügbar)

Digitale Flächenermittlung ohne Anspruch auf vermessungstechnische Genauigkeit.

5.9 Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes/ Entwicklungsplanes Nr. 5.00, VF 5.06, IST-SOLL Darstellung

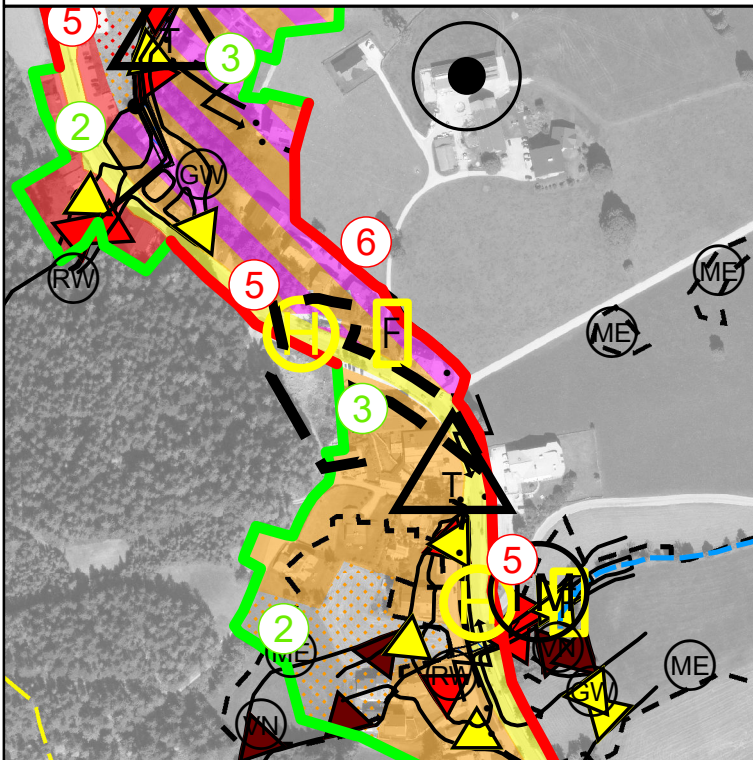
Gemeinde Ramsau am Dachstein

6. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes/Entwicklungsplanes Nr. 5.00

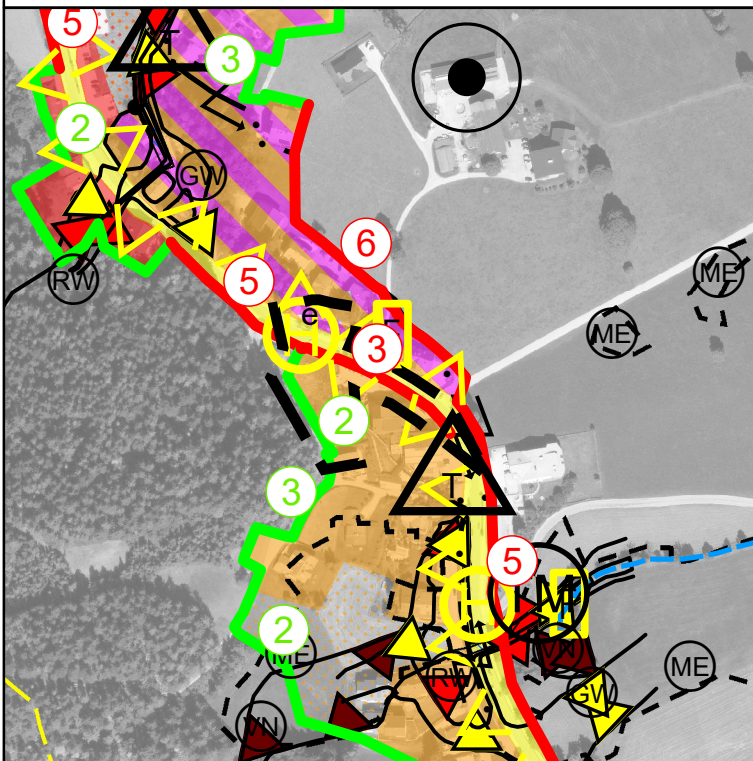
"Hotel Annelies"



IST-Darstellung (Rechtsbezug: StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 140/2014)



SOLL-Darstellung (Rechtsbezug: StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 73/2023)



Legende:

- Geltungsbereich
- Zentrum
- Gebiete mit baulicher Entwicklung - Wohnen
- Gebiete mit baulicher Entwicklung - Wohnen und Tourismus, Ferienwohnen
e = nur Erholungsgebiet
- Absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenze mit der lfd. Nr. gem. Wortlaut
- Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenze mit der lfd. Nr. gem. Wortlaut
- Lärm von Straße
- Haltestelle mit Haltestelleneinzugsbereich und Kategorie der Bedienungsqualität (Bus 300m)
- Landesstraßen L711
- Gerinne
- Rote Wildbachgefahrenzone
- Gelbe Wildbachgefahrenzone
- Brauner Hinweisbereich
VN = Vernässung
- Blauer Vorbehaltsbereich
TM = Technische Maßnahme
- Hochspannungserdkabel (20kV)
- Versorgungsanlagen
T - Transformator
- Meliorationsgebiet
- Tierhaltungsbetrieb



GZ: 116FG26
Bearb.: Ke/BI
Stand: 16.09.2026

1:5 000
0 25 50 100 150 200
Meter



Ingenieurbüro für
Raumplanung und Raumordnung
Mag. Gernot Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9
Tel: 0316/833170
E-Mail: office@pumpernig.at
www.pumpernig.at

**Pumpernig
& Partner**