

**UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG**  
**Ferien- und Freizeitanlage Atlantis**

**TEILGUTACHTEN**

**FACHGEBIET RAUMPLANUNG**

<b>1. ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2. BEFUND .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1 UNTERSUCHUNGSRAUM UND METHODIK.....</b>	<b>5</b>
2.1.1    Allgemeine Vorbemerkungen.....	5
2.1.2    Untersuchungsraum.....	5
2.1.3    Methodik .....	6
Methodik der UVE.....	6
Beurteilungsmethodik lt. Prüfkatalog .....	7
Fachspezifische Bewertung der UVE-Methodik.....	7
<b>2.2 VORHABENSBSCHREIBUNG .....</b>	<b>8</b>
2.2.1    Projektgrundlagen.....	8
MAPPE 1    UVE ZUSAMMENFASSUNG.....	8
MAPPE 4    MENSCH, LEBENSRAUM, LANDSCHAFT, NUTZUNG .....	8
MAPPE 3    EMISSIONEN UND IMMISSIONEN .....	8
MAPPE 5    NATURRAUM.....	8
2.2.2    Kurzbeschreibung des Vorhabens.....	8
2.2.3    Beschreibung der Objekte und Außenanlagen .....	9
2.2.4    Baukonzept .....	11
2.2.5    Betriebskonzept .....	11
2.2.6    Verkehr, Ver- und Entsorgung .....	11
2.2.7    Zu erwartende Verkehrsbelastungen.....	13
<b>2.3 BESCHREIBUNG VON MASSNAHMEN .....</b>	<b>14</b>
2.3.1    Bauphase.....	14
2.3.2    Betriebsphase .....	14
<b>2.4 PROJEKTALTERNATIVEN, NULLVARIANTE .....</b>	<b>15</b>
<b>3. GUTACHTEN .....</b>	<b>17</b>
<b>3.1 BEURTEILUNG ZUR BESCHREIBUNG DES VORHABENS.....</b>	<b>17</b>
<b>3.2 BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>17</b>
<b>3.3 IST-ZUSTAND, PROGRAMME, PLÄNE .....</b>	<b>18</b>
3.3.1    Örtlicher Siedlungs- und Wirtschaftsraum .....	18
3.3.2    Regionale Wirtschaftsstruktur und Entwicklung .....	21
3.3.3    Kurzdarstellung Nahbereich Slowenien .....	22

3.3.4	Öffentliche Konzepte und Planungen auf überörtlicher Ebene .....	23
<b>3.4</b>	<b>AUSWIRKUNGEN IN DER BAUPHASE .....</b>	<b>27</b>
<b>3.5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN IN DER BETRIEBSPHASE.....</b>	<b>28</b>
3.5.1	Beurteilungsgrundlagen / Projektqualität .....	28
3.5.2	Auswirkungen auf den örtlichen Siedlungs- und Wirtschaftsraum .....	31
3.5.3	Übereinstimmung mit gesetzlichen Grundlagen, Programmen und Plänen.....	32
3.5.4	Beeinträchtigung des Slowenischen Grenzraumes .....	36
<b>3.6</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDER BEGUTACHTUNG DES VORHABENS.....</b>	<b>36</b>
<b>4.</b>	<b>BEHANDLUNG VON STELLUNGNAHMEN .....</b>	<b>37</b>
<b>4.1</b>	<b>LEBENSministerium SEKTION V – REFERAT UMWELTBEWERTUNG.</b>	<b>37</b>

## 1. ZUSAMMENFASSUNG

Das vorliegende Fachgutachten befasst sich im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung mit den Auswirkungen des Vorhabens Ferien- und Freizeitanlage Atlantis auf die örtliche und überörtliche Raumplanung und mit der Übereinstimmung bzw. Widersprüchen auf gesetzliche Zielsetzungen sowie öffentliche Pläne und Programme.

Generell werden dabei Untersuchungsraum und Methodik, mögliche Alternativen, die Beschreibung des Ist-Zustandes, die Auswirkungen des Vorhabens, die Beschreibung von Maßnahmen sowie zusätzliche Maßnahmen im Hinblick auf die Umweltverträglichkeit des Projektes untersucht.

Die Beschreibungen und Schlussfolgerungen im Hinblick auf Untersuchungsraum, Vorgangsweise, Methodik und Bewertung sind für den Bereich der **örtlichen Raumplanung** weitgehend nachvollziehbar und als Teil der Projektbegründung geeignet.

Die Bearbeitung der Grundlagen auf Ebene der **überörtlichen Raumplanung** ist unvollständig und schwer nachvollziehbar. Im Einzelnen fehlen Angaben und Grundlagen im Hinblick auf die präzisere Einschätzbarkeit der getroffenen Aussagen, weshalb eine Reihe von Grundlagen ergänzt und nachgeholt werden mussten.

Insbesondere entsprechen die Beurteilungsgrundlagen und Angaben zu Ausrichtung und Betrieb des Projektes weder dem Mindeststandard vergleichbarer Anlagen, noch dem Stand der Technik und sind insgesamt unzureichend. Eine regionalwirtschaftliche Beurteilung kann davon jedenfalls nicht abgeleitet werden.

Eine im Sinne des § 6 UVP-G erforderliche **Alternativenprüfung liegt nicht vor**, obwohl diese – über die gesetzlichen Grundlagen hinaus - auch im Hinblick auf die betriebswirtschaftliche/regionalwirtschaftliche Beurteilung und Machbarkeit des Vorhabens erforderlich wäre.

Aus dem Fachbereich der Raumplanung werden daher folgende ergänzenden Maßnahmen gefordert, um eine Umweltverträglichkeit zu bestätigen oder weiterhin in Frage zu stellen:

- Erstellung eines Standortkonzeptes unter Berücksichtigung allfälliger Projektalternativen
- Erarbeitung eines fundierten Betriebskonzeptes und Businessplanes mit entsprechendem Positionierungsansatz und einer Überprüfung der geplanten Flächenangaben zu einzelnen Projektteilen und deren Zusammenhang
- Externe, unabhängige betriebswirtschaftliche und bauliche Evaluierung der Projektunterlagen und des Betriebskonzeptes als Grundlage für mögliche Nachbesserungen und der Beurteilung der Umweltverträglichkeit
- Erstellung eines Sachverständigengutachtens, das dokumentiert, dass der Dichteunterschreitung bei der Wohnanlage keine städtebaulichen Gründe bzw. Gründe

des Ortsbildschutzes, naturräumliche Gegebenheiten oder sonstige öffentliche Belange entgegenstehen.

Die **Beurteilung der örtlichen Auswirkungen** in der **Bau- und Betriebsphase** sind weitgehend schlüssig und nachvollziehbar. Die zu erwartenden Auswirkungen können – unter der Prämisse des nachhaltigen Betriebes der Anlage - als **vertretbar eingestuft** werden.

Im Zusammenhang mit der problematischen Projektqualität im Hinblick auf Standort, Ausrichtung des Projektes, Gesamtaufschließung und Projektfunktionalität ergeben sich allerdings eine Reihe von **Widersprüchen zu Raumordnungsgrundsätzen sowie landesweiten und regionalen Plänen und Programmen**.

Widersprüche ergeben sich insbesondere im Hinblick auf die Raumordnungsgrundsätze und die darin geforderten Zielsetzungen nach sparsamem Flächenverbrauch, der Vermeidung von Zersiedelung, der Ausrichtung an die Infrastruktur und der Vermeidung von Gefährdungen durch Naturgewalten.

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projektes wird aufgrund der geringen Projektqualität und mangelnder Angaben als kritisch eingeschätzt; damit ergibt sich ein weiterer, schwerwiegender Widerspruch zu der Zielsetzung einer Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und sozialen Tragfähigkeit.

Eine Beeinträchtigung oder positive Beeinflussung des slowenischen Grenzraumes kann nicht abgeleitet werden.

**Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens Atlantis kann daher zusammenfassend für den Fachbereich Raumplanung nicht bestätigt werden.**

## 2. BEFUND

### 2.1 UNTERSUCHUNGSRAUM UND METHODIK

#### 2.1.1 Allgemeine Vorbemerkungen

Für das Bauvorhaben „Ferien- und Freizeitanlage Atlantis“ ist nach den Bestimmungen des UVP-Gesetzes 2000, BGBl. Nr. 697/1993 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 2/2008 eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen.

Das Teilgutachten setzt sich aus einer integrierten Betrachtung der Themenbereiche Örtliche und Überörtliche Raumplanung zusammen und befasst sich insbesondere mit der Übereinstimmung bzw. möglichen Widersprüchen des Projektes zur Ausgangslage und zu Programmen und Zielsetzungen auf örtlicher und überörtlicher, das heißt Regions- und Landesebene.

#### 2.1.2 Untersuchungsraum

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes bezieht sich auf die angesprochene Fragestellung und damit in Übereinstimmung mit der UVE:

<b>Vorhabenort</b>	Als Vorhabenort wird die vom Vorhaben direkt beanspruchte Grundfläche beurteilt. Am Vorhabenort können generell Wert- und Funktionselemente (Raum, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima und Landschaftsbild) durch direkte anlagebedingte Auswirkungen beeinträchtigt werden.
Anlagenbezogene Abgrenzung	
<b>Eingriffsraum auf örtlicher und regionaler Ebene</b>	Der Eingriffsraum leitet sich aus der Prognose der Beeinträchtigungen / Wirkungen ab, die durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren hervorgerufen werden.
Betriebsbedingte Abgrenzung	Im Grundsatz kann davon ausgegangen werden, dass die betriebsbedingten Beeinträchtigungen (Verlärmung, Staub, Erschütterung und ggf. Schadstoffeintrag) in ihrer räumlichen Reichweite in Abhängigkeit von der Empfindlichkeit der betroffenen Naturgüter für die Abgrenzung des Eingriffsraumes ausschlaggebend sind.
	Zu erwartende soziale und wirtschaftliche Auswirkungen gehen über diesen Bereich hinaus und sind auf regionaler Ebene zu betrachten
Mitbeurteilte Gemeindestraße	Von der Gemeinde wird eine Erschließungsstraße von der L 204 Radkersburger Straße zu den Ortsteilen Klapping und Risola errichtet. Diese Straße wird im Folgenden als

„Gemeindestraße“ bezeichnet. Diese Straße ist nicht Vorhabensbestandteil, wird aber als Auswirkung mitbeurteilt.

Bewertung des  
gewählten  
Untersuchungs-  
raumes

Die Bearbeitungsinhalte der UVE und die jeweilige Bearbeitungstiefe nach Vorhabensort und Eingriffsraum sind im Wesentlichen ausreichend, um das Projekt im Sinne der UVP-Methodik beurteilen zu können. Eine – zumindest grobe Beschreibung des benachbarten slowenischen Raumes und seiner Struktur fehlt allerdings. Die Aussage – keiner zu erkennender Auswirkungen und Zielkonflikte auf das benachbarte Ausland (Slowenien) sind daher nicht nachvollziehbar.

### **2.1.3 Methodik**

#### **Methodik der UVE**

In der Umweltverträglichkeitserklärung zum Vorhaben Ferien- und Freizeitanlage Atlantis wurde eine systematische Einschätzung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt („Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkung des Vorhabens auf die Umwelt“ gemäß § 6 Abs. 1 Z 4 UVP-G 2000) erstellt.

Bei der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter in UVP-Verfahren wurden folgende Projektphasen berücksichtigt:

- Bauphase(n)
- Betriebsphase

Der Untersuchungsablauf der UVE umfasste folgende Analyseschritte:

- Beurteilung von Ist-Zustand und Sensibilität aufgrund Bedeutung und Vorbelastung
- Beurteilung der Wirkungsintensität des Vorhabens im Sinne des Schutz- und Vorsorgegedankens
- Ermittlung der Eingriffsintensität aus einer Verknüpfung von Ist-Zustandserhebung und Wirkungsintensität
- Festlegung von Kompensationsmaßnahmen
- Ermittlung der Resterheblichkeit verbleibender Auswirkungen

Entsprechend der RVS 04.01.11 Umweltuntersuchungen hat die Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt bzw. der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt mit Hilfe der Relevanzmatrix zu erfolgen. Dabei werden Zusammenhänge zwischen Schutzgütern („möglicherweise vom Vorhaben erheblich beeinträchtigte Umwelt“) und Auswirkungen des Vorhabens während

des Baus und des Betriebes dargestellt. Darüber hinaus sind auch mögliche Wechselwirkungen im Sinne der entsprechenden Matrix zu bewerten.

Für die Bewertung der möglichen örtlichen Eingriffserheblichkeit wird im Umweltverträglichkeitsgutachten eine sechsteilige Skala verwendet. Die Abstufung der Letztbeurteilung erfolgt von:

- Verbesserung
- Keine bis sehr geringe verbleibende Auswirkungen
- Gering verbleibende Auswirkungen
- Mittlere verbleibende Auswirkungen
- Hohe verbleibende Auswirkungen
- sehr hohe verbleibende Auswirkungen

Im Gegensatz zur Methode der Beurteilung von Umweltauswirkungen des Vorhabens auf örtlicher Ebene erfolgt die Überprüfung der regionalwirtschaftlichen Auswirkungen der UVE qualitativ, dabei wird das gegenständliche Projekt hinsichtlich Zielkonflikten bzw. Zielerfüllung mit Zielen und Maßnahmen der Entwicklung auf überörtlicher Ebene untersucht.

#### **Beurteilungsmethodik lt. Prüfkatalog**

Die UVP und der dementsprechende Prüfkatalog weisen eine weitgehend übereinstimmende Systematik zur gewählten Methodik der UVE auf und präzisieren die Fragestellungen im Rahmen eines umfassenden Kataloges nach Fachgutachtern und themen- bzw. Schutzgut-orientierten Prüffragen.

Das vorliegende Gutachten basiert daher auf einer inhaltlichen Bewertung und Prüfung der in der UVE dokumentierten Angaben sowie einer darauf aufbauenden systematischen Beantwortung der Prüffragen zum Fachbereich Raumplanung.

#### **Fachspezifische Bewertung der UVE-Methodik**

Die angewandte Methodik der UVE auf örtlicher Ebene folgt generell der im Prüfverfahren anzuwendenden Methodik. Die teilweise unterschiedlichen Skalensysteme sind weitgehend nachvollziehbar und können daraus entsprechende Beantwortungen des Prüfkatalogs abgeleitet werden.

Die qualitative Bearbeitung auf der überörtlichen Ebene in der UVE ist unvollständig und schwer nachvollziehbar. Im Einzelnen fehlen Angaben und Grundlagen im Hinblick auf die präzisere Einschätzbarkeit der gemachten Aussagen. Eine Reihe von Grundlagen musste daher im Rahmen des vorliegenden Gutachtens ergänzt und nachgeholt werden.



## 2.2 VORHABENSBE SCHREIBUNG

### 2.2.1 Projektgrundlagen

Die wichtigsten Grundlagen zu raumplanungsrelevanten Aussagen werden im Verzeichnis der ursprünglichen Planungsgrundlagen (Stand Mai 2009) gelistet. Im Rahmen der Nachbesserungen (Mappe 8B.2 Stand März 2010) wurden weitere, teilweise aktuellere Unterlagen nachgereicht und eingearbeitet.

Als wesentliche Projektunterlagen für die Beurteilungen des Fachbereiches Raumplanung wurden die folgenden Einlagen herangezogen:

#### **MAPPE 1 UVE ZUSAMMENFASSUNG**

M 1.2/1.3/1.4 Fachspezifische, vernetzende Darstellung des Ist- Zustandes, der Eingriffsauswirkungen und der Ausgleichsmaßnahmen mit Übersichtskarte und Lageplan

#### **MAPPE 4 MENSCH, LEBENSRAUM, LANDSCHAFT, NUTZUNG**

M 4.1 Regionalentwicklung, Siedlungsraum

M 4.2 Landschaft, Erholung und Freizeit

M 4.3 Land- und Forstwirtschaft

#### **MAPPE 3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN**

M 3.1 Lärm

M 3.2 Erschütterungen

M 3.3 Luftschadstoffe, Meteorologische Daten

M 3.4 Verkehr

#### **MAPPE 5 NATURRAUM**

M 5.1 Ökosysteme / Biotope (inkl. Wald), Pflanzen

M 5.2 Tiere

M 5.3 Oberflächengewässer – Gewässerökologie

M 5.4 Landschaftspflegerische Begleitplanung - Maßnahmen

#### **M8B.2 Mappe Regionalentwicklung, Siedlungsraum**

Ergänzende Angaben (Stand März 2010)

### 2.2.2 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das gegenständliche Gutachten betrifft das Vorhaben der Thöni Liegenschaftsverwaltungs Ges.m.b.H. für Bau und Betrieb der Ferien- und Freizeitanlage Atlantis St. Anna am Aigen laut Umweltverträglichkeitserklärung.

Das Projekt umfasst insgesamt:

- Eine Grundstücksfläche (ohne Wald) von 105.219m<sup>2</sup>
- Eine Bruttogeschossfläche von 24.508m<sup>2</sup>
- Eine Bebauungsdichte von ca. 0,23.

Die baulichen Anlagen umfassen:

- Hotelanlage mit 92 Betten, 8.803 m<sup>2</sup> auf 5 Geschossen
- Beauty- und Wellnessbereich mit 2.625 m<sup>2</sup> auf 2 Geschossen
- Schwimmhalle mit Freibad mit 4.285 m<sup>2</sup> auf teilweise 3 Geschossen
- 68 Gästehäuser mit 8.796 m<sup>2</sup> auf 2 Geschossen (34 Zweibettzimmer à 65 m<sup>2</sup>, 20 Vierbettzimmer à 101 m<sup>2</sup>, 14 Sechsbettzimmer à 118 m<sup>2</sup>)
- GESAMTFLÄCHE: 24.500m<sup>2</sup>

Der Wasseranschluss erfolgt an das bestehende öffentliche Netz der Gemeinde St. Anna am Aigen. Die innerhalb der Anlage anfallenden und über ein internes Kanalnetz gesammelten Schmutzwässer werden über ein innerhalb der Anlage errichtetes Pumpwerk der bestehenden ARA der Gemeinde St. Anna am Aigen zugeführt.

Die Beheizung sämtlicher Objekte erfolgt über den Anschluss an eine Nahwärmeversorgungsanlage „Bio-Masse-Heizung“. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt teilweise über Sonnenkollektoren (Hotelanlage) und zentraler außerhalb des Projektareals vorgesehener Nahwärmeversorgung.

Die Anlage soll ganzjährig betrieben werden, die Aufnahme von Tagesgästen ist nicht vorgesehen. Die Anlagenkonzeption geht von einer Mindestaufenthaltsdauer von 4 Tagen aus.

Seitens des Betreibers wird von einer rd. 70%-igen Auslastung ausgegangen, demzufolge können eine gleichzeitige Anwesenheit von durchschnittlich 230 Gästen und 84.000 Jahresnächtigungen errechnet werden.

### **2.2.3 Beschreibung der Objekte und Außenanlagen**

Hotelanlage            Insgesamt 5 Geschoße mit Kellergeschoß, Erdgeschoß und 3 Obergeschossen.

Im KG sind Abstellplätze für 55 PKWs, Kühlräume, Mülllager sowie sanitäre Anlagen für Personal vorgesehen. Im EG ist das Restaurant mit 86 Sitzplätzen sowie Terrasse, Küche mit Lager, Foyer mit Rezeption und einer Vitaminecke vorgesehen. Der Technikraum für die gesamte Haustechnik ist ebenfalls im EG

- geplant.
- Im 1. OG sind 15 Doppelzimmer mit ca. 46 m<sup>2</sup> sowie die Verwaltung vorgesehen. Im 2. OG sind 9 Doppelzimmer mit ca. 46 m<sup>2</sup> und 8 Suiten mit ca. 68 m<sup>2</sup> geplant. Im 3. OG sind 14 Suiten mit ca. 68 m<sup>2</sup> vorgesehen.
- Wellnessbereich** 2 Geschoße mit EG und 1 OG. Im EG sind Fitness- und Massageräume mit den erforderlichen Nebenräumen wie z. B. Umkleiden, Duschen etc. geplant. Weiters sind Lagerräume für Wäsche so wie ein Technikraum vorgesehen.
- Im OG ist der Saunabereich mit Liegen- und Ruheplätzen sowie Therapieräumen für Schönheit und Gesundheit geplant.
- Schwimmbad-  
anlage** 3 Geschoße mit Untergeschoß, Erdgeschoß und Obergeschoß. Im Untergeschoß sind Lagerräume sowie die gesamte Schwimmbad-technik geplant. Im Erdgeschoß ist das Schwimmbecken mit 475 m<sup>2</sup> samt Whirlpool vorgesehen. In dieser Ebene ist im Außenbereich ein Freibecken mit 312,5 m<sup>2</sup> für den Sommerbetrieb geplant. Weitere Räume für Umkleiden, Duschen und WC sind enthalten. Im OG sind weitere Räume für Umkleiden, Duschen etc. vorgesehen. Im Bereich Stiegenhaus ist ein Lift geplant.
- Gästehäuser** 2 Geschoße mit Erd- und Obergeschoß. Es sind 68 Einheiten in 3 verschiedenen Größen mit ca. 65 m<sup>2</sup>, ca. 101 m<sup>2</sup> bzw. ca. 113 m<sup>2</sup> geplant. Jede Einheit weist eine Terrasse mit Wiesenflächen aus. Weiters ist für jedes Gästehaus ein Abstellplatz für 1 PKW vorgesehen.
- Sämtliche Straßen und Wege werden so ausgeführt, dass ein Mindestanfordernis an Asphaltbelag zu tragen kommt. Die übrigen Flächen werden mit Pflasterbelag und Rasengittersteinen hergestellt.
- Die Zufahrt zum Areal erfolgt von der Landstraße L 204, die von der Gemeinde errichtet und betrieben wird. Die Beheizung erfolgt über eine, nicht dem Vorhaben zuzuordnenden Nahwärmeversorgung.
- Außenanlagen** Die Außenanlagen im Umfeld des Hotels und des Wellnessbereiches werden vom Durchfluss des Pleschbaches und 2 Biotopen geprägt. Die Freiflächen umfassen einen Freibekkenbereich, Liegeflächen, Kinderspielplätze sowie darüber hinaus gehende Pflanz- und Rasenflächen.
- Die Straßenzufahrten werden befestigt, die Abstellflächen mit Rasengittersteinen ausgeführt.

### **2.2.4 Baukonzept**

Die gesamte Anlage wird in einem Bauabschnitt errichtet. Für die Errichtung der gesamten Anlage sind 10 Monate – von August bis Mai – als Bauzeit vorgesehen. Als erste Maßnahme wird von der Standortgemeinde St. Anna am Aigen eine Gemeindestraße abzweigend von der L 204 zur geplanten Anlage errichtet. Somit kann bereits der gesamte Baustellenverkehr über diese neue Straße – abseits bebauter Gebiete abgewickelt werden.

Die Rohbauphase wird mit 5 Monaten angegeben. Es folgen Innenausbau und die Gestaltung der Außenanlagen.

Die prognostizierte Anzahl der Fahrzeuge - sowohl LKWs als PKWs der Beschäftigten - über die Rohbauphase, Innenausbauphase und Außengestaltung und pro Richtung wird mit einer Größenordnung von 15 bis 25 Fahrten pro Tag in beide Richtungen angegeben. Nur in der Aushubphase wird von einer erhöhten Frequenz von 32 Fahrten ausgegangen.

### **2.2.5 Betriebskonzept**

Das geplante Hotel verfügt über 92 Betten und die Gästehäuser können 232 Gäste beherbergen. Somit sind bei Vollausslastung max. 324 Gäste in der Anlage möglich.

Die Anlage soll ganzjährig betrieben werden, wobei die jeweilige Aufenthaltsdauer von mind. 4 Tagen vorgesehen ist. Die Aufnahme von Tagesgästen ist nicht vorgesehen.

Die Anlagenkonzeption geht davon aus, dass die Mindestaufenthaltsdauer 4 Tage beträgt, jedoch im Mittel mit einer Woche angenommen wird und somit kein Tagestourismus stattfindet.

Seitens des Betreibers wird von einer rd. 70%-igen Auslastung ausgegangen, demzufolge können eine gleichzeitige Anwesenheit von durchschnittlich 230 Gästen und 84.000 Jahresnächtigungen errechnet werden.

Die Versorgung der Gäste über den Restaurantbetrieb ist in der Zeit von 8:00 Uhr bis 22:00 Uhr vorgesehen. Für den Betrieb der Anlage sind tagsüber 35 – 40 Personen beschäftigt, die Betriebsabwicklung erfolgt in zwei Schichten.

Die Lebensmittelversorgung soll weitgehend durch lokale Produzenten erfolgen, um einerseits die Einbindung der Bevölkerung in die gegenständliche Anlage zu ermöglichen und andererseits die Transportdistanzen zu verringern. Die für die Versorgung erforderliche Anzahl an Fahrbewegungen wird mit rd. 10 Fahrten (jeweils hin und retour) angenommen.

### **2.2.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Verkehrser-schließung	Die Hauptzu- und Abfahrt für den Individualverkehr erfolgt über eine eigene, neu zu errichtende ca. 700m Gemeindegasse und bindet in die Landesstrasse 204 ein. Eine öffentliche Verkehrsanbindung
-----------------------	--

ist nicht vorhanden.

Die innere Erschließung der Gästehäuser erfolgt über eine hangparallele Erschließung und jeweils zugeordneten Einzelparkplätzen bei den Wohneinheiten.

Die Erschließung von Hotel und zentralen Einrichtungen erfolgt über eine zentrale Querung des Areals mit folgender Nordzufahrt zu Haupteingang und Tiefgarage.

Rad- oder Wegeanbindungen nach außen sind nicht vorgesehen. Die Verknüpfung zwischen den Anlagenteilen westlich und östlich des hochwasserführenden Pleschbaches ist unzureichend.

Schmutzwässer	Die in der Anlage anfallenden und über ein internes Kanalnetz gesammelten Schmutzwässer werden über ein innerhalb der Anlage errichtetes Pumpwerk der bestehenden ARA der Gemeinde St. Anna am Aigen zugeführt. Dieses Projekt wurde vom Kläranlagenbetreiber ausgearbeitet, wasserrechtlich bewilligt und ist Teil der öffentlichen Kanalisationsanlage.
Niederschlagswässer	Die innerhalb der Anlage anfallenden Niederschlagswässer werden im Wesentlichen in zwei Teilströme unterteilt. Dabei handelt es sich um die Wässer von den Dachflächen, die über ein Regenwasserkanalssystem den beiden links und rechts des Pleschbaches vorgesehenen Biotopen zugeführt werden. Die übrigen Wässer aus den Bereichen der Verkehrsflächen und der Grünanlagen werden - dem natürlichen Geländelauf folgend – in den Pleschbach abfließen. Aufgrund der geringen Fahrzeugfrequenz innerhalb der Anlage wird auf die Errichtung von Sickermulden verzichtet. Oberflächenwässer finden teilweise Verwendung für Bewässerung von Pflanz- und Rasenflächen.
Abfälle	Die Sammlung und Entsorgung der im Betrieb anfallenden Abfälle wird im vorliegenden Abfallwirtschaftskonzept der Fa. Saubermacher ausführlich beschrieben
Stromversorgung	Die Stromversorgung erfolgt durch die – STEWEAG – Steg, wofür von diesem EVU die entsprechenden Einrichtungen (Trafostation) zur Verfügung gestellt werden. Die Beheizung sämtlicher Objekte erfolgt über den Anschluss an eine Nahwärmeversorgungsanlage „Bio-Masse-Heizung“.
Warmwasseraufbereitung	Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Sonnenkollektoren und Nahwärme. Die Nennheizleistung beträgt 1150 kW.
Energie- und Klimaschutz	Lt. Energieausweis wird der spezifische Heizwärmebedarf für die Hotelanlage mit 32,52 kWh/m <sup>2</sup> a und für die Gästehäuser mit

60,72kWh/m<sup>2</sup>a angegeben.

Die thermische Gebäudequalität erfüllt die Bauordnung (gem. OIB RL 6), erreicht jedoch - insbesondere bei den Gästehäusern - bei weitem nicht den Stand der Technik.

Ein Klima- und Energiekonzept ist nicht vorhanden.

### 2.2.7 Zu erwartende Verkehrsbelastungen

Personal	Ausgehend von der maximalen Anzahl von 35 - 40 Beschäftigten pro Schicht und der Annahme, dass davon rd. 60% einzeln mit PKW anreisen (24 An- und Abfahrten) und die restlichen 40% zu zweit ein Fahrzeug benützen (8 An- und Abfahrten) ist mit einer durchschnittlichen täglichen Frequenz in der Größenordnung von 80 Zu- und Abfahrten zu rechnen. An Samstagen und Sonntagen wird mit einer Frequenz in der Größenordnung von 50 bis 60 Fahrten gerechnet.
Versorgungsfahrten	Der Bedarf an Versorgungsfahrten für den täglichen Betrieb wird mit rd. 10 An- und Abfahrten angenommen, die vornehmlich wochentags in den Morgenstunden zw. 7:00 Uhr und 12:00Uhr stattfinden.
Gäste	<p>Es wird erwartet, dass rd. 50% der durchschnittlichen gesamten Gästeanzahl von 230 Personen als Wochengäste mit An- und Abreisetag am Samstag ankommen. Diese insgesamt 115 Gäste werden zu rd. 30 % (ca. 35 Personen mit Kleinbussen für je 6 – 8 Personen von den nächstgelegenen Flughäfen Thalerhof bzw. Maribor oder dem Hauptbahnhof Graz abgeholt werden. Dies entspricht einer Fahrzeugfrequenz von 5 Fahrzeugen (An- und Abfahrt). Die weiteren 80 Gäste werden zu zweit mit Pkw anreisen, dies entspricht einer Frequenz von 40 Fahrzeugen (An- und Abfahrt).</p> <p>Die insgesamt rd. 115 4-Tagesgäste werden mit Anreisetag Donnerstag und Abreisetag Sonntag erwartet. Davon werden rd. 20% Alleinreisende (23 Personen mit somit 23 PKW) und 80% zu zweit Reisende (92 Personen mit somit 46 PKW) erwartet. Die daraus resultierende Fahrzeuganzahl liegt somit bei den geplanten An- und Abreisetagen bei jeweils 69 Fahrten, wobei diese nur in eine Richtung stattfinden.</p>
Gesamt-schätzung lt.	Die Summe der Fahrbewegungen pro Tag läge lt. UVE damit in einer Größenordnung von 125 Fahrten; umgelegt auf die

UVE                      Jahresauslastung von 70% würde damit ein Fahraufkommen von 32.000 Fahrten erreicht werden.

---

Quelle: Umweltverträglichkeitserklärung – Einlage 2.1: Technischer Bericht Bau- und Betriebsphasenbeschreibung

## **2.3 BESCHREIBUNG VON MASSNAHMEN**

In den Einlagen M 4.1 Regionalentwicklung, Siedlungsraum, M 4.2 Landschaft, Erholung und Freizeit sowie M 5.4 Landschaftspflegerische Begleitplanung – Maßnahmen und den ergänzenden Angaben in Mappe 8B.2 Regionalentwicklung, Siedlungsraum wird auf mögliche, seitens der Projektwerberin vorgeschlagene Kompensationsmaßnahmen eingegangen.

Da die Eingriffserheblichkeit bezüglich Siedlungsraum und Raumentwicklung in der UVE mit gering beurteilt wurde und aus der Sicht des Fachbereiches Raumplanung auch keine Auswirkungen auf Slowenien zu erwarten sind, wurden keine diesbezüglichen Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Resterheblichkeit wird laut UVE - wie schon die Eingriffserheblichkeit - mit gering beurteilt, es werden insgesamt geringfügige Auswirkungen und das Projekt daher als umweltverträglich beurteilt. In den ergänzenden Angaben und Aktualisierungen 2010 wird diese Einschätzung noch einmal bestätigt.

In der landschaftspflegerischen Begleitplanung lt. Einlage M 5.4 mit einem deutlichen Bezug zum Fachgebiet Raumplanung wurden verschiedene Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Ziel war es, die durch das Projekt entstehenden Eingriffe durch geeignete Maßnahmen nach Möglichkeit auszugleichen oder zu kompensieren, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter so gering wie möglich zu halten.

### **2.3.1 Bauphase**

Die Maßnahmen in der Bauphase umfassen die Festlegung von Tabuzonen in der Bauphase, um mögliche naturschutzfachlich sensible Flächen in der Bauphase vor Eingriffen zu schützen sowie eine ökologische Bauaufsicht.

### **2.3.2 Betriebsphase**

Für die Betriebsphase werden ebenfalls mehrere Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen, diese sind im Wesentlichen:

- Gehölzpflanzungen zur Umgrenzung des Vorhabensgebietes
- Pflanzung von Einzelbäumen im allgemeinen Freiraum der Anlage als auch im Bereich der Wohnhausanlagen

- Heckenpflanzungen zwischen den einzelnen Gärten
- Anlage von Naturwiesen auf Freiflächen, die keinem starken Betritt ausgesetzt sind
- Nach unterschiedlicher Benutzungsintensität vorzusehende Rasenflächen und Intensivbepflanzungen
- Gestaltung des Pleschbaches (Entfernung der Betonhalbschalen, Abflachung der Ufer, Raum zur Bildung natürlicher Sohl- und Uferstrukturen, Zulassung der natürlichen Gewässerdynamik, Erhöhung des Lebensraumangebotes für Tier- und Pflanzenarten, des Erlebniswertes und des Landschaftsbildes
- Gestaltung von zwei Biotopen mit der Zielsetzung, die Retention des Niederschlagswassers zu gewährleisten, biologische Reinigungseffekte durch die Wasserpflanzen zu unterstützen, die Vielfalt und den Erlebniswert sowie das Lebensraumangebot für Tier- und Pflanzenarten zu verbessern und zur Verbesserung des Kleinklimas beizutragen

## **2.4 PROJEKTALTERNATIVEN, NULLVARIANTE**

Gemäß § 6 Abs. 1 Z. 2 UVP-G idgF hat die von der Projektwerberin vorzulegende Umweltverträglichkeitserklärung eine Übersicht über die wichtigsten von der Projektwerberin geprüften Lösungsmöglichkeiten und eine Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen zu enthalten.

In der zu prüfenden UVE sind keine Alternativstandorte bzw. alternative Zufahrts- und Aufschließungskonzepte bzw. verdichtete alternative baulich-funktionelle Konzepte geprüft worden.

Der Projektträger hat lt. UVE im Jahr 2001 bei der Marktgemeinde St. Anna/Aigen um die Bereitstellung einer geeigneten Fläche von 10 ha zur Errichtung einer Ferien- und Freizeitanlage angefragt. Da zur damaligen Zeit ein Großteil der in Rede stehenden Grundstücksfläche in der KG Klapping als Sondernutzung für Freizeitanlagen im Widmungsplan vorgesehen war, hat sich diese – lt. Angaben der UVE als beste und einzige Lösung angeboten.

Weiters waren zur damaligen Zeit bereits Optionsverträge von der Marktgemeinde St. Anna/Aigen mit einigen Grundstücksbesitzern abgeschlossen und waren die infrastrukturellen Voraussetzungen soweit gegeben, sodass eine Prüfung der Nullvariante bzw. Alternativenprüfung nicht erfolgte.

Eine Prüfung von Zufahrtsvarianten im Sinne einer gesamtheitlichen Anbindung des Projektareals entlang der nördlichen Arealgrenze ohne Durchschneidung des Projektareals zur Landesstrasse im Osten erfolgte ebenfalls nicht. Auch mögliche alternative Bebauungskonzepte mit verdichteten Wohnformen wurden nicht untersucht.



Eine im Sinne des § 6 UVP-G erforderliche Alternativenprüfung liegt daher nicht vor, obwohl diese – über die gesetzlichen Grundlagen hinaus - auch im Hinblick auf die betriebswirtschaftliche/regionalwirtschaftliche Beurteilung und Machbarkeit des Vorhabens erforderlich wäre.

### 3. GUTACHTEN

#### 3.1 BEURTEILUNG ZUR BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Die Beschreibung des Projektes hinsichtlich raumplanerischer und regionalwirtschaftlicher Kriterien laut Beurteilungsgrundlagen der UVE ist insgesamt weder nachvollziehbar noch ausreichend, um eine Umweltverträglichkeit des Vorhabens festzustellen.

Eine lt. UVP-G vorzulegende Alternativenprüfung wurde ebenfalls verabsäumt.

Aus der Sicht der örtlichen und überörtlichen Raumplanung werden daher folgende ergänzenden Maßnahmen gefordert, um eine Umweltverträglichkeit zu bestätigen oder weiterhin in Frage zu stellen:

- Erstellung eines Standortkonzeptes unter Berücksichtigung allfälliger Projektalternativen
- Erarbeitung eines fundierten Betriebskonzeptes und Businessplanes mit entsprechendem Positionierungsansatz und einer Überprüfung der geplanten Flächenangaben zu einzelnen Projektteilen und deren Zusammenhang
- Externe, unabhängige betriebswirtschaftliche und bauliche Evaluierung der Projektunterlagen und des Betriebskonzeptes als Grundlage für mögliche Nachbesserungen und der Beurteilung der Umweltverträglichkeit
- Erstellung eines Sachverständigengutachtens, das dokumentiert, dass der Dichteunterschreitung bei der Wohnanlage keine städtebaulichen Gründe bzw. Gründe des Ortsbildschutzes, naturräumliche Gegebenheiten oder sonstige öffentliche Belange entgegenstehen.

#### 3.2 BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN

Als wesentliche Grundlagen und Parameter für die Beurteilung der Projektauswirkungen wurden im Gutachten herangezogen:

- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 i.d.g.F. (vor in Kraft treten des StROG 2010) insbesondere die Raumordnungsgrundsätze und Ziele des § 3.
- Landesentwicklungsprogramm 2009, LGBl. Nr.75/2009, Land Steiermark
- Regionales Entwicklungsprogramm für die Planungsregion (politischer Bezirk) Feldbach LGBl. Nr. 7/1994
- Entwurf Regionales Entwicklungsprogramm der Planungsregion Feldbach, Verordnung und Regionalplan, Erläuterungen, Umweltbericht, August 2009
- Regionales Entwicklungsleitbild Region Feldbach „Vulkan-Region“, Projekthandbuch, Kurzfassung, Ingenos ZT, 2000

- LAG Steirisches Vulkanland: Lokale Entwicklungsstrategie für die Periode 2007-2013 nach Verordnung (EG) Nr. 1698/2005. Verein zur Förderung des Steirischen Vulkanlandes. September 2007
- Regionsprofil Südoststeiermark, Land Steiermark, Abteilung 16 Landes- und Gemeindeentwicklung, Oktober 2009
- Regionsprofil Feldbach, Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 – Landes- und Gemeindeentwicklung, Fachabteilung 13 C, Landesstatistik
- Örtliches Entwicklungskonzept 4.0 der Gemeinde St. Anna/Aigen
- Fachbereichskonzept für Wirtschaft / Tourismus zum Örtlichen Entwicklungskonzept 4.0, Marktgemeinde St. Anna am Aigen

Diese Grundlagen im Hinblick auf raumordnungsrechtlich relevante Zielsetzungen, Programme und Pläne wurden in der UVE mit Ausnahme der Raumordnungsgrundsätze weitgehend gelistet. Die qualitative Gegenüberstellung von Zielsetzungen und Programmen nach einzelnen Aussagen ist jedoch unzureichend für die erforderliche Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Für die Bearbeitung des raumplanerischen Gutachtens und der Wechselwirkungen zu anderen Fachgebieten wurden daher darüber hinausgehende Unterlagen und Daten gesichtet und insbesondere die Fachgutachten relevanter Materien eingebaut.

### **3.3 IST-ZUSTAND, PROGRAMME, PLÄNE**

IST-Zustand, Trends und Rahmenbedingungen sowie Zielvorstellungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene im Hinblick auf die Beurteilung der Projektauswirkungen werden in der Mappe 4.1 Regionalentwicklung, Siedlungsraum (Stand Mai 2009) sowie in der ergänzenden Mappe 8B.2 dargelegt. Darüber hinaus wurden insbesondere die Mappe M4.2 Landschaft, Erholung und Freizeit herangezogen.

Die Analysen zum Ist-Zustand und zu relevanten Programmen und Plänen sind laut UVE unvollständig und teilweise wenig zielgerichtet. Die nachfolgende Analyse basiert daher nur zum Teil auf diesen Analysen, teilweise wurden Aktualisierungen, Ergänzungen und eine Überprüfung der enthaltenen projektrelevanten Aussagen vorgenommen.

#### **3.3.1 Örtlicher Siedlungs- und Wirtschaftsraum**

Die Standortgemeinde St. Anna am Aigen weist eine Bevölkerungszahl von 1.800 Einwohnern zum Stand von 1.1.2010 auf, die Bevölkerungszahl ist seit 1991 um 200 Einwohner geschrumpft. Der Bevölkerungsrückgang ist vor allem auf Abwanderung zurückzuführen. Demensprechend weist die Gemeinde eine stagnierende Siedlungsentwicklung mit einem Wohnungsbestand in der Größenordnung von 657 Wohneinheiten (2001) auf.

Hauptsiedlungsgebiet und Siedlungsschwerpunkt ist der Ort St. Anna mit dem Ortsteil Aigen im Süden, der das "Zentrum" der Gemeinde mit einer durchmischten Nutzung von Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft und Tourismus darstellt.

Die Ortschaften Jamm, Waltra nördlich von St. Anna sowie Klapping im Südwesten des Hauptortes mit jeweils landwirtschaftlicher Nutzung und ergänzenden Wohnnutzungen stellen weitere größere Siedlungsgebiete der Gemeinde dar. Die übrigen Ortschaften sind im Wesentlichen abgeschlossene, landwirtschaftlich dominierte Dorfgebiete.

Das Projektgebiet liegt in einer Randlage zwischen dem Hauptort Aigen im Nordosten und Klapping im westlichen Anschluss und weist einen Puffer von ca. 300 m zum Siedlungsschwerpunkt Klapping und 600m zum Siedlungsschwerpunkt Aigen auf. Der Puffer Richtung Aigen weist zusätzlich einen fast durchgehenden Waldstreifen von mindestens 100m als zusätzliche Emissions- und Sichtschutzbarriere auf.

Die minimalen Abstände zu nächstgelegenen Einzelobjekten liegen in einer Größenordnung von 100m.

Als konfligierende Nutzungen im Sinne des Projektvorhabens sind die Abwasserreinigungsanlage der Gemeinde St. Anna nördlich des Projektgebietes (Abstand 150m mit Kleinwald als Puffer, Ausweisung als Sondernutzung im Freiland) sowie eine ausgewiesene Schottergrube im unmittelbar angrenzenden Bereich südöstlich des Areals zu erwähnen. Der Fußballplatz des UFC Klapping grenzt direkt an das Vorhabensgebiet. Im Zusammenhang mit der möglichen Überflutung des Kläranlagenbereiches kann eine Kontaminierung von zentralen aber unbebauten Teilen des Projektareals nicht ausgeschlossen werden.

Der Standort der geplanten Bioheizungsanlage im Nahbereich des Vorhabens ist abgeklärt.

Das Projektgebiet mit seinem örtlichen Umfeld weist laut UVE nur in den reicher strukturierten Osthanglagen Richtung Klapping und Risola sowie im Kutschenitztal östlich von Aigen hohe Sensibilitäten auf. Die Sensibilität des engeren Talbodens mit intensiver Ackernutzung und Maisanbau wird im Zusammenhang mit geringfügigen naturräumlichen und landschaftlichen Strukturen sowie einer geringen Begleitvegetation entlang des Pleschbaches als mäßig eingestuft.

Eine Ausweisung des Areals als landwirtschaftliche Vorrangzone ist weder im Regionalplan 1994 noch im vorliegenden Entwurf zum Regionalen Entwicklungsprogramm gegeben.

Das Projektgebiet liegt zum größten Teil im Europaschutzgebiet Nr. 14 „Teile des südoststeirischen Hügellandes inklusive Höll und Grabenlandbäche“. Der Schutzzweck des Gebietes liegt in der Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes von Schutzgütern nach der Fauna Flora Habitat Richtlinie (92/43/EWG) sowie nach der Vogelschutz Richtlinie (Anlage A) (79/409/EWG) und im Fall der Beeinträchtigung des günstigen Erhaltungszustandes auch dessen Wiederherstellung. Lokale Verbesserungsmaßnahmen

werden im entsprechenden Managementplan beschrieben und im Folgenden ausgeführt. Sonstige Schutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Aufgrund einer Sichtbarkeitsanalyse der UVE ist das Projektgebiet im Pleschbachtal nur teilweise einsehbar. Eine unmittelbare Einsehbarkeit ist längs des Talraumes sowie aus Teilen von Klapping, Risola und den Hanglagen von Schemming und Damberg nördlich von Plesch gegeben. Diese Angaben sind nur teilweise nachvollziehbar, werden aber im Gutachten Landschaftsgestaltung behandelt.

Der zentrale Grünraumbereich inklusive der Hauptzufahrt liegt im ausgewiesenen Überflutungsgebiet des Pleschbaches (HQ 30 bzw. HQ 100).

Die Zahl der Berufstätigen in St. Anna lag 2001 bei 915 und dürfte sich seither im Zusammenhang mit der rückläufigen Bevölkerungszahl bei zu erwartender steigender Erwerbsquote nur wenig verändert haben. Knapp die Hälfte der Berufstätigen sind im tertiären Sektor meist außerhalb der Gemeinde beschäftigt. Der Pendlersaldo ist in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich auf eine Größenordnung von über 500 Beschäftigten gestiegen.

Die Erwerbsquote (2001: 49%) in der Gemeinde liegt etwa im steirischen Durchschnitt. Die Steuerkopfquote (2001: 745) lag 2001 deutlich unter dem Bezirksdurchschnitt von 873 €/Ew und dem steirischen Durchschnitt von 1.106 €/Ew, der Abstand dürfte sich seither kaum verändert haben.

Die Gemeinde St. Anna am Aigen ist als Tourismusgemeinde der Ortsklasse C eingestuft. Die Nächtigungen in der Gemeinde konnten seit 2000 von 4.600 auf 6.481 im Jahre 2009 gesteigert werden. Von höherer Relevanz für die touristische Entwicklung ist der Tagestourismus mit geschätzten 30.000 Besuchern pro Jahr. Die Weinstrasse, die Gesamtsteirische Vinothek St. Anna am Aigen, der Weinweg der Sinne und die Aussichtswarte Frutten-Gießelsdorf stellen attraktive Anziehungspunkte in der Gemeinde dar.

Insbesondere entlang des Nord-Süd Erholungskorridors der Thermenland Weinstrasse bestehen eine Reihe von regionalen und überregionalen touristischen Bewegungslinien (Radwege, Wanderwegverknüpfungen). Im Vorhabensgebiet selber gibt es keine Erholungs- und Freizeiteinrichtungen, im Süden angrenzend verläuft ein örtlicher Wanderweg.

Die touristischen Frequenzen konzentrieren sich auf den Hauptort St. Anna sowie auf die Weinbau- und Hügellagen Richtung Gießelsdorf in einem Abstand von meist mehr als 2 km. Eine unmittelbare Verknüpfung des Projektes mit dem touristischen Umfeld ist damit auch nur beschränkt möglich.

In der näheren Umgebung des Vorhabens (200m Puffer) sind keine Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe vorhanden. Die nächsten Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe liegen in der Ortschaft Klapping.

Die Beurteilung der Sensibilität des Vorhabensgebietes wird lt. UVE mit gering bis mäßig angegeben, aufgrund der höheren Wertigkeit der näheren und weiteren Umgebung wird die Sensibilität mit mäßig beurteilt.

Im Fachbereichskonzept Wirtschaft/Tourismus zum ÖEK 4.0 werden Zielsetzungen und Maßnahmenansätze im Hinblick auf die touristische Entwicklung der Gemeinde dokumentiert. Im Besonderen wird dabei auch die Erweiterung des Bettenangebotes auf dezentraler, einzelbetrieblicher Ebene formuliert.

Die Gemeinde St. Anna hat im Örtlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan 4.0 bzw. mit einem Bebauungsplanentwurf schon auf das Projektvorhaben reagiert und dementsprechende Zielsetzungen und Widmungen festgelegt. Die wesentlichen Festlegungen sind:

- Das benachbarte Siedlungsgebiet Klapping ist als örtlicher und touristischer Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Erweiterungen in diesem Siedlungsgebiet sind im Sinne des Entwicklungsplans zulässig, da Klapping den Hauptort der KG Klapping darstellt. Die Widmungen sind je zur Hälfte Dorfgebiet und Allgemeines Wohngebiet.
- Ausweisung von Klapping als Eignungsstandort Wohnen inklusive wohnverträglicher gewerblicher Nutzungen, wobei der Bereich Wohnen im südlichen Teil der Ortschaft anzusiedeln ist, die Land- und Forstwirtschaft konzentriert sich hingegen auf den nördlichen und sozusagen älteren Teil bzw. Ortskern von Klapping.
- Der Projektstandort östlich von Klapping ist als Vorrangstandort Tourismus - Fremdenverkehr – Erholung bzw. touristischer Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.
- Das eigentliche Projektgebiet ist im Flächenwidmungsplan als Bauland-Aufschließungsgebiet Erholungsgebiet (L(E)) mit einer Bebauungsdichte 0,2 - 0,6 ausgewiesen.
- Der Bebauungsplanentwurf liegt grundsätzlich vor, ist aber nach Abschluss des UVP-Verfahrens entsprechend anzupassen. In diesem Zusammenhang ist auch die Unterschreitung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Mindestbebauungsdichte von 0,2 auf 0,14 im Bereich der Ferienwohnobjekte anzusprechen.

### **3.3.2 Regionale Wirtschaftsstruktur und Entwicklung**

Die Bevölkerungszahl der Region Südoststeiermark zwischen 2002 und 2009 ist leicht rückläufig und liegt aktuell bei 90.530 Personen (1.1.2009). Insbesondere im Bezirk Radkersburg und in den östlichen Randgemeinden inklusive St. Anna sind die Bevölkerungszahlen deutlich geschrumpft. Für die Zukunft ist lt. ÖROK-Prognose mit weiteren Bevölkerungsrückgängen zu rechnen.

Die Region Südoststeiermark wird teilweise noch von der Landwirtschaft, in zentralen Lagen wie Feldbach auch von Industrie und Gewerbe geprägt. Der dynamische Gesundheits- und

Wellnesstourismus ist insbesondere auch für die zunehmende Bedeutung des Dienstleistungsbereiches verantwortlich.

Die Region gehört zu den wirtschaftsschwächeren österreichischen Regionen, für die NUTS-III-Region Oststeiermark wird ein Bruttoregionalprodukt pro Einwohner für das Jahr 2006 von 64% des österreichischen Wertes ausgewiesen. Die Auspendlerquoten außerhalb der Arbeitszentren lagen 2001 fast durchwegs über 70%. Das Wirtschaftswachstum und die Entwicklung der Beschäftigungszahlen verlaufen ebenfalls etwas schwächer als im nationalen Vergleich.

Das Einkommensniveau der Bezirke der Südoststeiermark liegt deutlich unter dem Bundesland- und Österreichtniveau. Das Bruttomedianeinkommen der unselbständig Beschäftigten erreichte im Jahr 2007 im Bezirk Feldbach 1.725 € und bleibt deutlich unter dem österreichischen Vergleichswert (2.113 €) zurück.

Insbesondere der Dienstleistungsanteil ist noch sehr schwach ausgeprägt, gegenüber einem Dienstleistungsanteil von 63,5% in der Steiermark weist die NUTS III Region Oststeiermark einen entsprechenden Anteil von knapp 50% auf. Damit zählt die NUTS-III-Region zu den Regionen mit den höchsten Agraranteilen und den niedrigsten Dienstleistungsquoten.

In der Region Südoststeiermark hat der Tourismus in den vergangenen Jahren an einzelnen Standorten zunehmend an Bedeutung gewonnen. Der Schwerpunkt des Angebotes liegt im Bereich Gesundheits- und Wellnesstourismus (Thermenstandorte Bad Gleichenberg und Bad Radkersburg) sowie Ausflugstourismus. Im Berichtsjahr 2008 wurden in der Region Südoststeiermark 998.739 Übernachtungen registriert, das entspricht 9,5% aller Nächtigungen der Steiermark, 2/3 davon entfielen auf den Bezirk Radkersburg.

Gegenüber dem Berichtsjahr 2005 konnte eine Steigerung der Zahl der Nächtigungen um 5,7% erreicht werden, wobei der Zuwachs im Winterhalbjahr mit fast 12% deutlich über der Steigerungsrate des Sommerhalbjahres von rund 2% lag. Mit rund 92% entfällt der überwiegende Teil der Nächtigungen auf den inländischen Gast, in der Region überwiegt mit rund 64% nach wie vor der Sommertourismus, wenngleich sich der Winteranteil in den letzten Jahren leicht erhöht hat.

Die Qualität des Angebotes hat sich seit Ende der 1990er Jahre deutlich verbessert. Im Jahr 1999 entfielen bereits rund 57% der Nächtigungen auf Betriebe der 4/5- und 3-Stern-Kategorie, bis zum Jahr 2008 ist dieser Anteil auf rund 71% gestiegen und liegt damit deutlich über dem steirischen Vergleichswert von 58%.

### **3.3.3 Kurzdarstellung Nahbereich Slowenien**

Der örtliche Nahbereich im östlich angrenzenden Slowenien in einem Abstand von ca. 2 km weist eine vergleichbare Landschafts- und Siedlungsstruktur wie das Projektgebiet auf. Eine kleinteilige Landwirtschaft mit geringen Weinanbauflächen dominiert die Landnutzung,

dazwischen eingebettet sind kleinräumige Streusiedlungen. Das nächstliegende größere Siedlungsgebiet Rogasovci liegt in einem Abstand von ca. 4 bis 5 km.

Die touristische Nutzung der Grenzregion beschränkt sich auf einzelne Zimmervermieter und Gaststätten und den Freizeitsee bei Krasci. Die als Erlebnisroute ausgewiesene Sonnenstraße entlang der Thermen Radenci, der Stadt Muska Sobota, Moravske Toplice und Hodos Richtung Ungarn liegt in einer Entfernung von mehr als 15 km zum Projektgebiet.

Die slowenischen Thermen Radenci und Moravske Toplice befinden sich in einem Abstand von 20 bis 25 km zum Vorhabensstandort.

### 3.3.4 Öffentliche Konzepte und Planungen auf überörtlicher Ebene

Im Gegensatz zur Beurteilungsmethode der UVE auf örtlicher Ebene wird für diese Thematik eine im Wesentlichen qualitative Beurteilungsmethodik angewandt, bei der projektrelevante öffentliche Strategien, Leitlinien, Pläne und Programme auf landesweiter und regionaler Ebene gelistet und mögliche relevante Zielkonflikte und Auswirkungen des Vorhabens beschrieben und bewertet werden. Je nach Zielgerichtetheit oder zunehmenden erkennbaren Zielkonflikten sollen Erheblichkeiten von sehr gering bis sehr hoch festgelegt werden. Eine konsequente und strukturierte Beurteilung nach Dokumenten und dementsprechenden Aussagen erfolgte jedoch nicht. Aus diesem Grunde werden im Folgenden die wesentlichen Planungsdokumente gelistet und für das Projekt relevante Zielsetzungen gefiltert:

#### *Relevante Strategien und Planungen*

#### *Projektrelevante Aussagen*

Steiermärkisches  
Raumordnungsgesetz

In den Raumordnungsgrundsätzen lt. §3 ROG werden unter anderem gefordert:

Die Nutzung von Grundflächen hat

- unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches,
- einer wirtschaftlichen Aufschließung sowie
- weit gehender Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen zu erfolgen.

Die Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Zielsetzung ist weiters die Entwicklung der Siedlungsstruktur ( ....)

- unter Berücksichtigung der ökologischen,



---

	<p>wirtschaftlichen und sozialen Tragfähigkeit,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- durch Ausrichtung an der Infrastruktur,</li><li>- im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel</li><li>- unter Vermeidung von Gefährdung durch Naturgewalten und Umweltschäden durch entsprechende Standortauswahl</li></ul>
Landesentwicklungsprogramm LGBl. Nr.75/2009, Land Steiermark	<p>Ziele der Ordnung der Raumstruktur sind ein entsprechend gegliedertes Netz zentraler Orte mit entwicklungsfähigen, gut erreichbaren Wohn- und Arbeitsstandorten.</p>
Tourismusstrategie Steiermark 2010	<p>Die Tourismusstrategie konstatiert:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Einen verschärften Tourismuswettbewerb vor allem in den für die Steiermark relevanten Segmenten „Thermen, Kur, Wellness“</li><li>- Einen bescheidenen Qualitätsbettenanteil (Hotelbetriebe) mit unterdurchschnittlichen Betriebsgrößen</li></ul> <p>Die Vision ist, die Steiermark am Markt eindeutig mit 4 wettbewerbsfähigen Themen (Wellness &amp; Thermen, Naturerlebnis &amp; Sport, Stadt &amp; Kultur, Wein &amp; Kulinarik) unter der Dachmarke „Steiermark“ zu positionieren.</p> <p>Als wesentliche weitere Strategien und Maßnahmen werden formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- die in den letzten Jahren aufgebauten und anerkannten Themenkompetenzen - (z.B. Wellness und Thermen) nun qualitativ weiterzuentwickeln und zu stärken</li><li>- die Mischung aus Authentizität und Tradition einerseits und Modernität und Zeitgeistigkeit andererseits aufrecht zu erhalten</li><li>- Angebots-Spezialisten auf betrieblicher Ebene zu Wellness &amp; Thermen, sonstigen Leitthemen zu entwickeln</li><li>- Wettbewerbsdifferenzierte, spezialisierte Leitprojekte/-betriebe zu entwickeln und damit die Qualitäts-Entwicklung zu unterstützen</li></ul>
Regionales Entwicklungs-	<ul style="list-style-type: none"><li>- Die Entwicklung der außerhalb des Zentralraumes</li></ul>

programm für die  
Planungsregion (politischer  
Bezirk) Feldbach  
LGBl.Nr. 7/1994

liegenden Räume auf regionsspezifische Wirtschafts-  
formen in der Land- und Forstwirtschaft und im  
Fremdenverkehr

- Ausweisung von St Anna als lokales Zentrum mit einem öffentlichen und privaten Güter- und Leistungsangebot des täglichen Bedarfes der Bevölkerung einer Gemeinde
- Ausweisung als Eignungsstandort für Wohnen; das sind Gemeinden, die auf Grund ihrer Nahversorgungsfunktion durch entsprechende Baulandausweisung und Infrastrukturmaßnahmen den innergemeindlichen Siedlungsbedarf abdecken

Entwurf Regionales  
Entwicklungsprogramm der  
Planungsregion Feldbach /  
Verordnung und Regionalplan,  
Erläuterungen, Umweltbericht,  
August 2009

Festlegungen für das ausgewiesene Außer-alpine  
Hügelland:

- Das durch eine äußerst kleinteilige Durchmischung von Wald, Wiesen, Ackerland und landwirtschaftlichen Kulturen charakterisierte vielfältige Erscheinungsbild der Landschaft ist zu erhalten
- Ein zusammenhängendes Netz großflächiger Freilandbereiche, Retentionsräume und landschaftsraumtypischer Strukturelemente wie Uferbegleitvegetation, Hecken, Waldflächen, Waldsäume und Einzelbäume ist zu erhalten.
- Außerhalb von im Regionalplan bzw. im Rahmen der örtlichen Raumplanung festgelegten Siedlungsschwerpunkten sind großflächige Baulanderweiterungen, die – auch bei mehrmaligen Änderungen – insgesamt 3.000 m<sup>2</sup> überschreiten, unzulässig. Die Festlegung von Baugebieten für die Erweiterung rechtmäßig bestehender Betriebe bleibt davon unberührt.
- Bei der Baukörpergestaltung ist die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Einbindung der Gebäude in das Gelände – vor allem in Hanglagen – und in bestehende Bebauungsstrukturen als auch auf die Höhenentwicklung und die Farbgebung der Gebäude zu legen.
- Die Gewinnung mineralischer Rohstoffe außerhalb der im Regionalplan ausgewiesenen Rohstoffvorrangzonen

ist unzulässig. Ausgenommen sind  
landschaftsverträgliche Erweiterungen bestehender  
Gewinnungsstätten.

Regionales  
Entwicklungsleitbild Region  
Feldbach „Vulkan-Region“,  
Projekthandbuch, Ingenos ZT,  
2000

Als projektrelevante Zielsetzungen werden im  
Entwicklungsleitbild festgelegt:

- Die nachhaltige Entwicklung der Kulturlandschaft
- Schwerpunktsetzung auf sanften, qualitätsorientierten  
Tourismus als eine der größten Entwicklungschancen
- Die Leitidee für den Tourismus soll Gesundheit,  
Thermenland, Abenteuer und Kultur beinhalten.

Dabei soll auf folgende Schwerpunkte gesetzt werden:

- Nähe zur Therme Bad Gleichenberg ausnützen
- Vernetzung einzelner Projekte im Bereich Tourismus
- Kombination Landwirtschaft und Ferienwohnung (Urlaub  
am Bauernhof) stärken

LAG Steirisches Vulkanland:  
Lokale Entwicklungsstrategie  
für die Periode 2007-2013  
nach Verordnung (EG) Nr.  
1698/2005. Verein zur  
Förderung des Steirischen  
Vulkanlandes. September  
2007

- Zentraler zukunftsorientierter regionalwirtschaftlicher  
Entwicklungsinhalt aus Vulkanlandsicht ist die  
Verschmelzung der bisher getrennt gesehenen Bereiche  
von Land- und Forstwirtschaft, Gewerbe / Industrie und  
Tourismus- / Freizeitwirtschaft.
- Die Stärkung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit baut  
wesentlich auf die Fähigkeit, innovative Produkte und  
Dienstleistungen im Bereich Handwerk, Kulinarik und  
(Lebenskraft) Tourismus zu entwickeln und marktreif  
umzusetzen.
- Zentraler Beitrag des Tourismus zur Regionalwirtschaft  
ist die Etablierung eines „authentischen Absatzkanales  
der Lebenskultur und regionaler Produkte“.
- Die Steigerung der Nächtigungszahlen und  
Tagesbesucher sind zentrale Zielvorgaben im Bereich  
Tourismus, Kultur und Erholung

Energievision 2025

Das strategische Ziel der Energievision 2025 ist es, dass  
spätestens im Jahr 2025 im Steirischen Vulkanland 100%  
der Wärme, 100% des Treibstoffes für Mobilität und 100%  
der nötigen Elektrizität im Vulkanland selbst, dezentral und  
nachhaltig, erzeugt werden. Dieses Ziel kann nur durch den

	verstärken Einsatz heimischer erneuerbarer Energie mit gleichzeitiger Reduktion des Energiebedarfs (ohne Komfortverlust) erreicht werden.
Region der Lebenskraft - Zu Gast im Vulkanland	„Touren auf den Spuren, kulinarische Entdeckungsreisen rund um die Vulkane, der Lava auf der Spur, Genusswandern in reizvoller Landschaft und wohnen auf revitalisierten Bauerhöfen, ein Urlaub in der Steiermark mit hohem Anspruch: nämlich mehr Lebensqualität. Mensch und Landschaft bilden im Vulkanland eine Einheit. Eine Region inspiriert zu mehr als nur oberflächliche Wellness. Sie lädt zur inneren Einkehr.“
Managementplan Natura 2000 – Gebiet „Teile des Südoststeirischen Hügellandes inklusive Höll und Grabenlandbäche“	Als zentrale Zielsetzungen des Managementplanes im Projektgebiet werden formuliert: <ul style="list-style-type: none"><li>- Die Wiederherstellung von naturnahen Strukturen in Fließgewässern (Pleschbach)</li><li>- Bestandsumwandlung in standortgemäße Bestände (Waldhanglagen im Südosten)</li><li>- Einrichten von Pufferzonen und/oder Strukturelementen (Bereich Klapping)</li></ul>

### 3.4 AUSWIRKUNGEN IN DER BAUPHASE

Hinsichtlich der Auswirkungen des Projektes während der Bauphase werden in der UVE insbesondere die Frequenzen von Zu- und Abfahrten durch den Baustellenverkehr gelistet und wird auf die Fachbereiche Lärm und Luftschadstoffe verwiesen.

Dem Baukonzept entsprechend wird von einer Bauzeit von 10 Monaten über das Winterhalbjahr hinweg und einer LKW- und PKW-Frequenz in der Größenordnung von 15 bis 25 Fahrten pro Tag in beide Richtungen ausgegangen, nur in der kurzen Aushubphase erhöht sich die Frequenz auf 32 Fahrten.

Die örtliche Zufahrt erfolgt über eine eigene – für das Projekt konzipierte Straßenanbindung an die Landesstrasse 204, Siedlungsgebiete werden davon nicht berührt. Die Belastung der L 204 im Jahre 2008 im Einbindungsbereich belief sich auf einen DTV von 1500.

Unter der Annahme, dass der Großteil des Verkehrs Richtung Osten / Bundesstrasse einbindet, ist mit keiner spürbaren Zusatzbelastung durch den An- und Abtransport zu rechnen. Diese Einschätzung folgt damit den generellen Aussagen der UVE, wonach eine Überschreitung der Planungsrichtwerte von 45dB in der Nacht und 55 dB am Tag nicht überschritten werden.

Aufgrund der ausreichenden Pufferzonen und Abstände zu benachbarten Siedlungsgebieten in der Größenordnung von 300m zu Klapping und 600 m zu Aigen können auch Beeinträchtigungen durch Stickstoffdioxid / NO<sup>2</sup>, Feinstaub / PM10, Kohlenmonoxid / CO in der Bauphase ausgeschlossen werden.

Die regionalwirtschaftlichen Auswirkungen in der Bauphase werden in der UVE nicht angesprochen. Im Zusammenhang mit dem Bauvolumen von ca. 24.500 m<sup>2</sup> und Kosten von € 2.000 bis 2.500 /m<sup>2</sup> kann von einem Investitionsvolumen in der Größenordnung von € 50 – 60 Mio ausgegangen werden. Bei einer entsprechenden, mit anderen Projekten verglichenen Wertschöpfungsquote kann mit einer Arbeitsplatzwirkung von etwa 200 Arbeitsplätzen über die Bauzeit von insgesamt ca. einem Jahr gerechnet werden. Diese sollten im Wesentlichen in der Region Südoststeiermark zum Tragen kommen.

### **3.5 AUSWIRKUNGEN IN DER BETRIEBSPHASE**

#### **3.5.1 Beurteilungsgrundlagen / Projektqualität**

Die Beurteilungsgrundlagen der UVE sind generell vollständig, um die Umweltverträglichkeit des Vorhabens im Gesamten zu beurteilen. Bei der Detailprüfung ergaben sich jedoch einzelne wesentliche Mängel und Widersprüche, welche zu bereinigen sind, um zu einer abschließenden Beurteilung zu kommen.

So entsprechen die Beurteilungsgrundlagen und Angaben zu Ausrichtung und Betrieb des Projektes weder dem Mindeststandard vergleichbarer Anlagen noch dem Stand der Technik und sind insgesamt unzureichend. Eine regionalwirtschaftliche Beurteilung kann davon jedenfalls nicht abgeleitet werden.

Die dokumentierten und aus den Projektunterlagen erkennbaren Angaben im Hinblick auf Errichtung und Betrieb des Vorhabens lassen keine ausreichende Positionierung erkennen und sind teilweise widersprüchlich. Die Angebotsqualitäten sind nicht ausreichend, sodass eine regionale und nationale Wettbewerbsfähigkeit bei gleichzeitig verschärftem touristischem Wettbewerb gerade im Gesundheitsbereich in Frage gestellt wird.

Als wesentliche, aus raumplanerischer und regionalwirtschaftlicher Sicht relevante Schwächen und Problemfelder sind zu nennen:

1. Der **suboptimale Standort** des Vorhabens in einer Tallage erfüllt nicht die Gästeeerwartungen nach den Spezifikas und Stärken der Region Südoststeiermark (Sonnige Hanglagen mit vielfältiger Vegetation, Aussicht, Weincharakter):
  - Die Aussicht auf Natur und Landschaft im Umfeld fehlt weitgehend und beschränkt sich auf die Tallage und gegenüberliegende wenig attraktive, niedere Handlagen.

- Aufgrund der Tallage und des Kaltluftdurchzugs ist mit erhöhter Nebelhäufigkeit gegenüber den Siedlungsschwerpunkten zu rechnen. Entsprechend Klimaatlas Steiermark ist im Projektareal mit seichtem Talnebel an 40 bis 59 Tagen / Jahr zu rechnen.
2. Die geplanten **großen Zimmergrößen und Ferienwohnbereiche** im „Premium-Bereich“ werden als kostenintensiv beurteilt und harmonisieren in der Gesamtausrichtung und Kategorisierung nicht mit der geringen Standortqualität des Vorhabens; eine nachhaltige Konkurrenzfähigkeit des Standortes für das Gesamtprojekt wird daher in Frage gestellt. Ein vertieftes, betriebswirtschaftliches und touristisches Fachgutachten mit entsprechenden Begründungen fehlt.
  3. Eine **örtliche Integration** der Anlage und längerfristige Gesamtentwicklung im Kontext der Gemeinde und der Region ist nicht darstellbar, entsprechende Aussagen für eine längerfristige Entwicklung fehlen ebenfalls und wären in einem Fachgutachten zu bearbeiten.
  4. Die **Gesamtaufschließung** des Vorhabens ist mangelhaft und teuer und erfüllt nicht den erforderlichen Qualitätsstandard:
    - Die Hauptzufahrt zu Hotel und zentraler Infrastruktur zerschneidet den Grün- und Aufenthaltsbereich zwischen Hotel-/Wellnessanlage und Wohnbereichen und liegt im Überflutungsbereich (HQ 30).
    - Ein attraktives Fußgängernetz zwischen einzelnen Projektteilen – insbesondere zwischen Wohnbereichen und Hotel/Infrastruktur – besteht nicht. Insbesondere die Querung des Pleschbaches ist äußerst mangelhaft. Eine Verknüpfung und Öffnung des Wegenetzes nach außen besteht nicht.
    - Die innere Erschließung der Gästehäuser ist überdimensioniert, unwirtschaftlich, beeinträchtigt die Wohnqualität und folgt nicht dem Konzept nach längeren Aufenthaltszeiten. Eine hochwertige innere Aufenthaltsqualität kann mit dem Projektvorhaben nicht erreicht werden.
    - Die Stellflächen sind jeweils den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet und ungeschützt. Als Alternative könnten zentrale, überdachte Stellflächen am Rand des Wohnbereiches realisiert werden.
  5. Die **Funktionalität und Ausrichtung** von Hotel und Wellnessbereich ist in vielen Belangen problematisch:
    - Die Relation zwischen der Dimensionierung von Bad/Wellnessbereich (500 – 600 Personen) und Unterkünften (300 – 350 Personen) weist eine kostenintensive Überdimensionierung der Badeflächen aus. Erforderliche höhere Einnahmen können aufgrund der geringen Standortattraktivität kaum lukriert werden. Eine Nutzung durch Tagesgäste wird im Betriebskonzept ausgeschlossen.

- Die Zimmergrößen entsprechen dem absoluten „Prämiumbereich“. Eine Gesamtpositionierung in diesem Bereich ist aber nicht erkennbar.
  - Die Orientierung der Wohnbereiche des Hotels ist auf einen weitgehend funktionslosen, befestigten Platz und die Rückseite des Wellnessbereiches ausgerichtet. Zusätzliche Beeinträchtigungen sind durch die Anordnung der Abluftschächte aus der Tiefgarage in diesem Bereich zu erwarten.
  - Die Besonnungsverhältnisse sind durch die geplante Ausrichtung, die darüber hinaus noch teilweise die Hanglage anschneidet, nicht optimiert.
  - Funktionalitäten und Stellflächen sind ausschließlich auf mehrtägige Aufenthaltsgäste ausgerichtet, Erfordernisse für eine allfällige Mitberücksichtigung von Tagesgästen aus dem örtlichen Bereich sind nicht berücksichtigt. Dies betrifft auch mögliche erforderliche Besucherparkplätze im Einfahrtsbereich.
  - Die inneren Verknüpfungen und Wegabläufe sind in vielen Punkten zu hinterfragen; so fehlt etwa ein direkter Zugang vom Hotel zum Bad, eine KFZ-Erschließung des Technikraumes im UG des Bades von außen ist nicht gegeben.
  - Die langen, offenen Wege zwischen Wohnbereichen und Hotel-/Wellnessanlage sind unattraktiv.
  - Dem Bad sind keine unmittelbaren und ausreichend attraktiven Ruheflächen zugeordnet.
6. Die **Funktionalität und Gestaltung der Ferienwohnanlage** ist qualitativ unzureichend und weist einen exzessiven Flächenverbrauch auf:
- Die in der Bebauungsdichteverordnung und im Flächenwidmungsplan festgelegte Mindestdichte von 0,2 wird mit dem Wert von 0,14 deutlich unterschritten. Dementsprechend ist ein Sachverständigengutachten erforderlich, das dokumentiert, dass der Dichteunterschreitung keine städtebaulichen Gründe bzw. Gründe des Ortsbildschutzes, naturräumliche Gegebenheiten oder sonstige öffentliche Belange entgegenstehen.
  - Die Doppel- bzw. teilweise Einzelhausbebauung weist unzureichende Energiekennzahlen auf
  - Die Gestaltung der Anlage entspricht weder den für Erholungsräume erforderlichen Qualitäten noch den örtlichen baukulturellen Gestaltungselementen
  - Die Beherbergungskapazitäten sind sehr groß ausgelegt. Die Flächennutzung des umbauten Raumes ist wenig sparsam, die Kosten-Nutzenrelation ist problematisch
  - Die Detailzuordnung von Stellflächen und verbleibenden grünen Restflächen ist unzweckmäßig

Die umfassende Kritik an Funktionalität und Projektgestaltung bezieht sich sowohl auf die Attraktivität, Wettbewerbsfähigkeit und Rentabilität des Projektes als auch auf damit zusammenhängende mögliche größere Beeinträchtigungen des Projektumfeldes im Falle eines mittelfristigen Scheiterns oder einer Reduktion des Projektes auf einzelne Projektteile wie den Bereich der Gästehäuser.

### **3.5.2 Auswirkungen auf den örtlichen Siedlungs- und Wirtschaftsraum**

Mit einer Gesamtfläche von über 10 ha und einer Bruttogeschoßfläche von 24.500m<sup>2</sup> stellt das Projekt einen markanten Eingriff in das Siedlungsgefüge der Gemeinde dar. Mit Hotel, Infrastruktur und geplanten 68 Gästehäusern entsteht damit ein zusätzliches Siedlungszentrum „auf der grünen Wiese“. Eine unmittelbare Verknüpfung mit bestehenden Siedlungsstrukturen ist nicht geplant.

Durch den Bau einer eigenen Zufahrt und die direkte Einbindung in die L 204 kann die Beeinträchtigung von Siedlungsgebieten durch Zu- und Abfahrtsverkehr gering gehalten werden, es kann davon ausgegangen werden, dass der Großteil des Verkehrs über diese östliche Zufahrt abgewickelt wird und die Anbindung Richtung Klapping und weiter nach Frutten – mit einer Reihe von begleitenden Siedlungsgebieten eher nachrangig benutzt wird.

Konzeption, Infrastruktur und Zimmergrößen (24 Zimmer à 46m<sup>2</sup>) bzw. der hohe Anteil von Suiten (22 Suiten à 68 m<sup>2</sup>) und die Größe der Gästehäuser (Zweibett à 65 m<sup>2</sup>) lassen grundsätzlich auf eine hohe Unterkunftsqualität schließen. Gerade der Erweiterung dieses Qualitätssegments käme in der Region Südoststeiermark besondere Bedeutung zu.

Als potenzielle generelle Wertschöpfungsansätze auf lokaler Ebene können die langfristige Versorgung mit Biomasse für die Wärmeversorgung und die Pflege von Infrastruktur und Grünanlagen gesehen werden. Die angesprochene, weitgehende Lebensmittelversorgung durch lokale Produzenten wird als eher unrealistisch eingeschätzt.

Die Zielaussage hinsichtlich der weitgehenden Verwendung von Rohstoffen und Lebensmitteln aus der Region kommt der landwirtschaftlichen Vielfalt und dementsprechender Produktpalette auf regionaler Ebene entgegen. Voraussetzung für die Optimierung der Wertschöpfungsansätze ist allerdings eine intensive Vernetzungsstrategie insbesondere im Betrieb, dies betrifft die Belieferung mit Waren und Dienstleistungen sowie die bestmögliche touristisch-infrastrukturelle Verknüpfung mit dem Hauptort St. Anna.

Das Arbeitsplatzangebot im laufenden Betrieb wird mit einer Größenordnung von 35 bis 40 Beschäftigten angegeben, davon könnte die Gemeinde zu einem guten Anteil profitieren. Durch Multiplikatoreffekte ist eine zusätzliche Beschäftigungswirkung in derselben Größenordnung auf regionaler Ebene zu erwarten.

Im Zusammenhang mit den erzielbaren Nächtigungen des Projektvorhabens in der Größenordnung von 84.000 würden die bestehenden Nächtigungszahlen mehr als



verzehnfacht. Darüber hinaus ist auch eine deutliche Steigerung der Ausflugsfrequenzen durch die Gäste des Vorhabens zu erwarten.

Die zusätzlichen Nächtigungen würden einen Gesamtumsatz innerhalb und außerhalb des Betriebes in der Größenordnung von 10 bis 15 Mio € pro Jahr auslösen.

Als weitere potenzielle touristische Auswirkungen sind insbesondere Umsätze im Weintourismus, bei umliegenden Thermenstandorten und sonstigen eintrittspflichtigen Attraktionen zu benennen. Dem stehen aber auch Infrastrukturausgaben für die bessere Einbindung des Projektes in die örtliche und regionale Bewegungsinfrastruktur insbesondere Rad- und Wanderwege gegenüber.

Zusammenfassend stehen der Beeinträchtigung eines allerdings randlichen Siedlungsraumes beachtliche potenzielle Wertschöpfungseffekte gegenüber, die einen Beitrag für die lokale Beschäftigung und die Stabilisierung der Einwohnerzahlen der Gemeinde St. Anna leisten könnten.

Die oben angeführten Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte betreffen zu einem Gutteil auch die regionale Betrachtungsebene. Gerade im Zusammenhang mit der noch immer unterdurchschnittlichen Dienstleistungsquote stellt das Projektvorhaben potenziell einen auch überörtlich relevanten Beitrag für die Beschäftigung in der Südoststeiermark dar.

### 3.5.3. Übereinstimmung mit gesetzlichen Grundlagen, Programmen und Plänen

Die sehr cursorische, zusammenfassende Konfliktanalyse und Beurteilung der Zielerfüllung in der UVE (siehe Pkt. 2.4 in M4.1 sowie 4.7 in M 8B.2) ist weder begründet noch nachvollziehbar. In diesem Sinne wurde hier eine neuerliche Gegenüberstellung nach relevanten Teilaussagen mit den bewertbaren Projektinhalten unternommen, um zu einer insgesamt nachvollziehbaren Gesamtbeurteilung zu kommen.

Die Zielgerichtetheit bzw. erkennbare Zielkonflikte des Projektvorhabens werden hier nach einzelnen wesentlichen Zielaussagen, Plänen und Regelungen beurteilt und zusammengefasst:

*Relevante Strategien  
Planungen und Regelungen*

*Projektrelevante Aussagen*

Steiermärkisches  
Raumordnungsgesetz

Der Bereich der Gästehäuser mit einer Fläche von ca. 5 ha unterschreitet mit 0,14 die lt. ROG und Flächenwidmungsplan festgelegte Minstdichte von 0,2 und widerspricht damit der Zielrichtung eines sparsamen Flächenverbrauchs.  
  
Die Aufschließung des Gesamtareals und insbesondere der Gästehäuser wird als flächenintensiv, ineffizient eingeschätzt, die Hauptzufahrt durchschneidet mittig das

---

Areal; auch hier ergibt sich ein Widerspruch mit der lt. ROG geforderten wirtschaftlichen Aufschließung sowie der geforderten Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen.

Das Vorhaben stellt einen Neuanriss eines unbebauten Landschaftsteiles dar und steht auch im Zusammenhang mit der teilweise geringen Dichte im Widerspruch zur erforderlichen Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft.

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projektes wird aufgrund Kap. 3.2.1 als kritisch eingeschätzt, damit ergibt sich ein weiterer Widerspruch zu der Zielsetzung einer Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und sozialen Tragfähigkeit.

Eine Ausrichtung an die Infrastruktur ist durch die isolierte Lage und den erforderlichen Neubau einer Gemeindestrasse nur in Ansätzen gegeben, auch eine Situierung im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel ist nicht gegeben.

Darüber hinaus widerspricht die Standortwahl des Vorhabens auch der Zielsetzung der Vermeidung von Gefährdung durch Naturgewalten und Umweltschäden, da der zentrale Grünraumbereich inklusive der Hauptzufahrt im ausgewiesenen Überflutungsgebiet des Pleschbaches liegt.

Landesentwicklungs-  
programm LGBl. Nr.75/200)

Das Projektvorhaben könnte die Zielsetzungen hinsichtlich der vorgesehenen dezentralen Raumstruktur grundsätzlich unterstützen, Voraussetzung ist allerdings eine umfassende Optimierung und Neugestaltung des Projektansatzes im Sinne einer nachhaltigen Sicherung des Betriebes.

Tourismusstrategie  
Steiermark 2010

Ein Projektvorhaben dieser Art stellt einen ergänzenden Beitrag für das Leitthema Wellness und die notwendige Erhöhung des Qualitätsbettenanteiles dar.

Im Zusammenhang mit einem verschärften Wettbewerb vor allem im Segment „Thermen, Kur, Wellness“ und der geforderten Qualitätsentwicklung stellt sich andererseits die Frage der Standortoptimierung und Wettbewerbsfähigkeit dieses dezentralen, funktionell und gestalterisch problematischen Projektes.

	<p>Der Mischung aus Authentizität und Tradition einerseits und Modernität und Zeitgeistigkeit andererseits sowie der Spezialisierung zu einem wettbewerbsdifferenzierten Leitprojekt kommt dabei eine zusätzliche Bedeutung zu, die vom Projektvorhaben nicht eingelöst wird.</p>
<p>Regionales Entwicklungsprogramm Planungsregion Feldbach LGBl.Nr. 7/1994</p>	<p>Das Projektvorhaben stellt grundsätzlich einen nennenswerten, überörtlich bedeutsamen Beitrag für die touristische Entwicklung dieses außerhalb des Zentralraumes liegenden Raumes und der ausgewiesenen Funktion von St Anna als lokales Zentrum dar und könnte damit die Zielsetzungen des rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsprogrammes unterstützen.</p>
<p>Entwurf zum Regionalen Entwicklungsprogramm Planungsregion Feldbach Verordnung und Regionalplan August 2009</p>	<p>Das Projektvorhaben konfligiert teilweise mit den Festlegungen des Verordnungsentwurfes (nicht rechtskräftig!) zum planerischen und gestalterischen Umgang mit dem ausgewiesenen Außer-alpinen Hügelland im Bereich des Projektareals:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Außerhalb von im Regionalplan bzw. im Rahmen der örtlichen Raumplanung festgelegten Siedlungsschwerpunkten sind großflächige Bauländerweiterungen unzulässig.</li><li>- Bei der Baukörpergestaltung ist die visuelle Sensibilität dieses Landschaftsraumes besonders zu berücksichtigen. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Einbindung der Gebäude in das Gelände – vor allem in Hanglagen – und in bestehende Bebauungsstrukturen als auch auf die Höhenentwicklung und die Farbgebung der Gebäude zu legen.</li></ul> <p>Die Zielsetzungen im Hinblick auf die Erhaltung / Verbesserung des Erscheinungsbildes der Landschaft werden im Zusammenhang mit der landschaftspflegerischen Begleitplanung nur ansatzweise gelöst. Insbesondere die Qualifizierung des Pleschbaches und die Einbindung in die Projektumgebung bleiben weitgehend offen.</p>
<p>Regionales Entwicklungsleitbild „Vulkan-Region“ Feldbach 2000</p>	<p>Das Projektvorhaben weist eine Größe und Funktionalität auf, welche den projektrelevanten Zielsetzungen des Entwicklungsleitbildes zumindest in Teilbereichen</p>

widerspricht. Es widerspricht der Schwerpunktsetzung auf sanften Tourismus und einer nachhaltigen Entwicklung der Kulturlandschaft. Die Kombination Landwirtschaft und Ferienwohnung wird dabei eher konkurrenziert, die Vernetzung des Projektvorhabens mit sonstigen touristischen Initiativen ist noch völlig offen.

Aufgrund des Ausschlusses von Tagesgästen ist eine Nutzung der Anlage durch örtliche Gäste und eine dementsprechende Quervernetzung nicht möglich.

Als optimiertes Projekt könnte das Projektvorhaben jedoch die grundsätzliche Ausrichtung auf einen qualitätsorientierten Gesundheitstourismus als eine der größten Entwicklungs-chancen und auch die Nähe zur Therme Bad Gleichenberg nützen.

Energievision 2025

Die formulierten Ziele der Energievision im Sinne von verstärken Einsatz heimischer erneuerbarer Energie mit gleichzeitiger Reduktion des Energiebedarfs werden nur teilweise erfüllt.

Insbesondere die Optimierung der Energieeffizienz und die Nutzung der Solarenergie wird kaum umgesetzt.

Lokale Entwicklungsstrategie  
für die Periode 2007-2013  
2007

Die Steigerung der Nächtigunzshahlen und Tagesbesucher als zentrale Zielvorgaben im Bereich Tourismus, Kultur und Erholung könnten mit dem Projektvorhaben unterstützt werden.

Andere zentrale Zielsetzungen im Sinne der intersektoralen Vernetzung, innovativer touristischer Dienstleistungen und eines „authentischen Absatzkanales von Lebenskultur und regionalen Produkten“ kann vom Projektvorhaben nicht eingelöst werden.

Managementplan  
Natura 2000 – Gebiet  
„Teile des Südoststeirischen  
Hügellandes inklusive Höll und  
Grabenlandbäche“

Die zentrale Zielsetzungen des Managementplanes im ausgewiesenen Natura 2000 Gebiet und großteils auch Projektgebiet können auch mit der vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplanung nur ansatzweise umgesetzt werden.

#### **3.5.4. Beeinträchtigung des Slowenischen Grenzraumes**

Eine Beeinträchtigung des Slowenischen Grenzraumes oder mögliche wirtschaftliche Impulsfunktion kann nicht abgeleitet werden. Die Aufschließung des Vorhabens erfolgt voraussichtlich fast ausschließlich über österreichisches Staatsgebiet, sonstige negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der geringen touristischen Dichte des slowenischen Gebietes und der Distanzen zu den slowenischen Thermen – einiges über Bad Gleichenberg und Bad Radkersburg hinaus – können auch keine großräumigen regionalwirtschaftlichen Effekte abgeleitet werden.

### **3.6 ZUSAMMENFASSENDE BEGUTACHTUNG DES VORHABENS**

Die **Beurteilung der örtlichen Auswirkungen** in der **Bau- und Betriebsphase** sind weitgehend schlüssig und nachvollziehbar. Die zu erwartenden Auswirkungen können – unter der Prämisse des nachhaltigen Betriebes der Anlage - als **vertretbar eingestuft** werden.

Im Zusammenhang mit der problematischen Projektqualität im Hinblick auf Standort, Ausrichtung des Projektes, Gesamtaufschließung und Projektfunktionalität ergeben sich allerdings eine Reihe von **Widersprüchen zu Raumordnungsgrundsätzen sowie landesweiten und regionalen Plänen und Programmen**.

Widersprüche ergeben sich insbesondere im Hinblick auf die Raumordnungsgrundsätze und die darin geforderten Zielsetzungen nach sparsamem Flächenverbrauch, der Vermeidung von Zersiedelung, der Ausrichtung an die Infrastruktur und der Vermeidung von Gefährdungen durch Naturgewalten.

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projektes wird aufgrund der geringen Projektqualität und mangelnder Angaben als kritisch eingeschätzt; damit ergibt sich ein weiterer, schwerwiegender Widerspruch zu der Zielsetzung einer Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und sozialen Tragfähigkeit.

Eine Beeinträchtigung oder positive Beeinflussung des slowenischen Grenzraumes kann nicht abgeleitet werden.

**Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens Atlantis kann daher zusammenfassend für den Fachbereich Raumplanung nicht bestätigt werden.**

## 4. BEHANDLUNG VON STELLUNGNAHMEN

### 4.1 LEBENS MINISTERIUM SEKTION V – REFERAT UMWELTBEWERTUNG

Das Referat V Umweltbewertung hat mit Schreiben vom 2.6.2010 eine entsprechende Stellungnahme eingebracht, die teilweise auch den Fachbereich Raumplanung betreffen.

Die einzelnen – aus der Sicht der Raumplanung relevanten Stellungnahmen werden im Folgenden gelistet und jeweils aus der Sicht des Fachgutachters behandelt:

<i>Stellungnahme Lebensministerium</i>	<i>Beantwortung durch Gutachter</i>
--	-------------------------------------

Widerspruch zwischen Zielsetzung eines sanften, qualitätsorientierten Tourismus und Anreiseform	Dieser Widerspruch ist grundsätzlich nachvollziehbar. Die Zielsetzung nach einem sanften, qualitätsorientierten Tourismus wird in verschiedenen Dokumenten dokumentiert und würde auch eine umweltfreundliche öffentliche Verkehrsanbindung erfordern. Im Hinblick auf die dezentrale Lage und geringe Betriebsgröße ist eine Anreiseform im öffentlichen Verkehr nicht möglich und wurden im Vorhaben zumindest Shuttledienste für Zu- und Abreise angedacht.
---	--

Eine Erfüllung dieses Punktes stellt den Standort Südoststeiermark für Tourismus mit Ausnahme der Standorte an den Nebenbahnen nach Bad Radkersburg und Bad Gleichenberg grundsätzlich in Frage.

Unübersichtlichkeit und schwere Nachvollziehbarkeit der Unterlagen. Schlüssigkeit, Lesbarkeit und Verständlichkeit der Fachbereiche Raumordnung und Verkehr, erforderliche kartographische Unterstützung	Die Unübersichtlichkeit und schwere Nachvollziehbarkeit der Unterlagen aus raumplanerischer Sicht ist auch aus Gutachtersicht festzuhalten. Insgesamt mussten zahlreiche insbesondere touristisch-raumplanerische Analyseteile nachgeholt und ergänzt werden.
--	---

Aspekte des Bodenschutzes unberücksichtigt	Die exzessive Nutzung von Boden kommt auch im Zusammenhang mit der Unterschreitung der Mindestbebauungsdichte zum Ausdruck und wird
--	---

ein erforderliches Gutachten als zwingende Maßnahme vorgeschrieben.

Generell ist der Standortbereich nicht als landwirtschaftliche Vorrangzone ausgewiesen und damit gegenüber den Weinlagen in den Hanglagen nicht von primärem öffentlichen Interesse.

Widerspruch zwischen Beschränkung auf Nächtigungsgäste und Zielsetzung zur Entwicklung von Erholungs- und Erlebniszonen

Dieser Widerspruch ist nachvollziehbar und wird aus der Sicht des Fachbereiches Raumplanung ebenfalls bestätigt.

Ergänzend wird im Fachgutachten die geringe Verschränkung und Anbindung des Vorhabens an die örtliche Entwicklung von St. Anna kritisch gewürdigt.

Auswirkungen auf Slowenien nicht begründet

Dieser Widerspruch ist nachvollziehbar und wird aus der Sicht des Fachbereiches Raumplanung ebenfalls bestätigt.

Entsprechend der eigenen Erhebungen und Analysen sind jedoch negative Auswirkungen, aber auch mögliche Synergien und Entwicklungsimpulse aufgrund der Struktur des slowenischen Gebiets weitgehend auszuschließen.

Graz, 27.07.2019

DI Rainer Opl

