



Geschäftszeichen:  
**AUWR-2025-2281/27-Schu**

Bearbeiter/-in: Mag. Julia Schuster  
Tel: (+43 732) 77 20-13443  
Fax: (+43 732) 77 20- 21 34 09  
E-Mail: auwr.post@ooe.gv.at

Linz, 18.03.2025

**Seeviertel-Gmunden Hotel-Holding GmbH & Co KG, Wien;**  
**Seeviertel-Gmunden Entwicklungs GmbH; Wien;**  
**„Seeviertel in Gmunden“, Gmunden;**  
**– Feststellung gemäß § 3 Abs. 7 UVP-G 2000**

## Bescheid

Der Oö. Umweltschutzanwalt hat mit Schreiben vom 16.01.2025 den Antrag gestellt, die Oö. Landesregierung als UVP-Behörde möge feststellen, ob das Vorhaben der Seeviertel-Gmunden Hotel Holding GmbH & Co KG und der Seeviertel-Gmunden Entwicklungs GmbH, beide Schnirchgasse 17, 1030 Wien, „Seeviertel in Gmunden“ in Gmunden einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen ist.

Über diesen Antrag entscheidet die **Oö. Landesregierung** als Organ der Landesverwaltung und UVP-Behörde mit nachstehender

## Feststellung

Für das Vorhaben der Seeviertel-Gmunden Hotel Holding GmbH & Co KG und der Seeviertel-Gmunden Entwicklungs GmbH, beide Schnirchgasse 17, 1030 Wien, „Seeviertel in Gmunden“ in Gmunden ist nach Maßgabe der dem Verfahren zugrunde gelegenen Unterlagen **keine Umweltverträglichkeitsprüfung** nach dem UVP-G 2000 durchzuführen.

## Rechtsgrundlagen:

§ 3 Abs. 7 und Anhang 1 Z 18 lit. d), Z 20 lit. b) und Z 21 lit. a) Bundesgesetz über die Prüfung der Umweltverträglichkeit (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 – UVP-G 2000), BGBl. Nr. 697/1993 idF BGBl. I Nr. 26/2023

# Begründung

## 1. Darstellung des Verfahrens

### 1.1. Antragsinhalt

Der Oö. Umweltanwalt hat den **Antrag** gestellt, die Oö. Landesregierung als UVP-Behörde möge feststellen, ob für das Vorhaben der Seeviertel-Gmunden Hotel Holding GmbH & Co KG und der Seeviertel-Gmunden Entwicklungs GmbH, beide Schnirchgasse 17, 1030 Wien, „Seeviertel in Gmunden“ in Gmunden eine **Umweltverträglichkeitsprüfung** durchzuführen ist (Schreiben vom 16.01.2025).

Folgende **Unterlagen** wurden vom Oö. Umweltanwalt vorgelegt:

- Feststellungsantrag vom 16.01.2025

Folgende **Unterlagen** wurden seitens der BH Gmunden als Naturschutzbehörde beigebracht und liegen dem Verfahren zugrunde:

- Erst-Antrag um naturschutzbehördliche Bewilligung vom 06.11.2023
- Erweiterter Antrag um naturschutzbehördliche Bewilligung vom 12.07.2024
- Gutachten des Amtssachverständigen für Natur- und Landschaftsschutz vom 17.10.2024, GZ: N-2024-241392/8-Me

Folgende **Unterlagen** wurden seitens der Stadtgemeinde Gmunden als Baubehörde beigebracht und liegen dem Verfahren zugrunde:

- 1 - Verhandlungsschrift (Hotel)
- 2 - Verhandlungsschrift (Wohnen)
- 3 - Baubewilligung - Bescheid (Hotel)
- 4 - Baubewilligung - Bescheid (Wohnen)
- 5 - Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan
- 6 - alte Luftaufnahme von Gmunden
- 7 - Uebersicht\_GrundstueckeProjektsgebietGesamt
- 8 - GrundstueckeAuflistungProjektsgebiet
- 9 - Lageplan (Wohnen)
- 10 - Grundriss (UG1-Gesamt 200)
- 11 - Lageplan (Hotel)
- 12 - Grundriss (U1 Lage, Hotel)
- 13 - BGF Flächen Übersicht
- Beilagen A und B zu Schreiben LR
- LR Umwelt- und Wasserwirtschaft
- Seeviertel UVP Pflicht\_Antwortschreiben

Folgende **Unterlagen** wurden seitens der Projektwerberinnen beigebracht und liegen dem Verfahren zugrunde:

- Ansuchen Baubewilligung\_Wohnen\_20231213
- Ansuchen Baubewilligung\_Parkplatz\_20131213
- Ansuchen Baubewilligung\_Hotel\_signed
- Anlage\_3\_Kfz-Stellplätze
- Anlage\_2.3\_Flächeninanspruchnahme\_Hotel
- Anlage\_1\_Flächeninanspruchnahme\_Projekt
- Anlage\_0\_Stellungnahme\_02-24
- 20250205\_Seeviertel\_Tiefgarage\_Skizze2
- 20250205\_Seeviertel\_Tiefgarage\_Skizze1
- 20250205\_GMU\_Beschreibung\_Kfz-Stellplätze
- 20250130\_GMU\_Stellungnahme\_UVP
- 20241216\_GMU\_Projektpräsentation
- 20240606\_GMU\_Topo\_Gesamtübersicht\_BGF-WNF-NF-TF-VF

## 1.2. Prüfung der Antragsunterlagen, Beiziehung von Sachverständigen

Die Behörde hat die Antragsunterlagen auf Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit geprüft und hinsichtlich einer Relevanz der **UVP-Tatbestände** des Anhanges 1 des UVP-G 2000 untersucht. Dabei hat sich ergeben, dass für die Umsetzung des gegenständlichen Vorhabens die Tatbestände nach **Anhang 1 Z 18 lit. d) (Neuerschließung für Städtebauvorhaben), Z 20 lit. b) (Beherbergungsbetriebe) und Z 21 lit. a) (Errichtung öffentlich zugänglicher Parkplätze) UVP-G 2000** einschlägig sind.

## 1.3. Parteiengehör, Wahrung der Anhörungsrechte gemäß § 3 Abs. 7 UVP-G 2000

Gemäß § 3 Abs. 7 UVP-G 2000 haben die Projektwerberin bzw. der Projektwerber, der Umweltanwalt sowie die Standortgemeinde(n) **Parteistellung** im Feststellungsverfahren. Die mitwirkenden Behörden und das wasserwirtschaftliche Planungsorgan sind vor der Entscheidung zu hören.

Demgemäß wurde der gegenständliche Antrag und die von der UVP-Behörde eingeholten Unterlagen (von der Baubehörde, Projektwerberinnen und der BH Gmunden) den Projektwerberinnen, dem Oö. Umweltanwalt, der Stadtgemeinde Gmunden als Standortgemeinde, dem Bürgermeister der Stadtgemeinde Gmunden als Baubehörde, der Bezirkshauptmannschaft Gmunden als Bezirksverwaltungsbehörde, dem Arbeitsinspektorat Oberösterreich West und dem wasserwirtschaftlichen Planungsorgan mit Schreiben vom Datum 18.02.2025 **zur Kenntnis** gebracht.

Im Rahmen des Parteiengehörs bzw. der Anhörung sind folgende **Stellungnahmen** eingelangt:

- Arbeitsinspektorat Oö. West vom 25.02.2025
- Wasserwirtschaftliches Planungsorgan (WPLO) vom 03.03.2025
- Oö. Umweltanwalt vom 07.03.2025

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird hinsichtlich des Inhalts der Stellungnahmen auf Punkt 5.5. der Begründung verwiesen.

## 2. Sachverhalt – Vorhabensdarstellung, Bestand und Umgebungssituation

Die Seeviertel-Gmunden Hotel Holding GmbH & Co KG und der Seeviertel-Gmunden Entwicklungs GmbH planen die Errichtung eines neuen Stadtviertels in der Bezirkshauptstadt Gmunden. Unter anderem ist geplant Wohn- und Geschäftsgebäude, ein Gebäude für Senioren, ein Hotelgebäude und eine Freiraumgestaltung der dortigen Parkanlagen sowie diverse Seeeinbauten (Stege, Stiegen, Anschüttungen) zu errichten.

Geplant ist ua. die Errichtung eines **Hotels samt Restaurant, Bar und Seminarbereich** auf den Grundstücken Nr. 229/1, 229/2, 227/2, alle KG Traundorf, Gemeinde Gmunden. Gemäß dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Gmunden liegen die Grundstücke teilweise im Bauland mit den Widungskategorien „Sondergebiet des Baulandes-Tourismusgebiet“ oder „Bauland-Kerngebiet“. Das Grundstück 227/2 und teilweise die Grundstücke 229/1 und 229/2 liegen im Gründland, zum Teil mit den Sonderausweisungen „Parkanlage“, „Spiel- und Liegewiese, Spielplatz“ sowie „Freibad“. Zum Teil sind die Ersichtlichmachungen „Gewässer“ oder „Aufschüttungsgebiet“ überlagert. Die Flächeninanspruchnahme des Hotels beträgt nach den Unterlagen rund 4.720 m<sup>2</sup> (samt Nebenanlagen). Projektiert sind derzeit 132 Hotelzimmer (116 Zimmer und 16 Suiten), bei voller Ausnützung wären somit maximal 264 Betten möglich.

Der Neubau betreffend Wohnbebauung (mit Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe im EG) ist projektiert auf den Grundstücken Nr. 43/4, 227/3, .32/6, alle KG Traundorf, Gemeinde Gmunden.

Im Anschluss an das Hotel soll eine **Tiergarage** für die gemeinsame Nutzung durch das Hotel, das betreute Wohnen sowie die umliegenden Wohn- und Geschäftsgebäude errichtet werden. Die Tiefgarage samt Ein- und Auffahrtsrampe ist auf dem Grundstück Nr. 227/2, ebenfalls KG Traundorf, geplant. Vorgesehen sind insgesamt 316 Stellplätze: Hotel (Gäste) 62, Hotel (Mitarbeiter) 19, Wohnen und Gewerbe 167 und 68 Parkplätze für Kurzparker. Öffentliche Stellplätze im Freien sind 31 vorgesehen, wobei diese nach Fertigstellung an die Stadtgemeinde Gmunden übergeben werden und die diese auch bewirtschaften wird. Die gesamte Tiefgarage wird über eine gemeinsame Zu- und Abfahrtsrampe erschlossen und mit einer Schrankenanlage mit Kennzeichenerkennung sowie einer Ticketentnahme zu erreichen sein. Innerhalb der Tiefgarage werden die verschiedenen Bereiche mittels raumhoher Gitterwände und Gittertoren voneinander getrennt.

Die Flächeninanspruchnahme des gesamten Vorhabens „Seeviertel in Gmunden“ beträgt rund 2,44 ha (Flächeninanspruchnahme des tatsächlichen Projektgebiets inkl. Marina und Seeuferrenaturierung) und die Bruttogeschossfläche beträgt rund 40.280 m<sup>2</sup>.

Das Vorhaben befindet sich im unmittelbaren Uferbereich sowie in Teilen über dem Gewässerboden des Traunsees und ist somit innerhalb des 500 m Seeuferschutzbereiches des Traunsees angedacht. Weiters befindet sich das Vorhaben nicht in einem schutzwürdigen Gebiet der Kategorie A, B, oder D iSd Anhang 2 UVP-G 2000. Das gegenständliche Vorhaben liegt im Stadtzentrum von Gmunden und ist räumlich und infrastrukturell an eine Kernlage angebunden. Es

ist überwiegend von bebauten Flächen umgeben, so etwa von Wohnhäusern, mehreren Geschäfte und Dienstleistungsbetrieben, Restaurants oder der Stadtrégio-Tram mit Haltestellen in unmittelbarer Nähe.

### 3. Entscheidungsrelevante Bestimmungen

Die im vorliegenden Bescheid angeführten Gesetzesbestimmungen können im Internet im Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS) unter <http://www.ris.bka.gv.at/> abgerufen werden.

### 4. Beweise und Beweiswürdigung

Beweis wurde erhoben durch Einsicht in die Antragsunterlagen und ergänzend vorgelegten bzw. eingeholten Unterlagen sowie in das Digitale Oberösterreichische Raum-Informationssystem (DORIS).

Die Beschreibungen und Darstellungen der vorgelegten bzw. eingeholten Unterlagen sind nachvollziehbar. Außerdem sind sie – wie auch die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens insgesamt – im Verfahren unwidersprochen geblieben. Aus diesen Gründen konnten sie dem Bescheid vollinhaltlich zugrunde gelegt werden.

### 5. Rechtliche Würdigung

#### 5.1. Zuständigkeit

Gemäß § 39 Abs. 1 UVP-G 2000 ist die Landesregierung zuständige Behörde für Verfahren nach dem ersten und zweiten Abschnitt des UVP-G 2000. Der Oö. Umweltanwalt als mitwirkende Behörde, hat einen **Antrag auf Feststellung gemäß § 3 Abs. 7 UVP-G 2000** gestellt. Diese Bestimmung ist im ersten Abschnitt des UVP-G 2000 enthalten, sodass die **Oö. Landesregierung** als zuständige UVP-Behörde über diesen Antrag einen Feststellungsbescheid zu erlassen hat.

#### 5.2. Tatbestand Neuerschließung für Städtebauvorhaben gemäß Anhang 1 Z 18 UVP-G 2000

##### Anhang 1 Z 18 lit. d) UVP-G 2000 lautet:

*„Neuerschließung für Städtebauvorhaben mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 3,75 ha und einer Bruttogeschoßfläche von mehr als 37 500 m<sup>2</sup> nach Durchführung einer Einzelfallprüfung gemäß § 3 Abs. 4a; [...]; Bei lit. b, d, e und f ist § 3 Abs. 2 nicht anzuwenden.“*

Zur Berechnung der Flächeninanspruchnahme ist die gesamte Fläche heranzuziehen, die mit dem Vorhaben in einem funktionellen Zusammenhang steht. Die Flächeninanspruchnahme bezieht sich grundsätzlich auf die gesamte betrachtete Fläche und kann sowohl versiegelte, teilweise versiegelte als auch nicht versiegelte Flächen umfassen (vgl. dazu den Leitfaden vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, „Die Schutzgüter Fläche und Boden in der Einzelfallprüfung und in der Umweltverträglichkeitsprüfung“, Wien 2023).

Aus den angeforderten Unterlagen der Projektwerberinnen geht hervor, dass die Flächeninanspruchnahme des tatsächlichen Projektgebietes (inkl. Marina und Seeuferrenaturierung) rund 2,44 ha beträgt (Variante A) bzw. Flächen des vom Bebauungsplans umfassten Gebietes (inkl. der außerhalb des Projektgebietes liegenden Bereiche) rund 3,25 ha (Variante B). Der Oö. Umweltanwalt selbst geht in seinem Feststellungsantrag von einer Flächeninanspruchnahme von ca. 3,4 ha aus – bezugnehmend auf das Gutachten des Amtssachverständigen für Natur- und Landschaftsschutz, dort als „Projektgebiet“ bezeichnet (eingeholt von der BH Gmunden).

Bei all diesen Angaben wird der Schwellenwert des Anhang 1 Z 18 lit. d) UVP-G **unbestritten nicht erreicht. Eine Einzelfallprüfung gemäß § 3 Abs 4a UVP-G 2000 war demgemäß nicht durchzuführen.** Eine allfällige Kumulierungsprüfung ist beim Tatbestand der Z 18 lit. d) UVP-G 2000 nicht zu prüfen.

Auch werden nicht 25 % des Schwellenwertes des Anhang 1 Z 18 lit. b) UVP-G 2000 (25 % von 15 ha, also 3,75 ha) erreicht, eine **Kumulierungsprüfung iSd § 3 Abs. 2 UVP-G 2000 war demnach auch unter diesem Gesichtspunkt nicht durchzuführen.**

Der Vollständigkeit halber wird angemerkt, dass die Bruttogeschoßfläche nach den Unterlagen rund 40.280 m<sup>2</sup> beträgt. Um den Tatbestand des Anhang 1 Z 18 lit. d) UVP-G 2000 zu erfüllen, müssen aber die **Tatbestandselemente**, also die Flächeninanspruchnahme und die Bruttogeschoßfläche, **kumulativ** erfüllt sein.

#### **Zur behaupteten möglichen unmittelbaren Anwendbarkeit der UVP-RL:**

Der Oö. Umweltanwalt bringt in seinem Antrag ua. vor, dass sich seiner Ansicht nach *nicht unmittelbar eine Nicht-Übereinstimmung* der Bestimmung des UVP-G 2000 mit der UVP-RL ergebe, denn der Tatbestand der Z 10b des Anhangs II der UVP-RL werde ja in der Z 18 des Anhangs 1 des UVP-G 2000 grundsätzlich behandelt und es seien auch Schwellenwerte festgelegt. Offen sei aber der Aspekt der unzureichenden Beurteilungskriterien, die generell im Vertragsverletzungsverfahren vom April 2024 von der EU-Kommission beanstandet worden seien. Die Rüge der Kommission könne sich in sensiblen Gebieten auf die zu hohen Flächenschwellenwerte, die zu hohe Bruttogeschoßfläche und/oder andere Kriterien beziehen. Die Lage im ufernahen Bereich (Seeuferbereich) lege die Anwendbarkeit der UVP-RL für das gegenständliche Vorhaben nahe.

Grundsätzlich ist auszuführen, dass sich der Oö. Umweltanwalt hierbei auf das Mahnschreiben der EU-Kommission vom 24.04.2024 (Vertragsverletzungsverfahren Nr. 2024/2012) bezieht. Es geht dabei um die möglich unterbliebene Umsetzung der Auswahlkriterien in Bezug auf Feuchtgebiete, ufernahe Bereiche, Flussmündungen und einen möglichen Verstoß gegen Art 4 Abs 3 iVm Anhang III Nr. 2 lit. c Z i der UVP-RL.

Die Kommission brachte bereits im Vertragsverletzungsverfahren Nr. 2019/2224 vor, dass Österreich es verabsäumt hätte, Anhang III Nr. 2 lit. c Z i der Richtlinie ordnungsgemäß umzusetzen. Nach Auffassung der Kommission würde die Umsetzungsvorschrift in Kategorie C des Anhangs 2 UVP-G 2000 keine ufernahen Bereiche und Flussmündungen abdecken. Seitens der Republik Österreich wurde dazu in der Stellungnahme vom 09.12.2019 erläutert, dass die Umsetzung nicht in Kategorie C des Anhangs 2 UVP-G 2000 erfolge, sondern Feuchtgebiete, ufernahe Bereiche und Flussmündungen als schutzwürdige Gebiete in der Kategorie A des

Anhangs 2 UVP-G 2000 erfasst sind. Besondere Schutzgebiete der Kategorie A sind neben den gemäß Richtlinien 92/43/EWG und 2009/147/EG ausgewiesenen Schutzgebieten, Bannwälder und UNESCO-Welterbestätten „*bestimmte nach landesrechtlichen Vorschriften als Nationalpark oder durch Verwaltungsakt ausgewiesene, genau abgegrenzte Gebiete im Bereich des Naturschutzes oder durch Verordnung ausgewiesene, gleichartige kleinräumige Schutzgebiete oder ausgewiesene einzigartige Naturgebilde*“. Das Vertragsverletzungsverfahren Nr. 2019/2224 wurde mit Beschluss der Europäischen Kommission am 20.12.2023 eingestellt. Seit der Einstellung haben sich die relevanten unionsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht geändert. Dementsprechend kann die UVP-Behörde nicht erkennen, dass **im gegenständlichen Verfahren die UVP-RL unmittelbar zur Anwendung kommen soll**.

### **5.3. Tatbestand Beherbergungsbetriebe gemäß Anhang 1 Z 20 UVP-G 2000**

#### **Anhang 1 Z 20 lit. b) UVP-G 2000 lautet:**

*„Beherbergungsbetriebe, wie Hotels oder Feriendörfer, samt Nebeneinrichtungen in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder B mit einer Bettenzahl von mindestens 250 Betten oder einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 1 ha, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete.“*

#### **Schutzwürdige Gebiete iSd Anhang 2 UVP-G 2000:**

Kategorie A = besondere Schutzgebiete

Kategorie B = Alpinregionen

**Schutzwürdige Gebiete der Kategorie A** sind besondere Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (2009/14/EG) sowie nach der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Bannwälder gemäß § 27 ForstG, bestimmte nach landesrechtlichen Vorschriften als Nationalpark oder durch Verwaltungsakt ausgewiesene, genau abgegrenzte Gebiete im Bereich des Naturschutzes oder durch Verordnung ausgewiesene, gleichartige kleinräumige Schutzgebiete oder ausgewiesene einzigartige Naturgebilde oder schließlich eingetragene UNESCO-Welterbestätten. Ein **schutzwürdiges Gebiet der Kategorie B** ist die Alpinregion.

Ein Teil des Vorhabens liegt in der 500m Seeufer-Schutzzone des Traunsees, dabei handelt es sich aber nicht um ein schutzwürdiges Gebiet der Kategorie A oder B iSd Anhang 2 UVP-G 2000. Auch sonst liegt das Vorhaben nicht in einem solchen Schutzgebiet und wird dies auch nicht behauptet.

Die Flächeninanspruchnahme des Hotels, das einen eigenen Gebäudekomplex darstellt, beträgt nach den Unterlagen rund 4.720 m<sup>2</sup> (samt Nebenanlagen). Der Schwellenwert von mindestens 1 ha wird somit nicht erreicht.

Nach den Angaben der Projektwerberinnen sind derzeit 132 Hotelzimmer geplant, bei voller Ausnützung wären somit maximal 264 Betten möglich. Die finale Abstimmung mit den zukünftigen Betreibern hat noch nicht stattgefunden. Selbst wenn der Schwellenwert hinsichtlich der Hotelbetten erreicht werden würde, wird der Vollständigkeit halber aber noch angemerkt, dass das Gebiet auch nicht „*außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete*“ liegt. So wird im Gutachten des Amtssachverständigen für Natur- und Landschaftsschutz ausgeführt, dass das Vorhaben in einem städtisch geprägten Bereich der Stadtgemeinde Gmunden vorgesehen ist. Weiters reicht „*die*

*bestehende städtische Infrastruktur sowie die stadtnahe Bebauungsstruktur [reicht] an drei Seiten an das Projektgebiet heran. Aus der Ferne betrachtet kann der Vorhabensbereich der städtischen Bucht mit den prägenden unfernen Bebauungsstrukturen zugeordnet werden.“* Da von diesem Tatbestand ausschließlich Vorhaben außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete erfasst sind, ist auch aus diesem Grund der Tatbestand nicht erfüllt. Selbst wenn man annehmen würde, dass das Vorhabensgebiet „*außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete*“ liegt, was nach Ansicht der UVP-Behörde nicht der Fall ist, ist anzumerken, dass das Vorhabensgebiet jedenfalls nicht in einem schutzwürdigen Gebiet der Kategorie A oder B liegt. Auch diese **Tatbestandselemente müssen aber kumulativ erfüllt sein.**

Auch unter dem **Aspekt des Tatbestandes der Beherbergungsbetriebe war mangels Erfüllung des Tatbestandes keine Einzelfallprüfung durchzuführen.**

#### **5.4. Tatbestand Errichtung öffentlich zugänglicher Parkplätze gemäß Anhang 1 Z 21 UVP-G 2000**

**Anhang 1 Z 21 lit. a) UVP-G 2000 lautet:**

*„Errichtung öffentlich zugänglicher Parkplätze oder Parkgaragen<sup>4a)</sup> für Kraftfahrzeuge mit mindestens 1 500 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge;“*

Öffentlich zugängliche Parkplätze sind solche, die ausschließlich für Parkzwecke (wie Parkhaus, Park- and Rideanlage) oder im Zusammenhang mit einem anderen Vorhaben errichtet werden (wie Kundenparkplätze zu einem Einkaufszentrum, Besucherparkplätze eines Freizeitparks etc.), und **ohne weitere Zugangsbeschränkung der Allgemeinheit zugänglich sind** (auch beispielsweise wenn eine Parkgebühr zu entrichten ist oder Parkplätze auf Dauer an jedermann vermietet werden). **Parkplätze, die hingegen nur einem von vornherein eingeschränkten Nutzerkreis zugänglich sind** (etwa für Lieferanten/Lieferantinnen oder Beschäftigte des Betriebes – d.h. es muss eine **Zugangsbeschränkung vorgesehen** sein, die die Allgemeinheit von der Benutzung dieses Parkplatzes ausschließt), sind demnach nicht öffentlich zugängliche Parkplätze (siehe Fußnote 4a zu Anhang 1 Z 21 lit. a) UVP-G 2000).

Projektiert sind insgesamt 316 Stellplätze in der Tiefgarage, wobei folgende Aufteilung vorgesehen ist: Hotel (Gäste) 62, Hotel (Mitarbeiter) 19, Wohnen und Gewerbe 167 und Kurzparker 68. Öffentliche Stellplätze im Freien sind 31 vorgesehen, wobei diese nach Fertigstellung an die Stadtgemeinde Gmunden übergeben werden und die diese auch bewirtschaften wird. Die gesamte Tiefgarage wird über eine gemeinsame Zu- und Abfahrtsrampe erschlossen. Bei der Garagenzufahrt auf EG-Ebene im Freien ist eine Schrankenanlage mit Kennzeichenerkennung für die Dauerparker sowie eine Ticketentnahme (oder ähnliches) für Kurzparker geplant. Innerhalb der Tiefgarage sollen die verschiedenen Bereiche mittels raumhoher Gitterwände und Gittertoren voneinander getrennt werden.

Es ist daher festzuhalten, dass auch bei sehr weiter Betrachtung (also inkl. Hotel Gäste Parkplätze), maximal 161 (31+68+62) öffentlich zugängliche Parkplätze iSd Anhang 1 Z 21 UVP-G 2000 projektiert sind. Es wird daher in **keinem Fall der gegenständliche Schwellenwert** von 1.500 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge erreicht – auch erreichen die projektierten Stellplätze nicht 25 % des Schwellenwertes (375 Stellplätze) und stellt sich daher auch nicht die Frage einer allfälligen Kumulierungsprüfung mit anderen öffentlich zugänglichen Parkplätzen.

Es wird angemerkt, dass auch Anhang 1 Z 21 lit. b) UVP-G 2000 nicht einschlägig ist, da das Vorhaben nicht in einem schutzwürdigen Gebiet der Kategorie A, B oder D (belastetes Gebiet (Luft)) des Anhang 2 UVP-G 2000 liegt und auch der Schwellenwert von 750 bei weitem nicht erreicht wird.

Auch unter dem Aspekt der **öffentlich zugänglichen Parkplätze war keine Einzelfallprüfung durchzuführen.**

## 5.5 Zu den eingelangten Stellungnahmen

Das Arbeitsinspektorat Oö. West goutiert das Ergebnis des Verfahrens, sodass eine tiefergehende Auseinandersetzung mit diesem Vorbringen nicht geboten erscheint. Auch für den Oö. Umweltschutz waren die Ausführungen seitens der UVP-Behörde (Parteienghör/Anhörung) nunmehr nachvollziehbar. Auf die ursprünglichen Bedenken des Oö. Umweltschutzes wurde bereits oben dementsprechend eingegangen.

### 5.5.1 Zur Stellungnahme vom Wasserwirtschaftlichen Planungsorgan vom 03.03.2025

Das WPLO hat eine ausführliche und durchaus kritische Stellungnahme zum gegenständlichen Projekt im Rahmen des Parteiengehörs eingebracht: Zusammengefasst wurde vorgebracht, dass durch das gegenständliche Projekt, welches großflächige Anschüttungen, Stege, Stiegen etc. in einem ökologisch sensiblen Uferbereich des Traunsees vorsehe, von einer *zumindest graduellen Verschlechterung des Traunsees* auszugehen sei. Aus der Sicht des WPLO stehe das Vorhaben dem Verschlechterungsverbot (Verbesserungsgebot) nach § 30a WRG 1959 entgegen, da das Vorhaben die Zielerreichung WRRL verunmögliche bzw. die Zielerreichung des guten ökologischen Zustands des Traunsees erschwere. Es werde eine echte Renaturierung des gegenständlichen Traunseeufers (ohne großflächige Anschüttungen von Wasserflächen) gefordert. Dafür werde unter anderem die Umplanung der Hotelanlage – eine Verschiebung des Baukörpers landeinwärts – erforderlich sein. Um die wasserrechtliche Bewilligung für die geplanten Seebauten und die Bauten im 30-jährigen HWA-Bereich sei bei der BH Gmunden anzusuchen. **Eine UVP-Pflicht für das Projekt „Seeviertel in Gmunden“ könne aus der Sicht des WPLO – trotz des mäßigen (3) ökologischen Zustandes des Traunsees – nicht erkannt werden.**

Seitens der UVP-Behörde ist festzuhalten, dass es sich beim gegenständlichen Verfahren um ein **Feststellungsverfahren** gemäß § 3 Abs 7 UVP-G 2000 handelt. Gegenstand dieses Verfahrens ist die Frage, **ob das UVP-Regime auf das gegenständliche Vorhaben anzuwenden ist** und welcher Tatbestand des Anhangs 1 UVP-G 2000 erfüllt ist. Durch dieses Feststellungsverfahren bei der UVP-Behörde wird dementsprechend auch **keine Bewilligung nach dem WRG 1959** (oder anderen Materiengesetzen) erteilt. Wird – wie im gegenständlichen Verfahren – festgestellt, dass kein Tatbestand des Anhang 1 UVP-G 2000 erfüllt wird und somit auch keine UVP-Pflicht festgestellt, dann ist in weiterer Folge noch das **materienrechtliche Verfahren bei der jeweils zuständigen Behörde** zu führen. Das WPLO führt richtigerweise aus, dass dementsprechend die BH Gmunden zuständig ist und diese als Bezirksverwaltungsbehörde bzw. Wasserrechtsbehörde ein Verfahren – nach einem entsprechenden Antrag – durchzuführen hat. Die seitens des WPLO vorgebrachten Bedenken betreffen daher **nicht das gegenständliche Feststellungsverfahren nach dem UVP-G 2000**. Das WPLO führt selbst aus, dass eine **UVP-Pflicht nicht erkannt** wird.

## 5.6. Ergebnis

Die Behörde ist nach Durchführung des Verwaltungsverfahrens zum Ergebnis gekommen, dass durch das Vorhaben „Seeviertel in Gmunden“ in Gmunden **kein Tatbestand des Anhang 1 UVP-G 2000 erfüllt ist**. Auch aus den eingelangten Stellungnahmen hat sich nichts Gegenteiliges ergeben. Daher ist für das geplante Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Es ist daher wie im Spruch zu entscheiden.

## Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie binnen **vier Wochen nach Zustellung** Beschwerde an das Verwaltungsgericht erheben. Als gemäß UVP-G 2000 anerkannte Umweltorganisation oder als Nachbar/Nachbarin gemäß UVP-G 2000 können Sie binnen **vier Wochen ab dem Tag der Veröffentlichung des Bescheides im Internet** gegen diesen Bescheid Beschwerde erheben.<sup>1)</sup>

Falls Sie innerhalb der Beschwerdefrist einen Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe stellen, beginnt die Beschwerdefrist erst mit dem Zeitpunkt zu laufen, in dem der Beschluss über die Bestellung der Rechtsanwältin bzw. des Rechtsanwalts zur Vertreterin bzw. zum Vertreter und der anzufechtende Bescheid dieser bzw. diesem zugestellt sind. Wird der rechtzeitig gestellte Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe abgewiesen, beginnt die Beschwerdefrist mit der Zustellung des abweisenden Beschlusses an Sie zu laufen.

Die Beschwerde ist schriftlich<sup>2)</sup> bei uns einzubringen und hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides,
2. die Bezeichnung der belangten Behörde (bescheiderlassende 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.

Sie haben das Recht, im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung zu beantragen.

---

<sup>1)</sup> Die Beschwerde (samt Beilagen) ist mit 30 Euro, ein gesondert eingebrachter Antrag (samt Beilagen) auf Ausschluss oder Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung mit 15 Euro zu vergebühren. Die Gebühr ist unter Angabe des Verwendungszwecks durch Überweisung auf das Konto des Finanzamtes Österreich (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten. Als Verwendungszweck ist das Geschäftszeichen des angefochtenen Bescheides anzuführen. Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr verwenden Sie bitte nach Möglichkeit die Funktion „Finanzamtszahlung“ und geben Sie dabei neben dem Betrag folgende Informationen an: Steuernummer/Abgabenkontonummer: 109999102, Abgabenart: EEE – Beschwerdegebühr, Zeitraum: Datum des Bescheides. Die Entrichtung der Gebühr ist durch einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung nachzuweisen. Dieser Beleg ist der Eingabe anzuschließen. Die Gebühr ist nicht zu entrichten, wenn im § 14 TP 6 Abs. 5 Gebührengesetz 1957 oder im jeweils zur Anwendung kommenden (Verwaltungs)Materiengesetz eine Gebührenbefreiung für die Eingabe vorgesehen ist.

<sup>2)</sup> Schriftlich bedeutet handschriftlich oder in jeder technisch möglichen Form nach Maßgabe der Bekanntmachungen der Oö. Landesregierung unter [<http://www.land-oberoesterreich.gv.at> > Service > Amtstafel > Rechtsinformation].

Im Auftrag

Mag. Julia Schuster

**Hinweise:**

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter:

<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur>

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz>

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, führen Sie bitte das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.