



Semmering, 23. Juli 2025

PROTOKOLL

der **ordentlichen Sitzung des Gemeinderates** der Gemeinde Semmering am **14.07.2025, um 18:00 Uhr**, im Seminarraum des Sporthotel Semmering.

Anwesend: Bürgermeister Ing. Hermann Doppelreiter als Vorsitzender;
Vbgm. Ing. Kurt Payr;
die geschäftsführenden Gemeinderäte: Mag. Peter Mayerhofer, Mag. Katharina Hanl-Schubernigg MA, Ing. Kurt Laschitz, Monika Berger;
die Gemeinderäte: Werner Hanl, Daniela Mohr, Robert Halwachs, Johannes Wurm, Besnik Rushiti, Josef Latzelsperger, Renate Jurak, Stefan Zimprich;

Entschuldigt: GR Kurt Baumann;

weitere Anwesende: 35 Zuhörerinnen/Zuhörer;
DI Markus Karner, RaumRadar ZT GmbH
Dr. Wildburger, Eigentümervertreter SBH Grandhotel GmbH
Tanja Barta, NÖN

Protokollführerin: AL Elfriede Mathois

Der Bürgermeister als Vorsitzender eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung und stellt fest, dass die Ladung aller Gemeinderäte zur Sitzung rechtzeitig erfolgte, nachgewiesen ist und die Sitzung beschlussfähig ist.

zu Punkt 1

Protokoll der Sitzung des Gemeinderates vom 12.06.2025

Da es keine Einwände gibt, wird das Protokoll genehmigt.

Bestimmung der Protokollprüfer

Es werden von der ÖVP-Fraktion Herr GR Johannes Wurm und von der SPÖ-Fraktion Frau GR Renate Jurak als Prüfer nominiert.

zu Punkt 2

der Tagesordnung der ordentlichen Sitzung des Gemeinderates am 14.07.2025

Präsentation über die vorgesehene

- **Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (Änderung Örtliches Entwicklungskonzept, Änderung Flächenwidmungsplan, Plannummer 21.100-23/01, Stand: Mai 2025),**
- **Erlassung Teilbebauungsplan Areal Südbahnhotel (Plannummer 21.120-24/01, Stand: Mai 2025)**

- Fassung des Raumordnungsvertrags (Vereinbarung gemäß §17 Abs 3 NÖ ROG 2014),

Herr DI Karner präsentiert und erklärt die oben angeführten Punkte, die Präsentation ist als Anhang A dem Protokoll beigelegt.

Behandlung der fristgerecht eingelangten Stellungnahmen

Die Stellungnahmen liegen im Wortlaut vor und sind den Gemeinderäten zur Verfügung gestanden. Die inhaltliche Aufarbeitung erfolgte in zusammengefasster Form. Jeder Stellungnahme wurde eine eindeutige Nummer zugewiesen (01-19). Die eingelangten Stellungnahmen wurden inhaltlich Themengruppen zugeordnet:

- F - Flächenwidmungsplan oder Örtl. Entwicklungskonzept
- T – Teilbebauungsplan
- L – Landschaft/Ökologie
- V – Verkehr
- W – Welterbe
- A – Allgemeine oder sonstige, nicht zuordenbare Anmerkungen

Hr. DI Karner erörtert die Stellungnahmen anhand der vorliegenden Zusammenfassung.

Hr. Bgm. Doppelreiter erklärt, dass wichtige Argumente einiger Stellungnahmen in dem, gegenüber dem Auflageentwurf, abgeänderten Beschlussentwurf des Flächenwidmungsplans und in den Raumordnungsvertrag ansatzweise aufgenommen wurden. Der Raumordnungsvertrag wurde mit dem Vertragspartner am Ende des Umwidmungsprozesses ausverhandelt, dieser wurde von der Gemeinde Semmering von Beginn an eingefordert. Die Umwidmung im Bereich Südbahnhotel ist eine der größten Umwidmung seit Einführung des Flächenwidmungsplans, jedenfalls jene Umwidmung, die das größte Interesse bei der Ortsbevölkerung hervorgerufen hat.

Bei Verstößen oder nicht Einhaltung der Vertragspunkte wurden jeweils Vertragsstrafen festgelegt. Der gegenständliche Vertrag wird ins Grundbuch eingetragen. Er gilt dann auch für etwaige Rechtsnachfolger bei eventuellen Änderungen der Eigentumsverhältnisse.

Fragen zum Inhalt werden seitens der Zuhörer gestattet:

Veränderung Gebäudehöhen im Vergleich zu den bestehenden Gebäuden

Zone Bauland Sondergebiet, 2 definierte Höhenzonen mit einer Absoluthöhe von 986 müA (Oberkante des Gebäudes). Das Gebäude darf max. 6 Meter hinausragen. Es handelt sich dabei um den nördlich geplanten Zubau im Bereich des Hallenbades (Richtung Adlitzgrabenstraße).

Im Villenbereich ist die Absolute Höhe 1.006 müA

Parkplatz liegt auf 1.005 müA, die Oberkante des Gebäudes darf nicht über das Parkplatzniveau hinausragen.

Umwidmung des zentralen Bereiches

Der zentrale Bereich des Waldhofparks mit der Betonstiege und der Büste ist von der Umwidmung nicht betroffen, die Beschlussunterlagen wurden gegenüber dem Auflageentwurf insofern geändert, dass von ursprünglich zwei geplanten Villen die Reduktion auf eine Villa erfolgte.

Ein Drittel des Parks kommt weg

Eine Teilfläche des Waldhofparks ist von der Umwidmung betroffen, gegenüber den Auflageunterlagen wurde jedoch diese Baulandfläche um rund 700 m² reduziert. Jene Fläche des Waldhofparks die von der Umwidmung nicht betroffen ist, trägt weiterhin die Bezeichnung Grünland Park.

Höhenniveau liegt über dem Parkplatz

Der Parkplatz liegt bei 1.005 müA, das Höhenniveau ist auf 1.005 müA festgelegt.

Bei Waldhof 2 entstehen 6 Meter hohe Gebäude

Durch den Hangabfall und der absoluten Höhe liegen diese Gebäude auf Höhe der Sockelzone, im Bereich des EG-Niveaus können bauliche Erweiterungen durchgeführt werden. Der Ausblick vom ursprünglichen Hotel ist in keiner Weise beeinträchtigt. Die Oberkante Hallenbad liegt auf 988,5, die festgelegte Höhenzone auf 988,0 müA.

Villenzone ist auf 1.006 müA gedeckelt

Die Gesamthöhe liegt 1.006 müA, gleich wie in der Auflagefrist, die Villa rutscht in die Friedrich Schüler Straße, dadurch wird das Gebäude höher als das Gelände. Es gibt auf den anderen Seiten der grünen Linie einen Versatz zur Straße hin. Die Baulandfläche wandert nicht nach unten, die Zone bleibt auf gleichem Höhenniveau. Ca. 6,5 m Gebäudefront bei Ausschöpfung von 1.006 müA an den zum Kellnerhaus orientierten Gebäudeabschnitten.

Warum wurde hier keine relative Höhe festgelegt und wie ist die Geschossflächenzahl oder Bebauungsdichte geregelt

Es gibt keine nähere Festlegung, aus der Höhe ergibt sich die Geschossdichte. Theoretisch kann ein Gebäude auf die gesamte Fläche realisiert werden. Eine Grundfläche von 150 m² plus dem Pufferbereich ist vorgesehen, das ergibt eine Bruttogeschossfläche von 300 m² bei zwei Geschossen.

Parkraumbewirtschaftung, wie ist das vorgesehen

Im vergangenen Herbst wurde das Projekt „Hochstraße neu“ gestartet. Von der Einbindung der Hochstraße in die Passstraße bis zum Bilderbaum soll diese mit der gesamten Infrastruktur erneuert werden. Parallel zur Hochstraße neu wird an einem Verkehrsprojekt gearbeitet, in diesem wird auf den fließenden und ruhenden Verkehr Rücksicht genommen.

Die Hochstraße ist eine Landesstraße und es gibt eine enge Zusammenarbeit mit der Straßenbauabteilung. Zentrales Parken im Bereich der Passhöhe ist vorgesehen und beide Bahnhöfe Semmering und Wolfsbergkogel sind mit eingebunden. Die öffentliche Anreise wird immer stärker genutzt. Die Entwicklung der Hotels wird berücksichtigt mit zentralem Parken im Parkhaus auf der Passhöhe und der Inanspruchnahme von Shuttle. Dies erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Land NÖ, und der Straßenbauabteilung Wiener Neustadt. Sobald konkrete Planungsergebnisse vorliegen, werden die Bevölkerung als auch die Betriebe informiert. Auf die Entwicklung der Hotels und in dem Fall auch auf das Südbahnhotel wird Rücksicht genommen.

Regelung der Parkplätze beim Hotel

Die Errichtung einer Garage ist geplant, diese soll in den Hang hinein unter den geplanten Bettentrakten errichtet werden, gegenüber dem Haupteingang des Hotelgebäudes.

zu Punkt 3 a

der Tagesordnung der ordentlichen Sitzung des Gemeinderates am 14.07.2025

Beschlussfassung über den Raumordnungsvertrag (Vereinbarung gemäß §17 Abs 3 NÖ ROG 2014) mit SBH Grandhotel GmbH (vormals SBH Immobilienbesitz GmbH)

Aus Anlass der Erstwidmung von Bauland darf die Gemeinde im Rahmen der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes mit Grundeigentümern Verträge abschließen, durch die sich die Grundeigentümer bzw. diese für ihre Rechtsnachfolger zur Erfüllung verpflichten.

Das Instrument der Vertragsraumordnung ist im gegenständlichen Verfahren unter anderem auch dafür erforderlich, um Vorgaben der Aufsichtsbehörde im Hinblick auf den Naturschutz zu entsprechen. Dazu zählen folgende Punkte:

- Strukturverbessernde Maßnahmen des Waldbestands am Grundstück 828/7 im Falle einer Gehölzentfernung am Grundstück 922/34 (beide KG Kurort Semmering, 23124).
- Gehölzentfernung ausschließlich im Zeitraum vom 1. September bis 15. Februar.
- Ordnungsgemäße Verpflanzung betroffener, geschützter Arten unter Aufsicht fachkundiger Personen

Darüber hinaus beinhaltet der Vertrag Verpflichtungen, bestimmte Nutzungen im Sinne der Gemeinde durchzuführen oder zu unterlassen. Auf die wesentlichen Punkte des Vertrags wurde in der Präsentation in TOP 2 hingewiesen.

Antrag: der Gemeinderat wolle den Raumordnungsvertrag in der vorliegenden Form beschließen und unterzeichnen.

Beschluss: Einstimmig

zu Punkt 3 b

der Tagesordnung der ordentlichen Sitzung des Gemeinderates am 14.07.2025

Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes beinhaltend der Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und der Änderung des Flächenwidmungsplans (Plannummer: 21.100-23/01)

Das Örtliche Entwicklungskonzept wird gemäß Auflageentwurf der Beschlussfassung vorgelegt. Der Entwurf zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms (örtliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan) war durch 6 Wochen von 02.04.2024 – 14.05.2024 öffentlich kundgemacht.

Der Auflageentwurf sah ein Erweiterungsgebiet für Wohnnutzung im Anschluss an das bestehende Wohnbauland vor. Zudem wurde die seit erstmaligem Erlass des Örtlichen Entwicklungskonzeptes getroffene Festlegung von Erweiterungsgebieten rund um das Bestandsgebäude des Südbahnhotels im Bereich zwischen Bestandsgebäude und Waldhof – auf Empfehlung der Amtssachverständigen für Raumordnung – zur Klarstellung nochmals dargestellt und dabei die räumliche Abgrenzung auf die gesamte Liegenschaft bezogen.

Eine nähere Auseinandersetzung erfolgte im Rahmen des Erläuterungsbericht zum Auflageentwurf, auf den hier verwiesen wird.

Es erfolgt keine Abänderung im Rahmen der Beschlussfassung.

Der Flächenwidmungsplan soll gemäß den dargelegten Erläuterungen in der Präsentation (siehe TOP 2) im Rahmen der Beschlussfassung abgeändert werden. Dabei wurden die Rückmeldungen der Aufsichtsbehörde sowie die eingelangten Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans umfasst drei Änderungspunkte.

Änderungspunkt 1 – Abänderungen im Bereich des Südbahnhotels. Eine Darstellung der Änderung erfolgte in TOP 2, zudem liegt ein Erläuterungsbericht zur Beschlussfassung vom Ortsplanungsbüro RaumRadar ZT GmbH vom Juli 2025 vor, auf den verwiesen wird. Die Unterlagen bauen auf den Erläuterungen zur Auflage auf, auf die hier ebenfalls verwiesen wird.

Im Rahmen der Beschlussfassung soll das Ausmaß der Baulandflächen im Bereich der parkähnlichen Struktur reduziert werden und die bestehende Widmungsart Grünland-Parkanlage im Zentrum bestehen bleiben. Dies hat auch zur Folge, dass die in der Auflage vorgesehene Widmungsart Verkehrsfläche-privat als Verbindung zwischen den Baulandflächen gestrichen werden soll. Das Bauland-Sondergebiet, das gemäß Auflage unmittelbar an das Bauland-Wohngebiet der Parzelle .182 („Kellnerhaus“) und für ein eigenständiges, solitäres Gebäude vorgesehen war („Parkvilla“), wird gestrichen, so dass die neuen Sondergebietsflächen in diesem Bereich deutlich vom bestehenden Bauland-Wohngebiet abrücken. Das Sondergebiet im Westen des Areals soll nun in ihrem Flächenausmaß verkleinert werden, so dass die Mitte besser von Bauland freigehalten wird. In Summe verkleinert sich die Fläche des Widmungseingriffs – gegenüber der Auflage – um mehr als 830 Quadratmeter. Der Abstand des neuen Baulandes zur Grundgrenze von .182 wächst von 0 Meter auf zumindest 10 Meter an.

Der Auflageentwurf orientiert sich bei der Bezeichnung des Bauland-Sondergebietes an den bestehenden Festlegungen im Flächenwidmungsplan. Für touristische Sondergebietswidmungen ist – auch für das Bestandsgebäude – der Zusatz „FV“ für Fremdenverkehr festgelegt. Um zukünftig zulässige Nutzungen auf den neuen Sondergebietsflächen mit deutlicher Klarheit zu umschreiben, soll im Rahmen der Beschlussfassung der Zusatz auf „Hotel“ geändert werden. Damit ist klargestellt, dass die zukünftige Nutzung auf Nutzungen, die im Rahmen eines Hotelbetriebs geschehen, beschränkt ist.

Änderungspunkt 2 – Festlegung des Bauland-Wohngebietes für nachhaltige Bebauung auf Grundstück 922/34. Eine Darstellung der Änderung erfolgte in TOP 2, zudem liegt ein Erläuterungsbericht zur Beschlussfassung vom Ortsplanungsbüro RaumRadar ZT GmbH vom Juli 2025 vor, auf den verwiesen wird. Die Unterlagen bauen auf den Erläuterungen zur Auflage auf, auf die hier ebenfalls verwiesen wird.

Das neu ausgewiesene Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung („Mitarbeiterwohnhaus“) soll im Rahmen der Beschlussfassung als Aufschließungszone festgelegt werden. Eine Bebauung kann nach Freigabe der Aufschließungszone geschehen. Damit wird sichergestellt, dass die Bebauung nicht isoliert von Revitalisierungsmaßnahmen am Bestandsgebäude erfolgt.

Änderungspunkt 3 – Umwidmung der öffentlichen Verkehrsfläche in eine private Verkehrsfläche. Bei der betroffenen Zufahrt handelt es sich nicht um ein öffentliches Gut gemäß Grundbuch. Dies soll im Rahmen der Änderung im Flächenwidmungsplan richtiggestellt werden. Es liegt ein Erläuterungsbericht zur Beschlussfassung vom Ortsplanungsbüro RaumRadar ZT GmbH vom Juli 2025 vor, auf den verwiesen wird. Die Unterlagen bauen auf den Erläuterungen zur Auflage auf, auf die hier ebenfalls verwiesen wird.

Bei Änderungspunkt 3 erfolgt keine Abänderung im Rahmen der Beschlussfassung.

Im Zuge der öffentlichen Auflage sind 19 Stellungnahmen eingelangt. Die Stellungnahmen standen den Mandataren des Gemeinderats im Wortlaut zur Verfügung, so dass sie die Stellungnahmen in Erwägung ziehen konnten. Zudem wurden die inhaltlichen Einwände und Anmerkungen in TOP 2 in einer Zusammenschau dargestellt und aufbereitet. In den Erläuterungen zur Beschlussfassung liegt eine Behandlung der Stellungnahmen in Matrixform dar, in der eine inhaltliche Aufbereitung und Behandlung der Einwände erfolgte.

Der Gemeinderat der Gemeinde Semmering beschließt in seiner Sitzung am **14.07.2025**, unter TOP
3b folgende

VERORDNUNG

- § 1 Auf Grund des § 25 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBL. Nr. 3/2015 - i.d.g.F., wird das örtliche Raumordnungsprogramm für die Gemeinde Semmering dahingehend abgeändert, dass für die auf der hierzu gehörigen Plandarstellung (Änderung Örtliches Entwicklungskonzept bzw. Änderung Flächenwidmungsplan, Plannummer 21.100-23/01 vom Mai 2025, erstellt von RaumRadar ZT GmbH) rot umrandeten Grundflächen, die auf der Plandarstellung in roter Signatur dargestellte Festlegung getroffen wird.
- § 2 Für die neu festgelegten Widmungsarten Bauland-Sondergebiet-Hotel-F2 (BS-Hotel-F2), Bauland-Sondergebiet-Hotel-F3 (BS-Hotel-F3) und Bauland-Sondergebiet-Hotel-F4 (BS-Hotel-F4) wird eine 7-jährige Frist festgelegt.
Als Nachfolgewidmung nach Ablauf der Frist, wenn bis dahin mit keiner der Widmung entsprechenden Bebauung begonnen wurde, wird die Widmungsart Grünland-Parkanlage (Gp) festgelegt.
- § 3 Für die neu festgelegte Widmungsart Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung Aufschließungszone 1 (BWN-1,2-F1-A1) wird eine 7-jährige Frist festgelegt.
Als Nachfolgewidmung nach Ablauf der Frist, wenn bis dahin mit keiner der Widmung entsprechenden Bebauung begonnen wurde, wird die Widmungsart Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) festgelegt.
- § 4 Als Freigabebedingung für das Bauland-Wohngebiet BWN-1,2-F1-A1 wird festgelegt:
- Baubeginn für Umbauten im oder Zubauten am denkmalgeschützten Hauptgebäude der Liegenschaft .177/1 (KG Kurort Semmering) in der Widmungsart BS-FV
- § 5 In der neu festgelegten Widmungsart Grünland-Sportstätten mit dem Zusatz „8“ (Gspo-8) sind folgende Sport- und Freizeitaktivitäten zulässig: Nutzungen im Zusammenhang mit Erholungs- und Wellnessaktivitäten, zu denen das Erholen im Freien zu zählen ist (Liegewiese).
Im untergeordneten Ausmaß sind bauliche Anlagen und Nebengebäude mit folgender Nutzung zulässig: Saunapavillon, Tauchbecken.
Das überwiegende Ausmaß bestehender, ökologisch wertvoller Flächen wie Glatthaferwiesen ist zu bewahren und in ihrem Zustand beizubehalten.
- § 6 Die Plandarstellung ist mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.
- § 7 Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist in Kraft.

Der Bürgermeister:

Der geschäftsführende Gemeinderat:

Beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates am 14.07.2025

Der Gemeinderat:

Der Gemeinderat:

Antrag: der Gemeinderat wolle die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes beinhaltend der Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und der Änderung des Flächenwidmungsplans (Plannummer: 21.100-23/01) sowie die vorliegende Verordnung beschließen.

Beschluss: Einstimmig

zu Punkt 3 c

der Tagesordnung der ordentlichen Sitzung des Gemeinderates am 12.06.2025

Erlassung Teilbebauungsplan Areal Südbahnhof (Plannummer: 21.120-24/01)

Der Teilbebauungsplan soll gemäß den dargelegten Erläuterungen in der Präsentation (siehe TOP 2) im Rahmen der Beschlussfassung abgeändert werden. Dabei wurden die eingelangten Stellungnahmen in Erwägung gezogen.

Gegenüber dem Auflageentwurf ergibt sich eine Abänderung durch die Veränderungen der zugrundeliegenden Flächenwidmung, die im parallellaufenden Verfahren behandelt wird. Dabei ist die Reduktion des Flächenausmaßes von Bauland-Sondergebiet im Bereich der parkähnlichen Struktur zu berücksichtigen. Ebenso ist der geänderte Zusatz („Hotel“) des Sondergebietes, sowie die Ergänzung der Aufschließungszone für das Bauland-Wohngebiet auf Ebene des Teilbebauungsplans zu berücksichtigen. Bei all diesen Änderungen handelt es sich um Nachführungen (Kenntlichmachungen) aus dem Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans.

Betreffend Festlegungen des Bebauungsplans ist auf die Reduktion des vorderen Bauwuchs von 5 auf 3 Meter im Bereich des verkleinerten, isolierten Sondergebietes im Westen des Areals zu verweisen. Damit soll ein weiteres Abrücken eines Hauptgebäudes von der Mitte des Grünraums ermöglicht werden. Durch die Reduktion des Bauwuchs ist ein stärkeres Heranrücken an die Straße möglich, was wiederum eine weitere Reduktion der Baulandfläche auf Widmungsebene ermöglichte.

Mit der Beschlussfassung soll die maximale Dachneigung für die Zone [C] von 43 auf 22 Grad herabgesetzt werden. Damit sind hier nur flache Dachneigungen zulässig, so wie sie auch beim „Kellnerhaus“ (20 Grad Dachneigung) vorliegen. Der entsprechende Passus in der Verordnung lautet daher folgendermaßen:

Absatz 2 – Besondere Festlegung für Zone [C]

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 22 Grad zulässig.

Weitere Abänderungen sind im Rahmen der Beschlussfassung nicht vorgesehen. Ergänzend ist noch darauf hinzuweisen, dass die maximale Höhe eines Gebäudes in der Zone [C] – der Zone der „Parkvilla“ – auf 1.006 Meter über Adria beschränkt ist.

Zur Einordnung der festgelegten Höhe: Die Traufenhöhe des Kellnerhauses liegt auf einer Adria Höhe von 1.007,7 Meter. Daraus lässt sich ableiten, dass die zulässige Höhe eines Hauptgebäudes auf dem neuen Standort deutlich unterhalb der Traufenhöhe des Kellnerhauses liegt. Die relative Gebäudehöhe liegt an der zum Kellnerhaus zugewandten Seite maximal bei 7,5 Meter.

Der Gemeinderat der Gemeinde Semmering beschließt in seiner Sitzung am **14.07.2025**, unter TOP 3 c folgende Verordnung.

VERORDNUNG

Teilbebauungsplan Areal Südbahnhotel

§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Auf Grund der §§ 29 -33 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBL. 3/2015 i.d.g.F., wird der Teilbebauungsplan *Areal Südbahnhotel* in der Gemeinde Semmering nach Maßgabe der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung (Plan Nummer 21.120-24/01 vom Mai 2025) mit den durch Signaturen dargestellten Einzelheiten sowie auf Basis der nachfolgenden, die Bebauung regelnden Bestimmungen neu erlassen.

§ 2 Allgemeines

1. In der Plandarstellung sind die neu geschaffenen Baulandflächen nach Zonen geordnet. Es liegen vier besondere Zonen vor: Zone [A], Zone [B], Zone [C] und Zone [D].
2. Für Grundstücke, die von denkmalgeschützten Gebäuden bebaut sind, wird gemäß § 30 Abs.1 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (i.d.g.F.) auf die Festlegung einer Bauweise und Bauhöhe verzichtet.

§ 3 Gebäudehöhen

Absatz 1 – Besondere Höhenbestimmung: Adria Höhe/Relativhöhe

1. Festgelegte Adria Höhen definieren die maximal zulässige Gebäudehöhe, die eine Obergrenze der Gebäudehöhe definieren. Adria Höhen zeichnen sich durch eine drei- oder vierstellige Zahl in der Plandarstellung aus.
2. Die festgelegten Adria Höhen beziehen sich auf den Referenzpunkt EP-23124-8 und sind im Höhensystem des digitalen Geländemodells des Landes NÖ angegeben, die im genannten Referenzpunkt um 11 Zentimeter von der Höhenangabe des Festpunktes abweicht. Diese Differenz ist bei Höhenermittlungen zu berücksichtigen.
3. Festgelegte Relativhöhen definieren die maximal zulässige Gebäudehöhe in Relation zum bestehenden Bezugsniveau. Die angegebene Relativhöhe ist durch eine festgelegte Adria Höhe begrenzt.

Absatz 2 – Besonderer Höhenbezug: *-Bestimmung

Ist in der Plandarstellung den Gebäudehöhen ein „*“ angefügt, gilt: Die festgelegte, maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante des Bauwerks (Maximalhöhe). Diese Höhe darf nur durch untergeordnete Bauteile gemäß NÖ Bauordnung 2014 §53 Absatz 5 (i.d.g.F.) überschritten werden.

§ 4 Dachgestaltung

Absatz 1 – Besondere Festlegung für Zone [A] und [B]

1. Für Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10 Grad zulässig.
2. Die Flachdächer sind intensiv zu begrünen. Der Bodenaufbau der Begrünung ist mit einer Höhe von mindestens 12 Zentimetern vorzusehen. Davon ausgenommen sind Teilbereiche bis in Summe maximal 20 Prozent der Dachfläche für Dachterrassen oder technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile.

Absatz 2 – Besondere Festlegung für Zone [C]

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 22 Grad zulässig.

Absatz 3 – Besondere Festlegung für Zone [D]

Bei Errichtung von Flachdächern sind jene Flächen, die nicht für Photovoltaikanlagen, Dachterrassen oder technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile in Anspruch genommen werden, intensiv zu begrünen. Der Bodenaufbau der Begrünung ist mit einer Höhe von mindestens 12 Zentimetern vorzusehen.

§ 5 Freiflächen

Die bestehende Bestockung ist zu bewahren. Bewilligungs-, anzeige- oder meldepflichtige Vorhaben gemäß NÖ Bauordnung (§§14-15 i.d.g.F.) sind nicht zulässig.

§ 6 Besondere Bestimmungen für Grünland-Sportstätte (Gspo-8)

1. Es ist maximal eine Ein- und Ausfahrt über die Widmungsart Grünland-Sportstätte mit einer maximalen Breite von 4 Metern zulässig.
2. Nicht überbaute Flächen, die nicht für eine Durchwegung in Anspruch genommen werden, sind als versickerungsfähige Fläche beizubehalten, wobei der Bestand an Glatthaferwiesen im überwiegenden Ausmaß zu bewahren und pflegen ist.

§ 7 Einsichtnahme

Die Plandarstellung ist mit einem Hinweis auf diese Verordnung zu versehen und liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Der Bürgermeister:

Der geschäftsführende Gemeinderat:

Beschlossen in der Sitzung des Gemeinderates am 14.07.2025

Der Gemeinderat:

Der Gemeinderat:

Antrag: der Gemeinderat wolle, die Erlassung Teilbebauungsplan Areal Südbahnhotel (Plannummer: 21.120-24/01) sowie die vorliegende Verordnung beschließen.

Beschluss: Einstimmig

zu Punkt 4

der Tagesordnung der ordentlichen Sitzung des Gemeinderates am 14.07.2025

Allfälliges:

Hr. Bgm. Doppelreiter verliert nochmals den weiteren Verlauf des Verfahrens. Die Beschlussunterlagen werden nach der Gemeinderatssitzung zur Beurteilung der Aufsichtsbehörde übermittelt.

Er persönlich freut sich über die einstimmigen Beschlüsse in der heutigen Sitzung. Die Gemeindevertreter haben in den vergangenen Monaten viel Arbeit und Zeit investiert, um die Beschlussunterlagen zu erstellen. Weiters wurden auch einige Punkte der Stellungnahmen in die Beschlussunterlagen eingearbeitet. Mit der heutigen Entscheidung wurde der Grundstein für die weitere Entwicklung des Südbahnhotels gelegt.

Ende der Sitzung: 20:07 Uhr

Der Protokollführer:

Der Vorsitzende:

Die Protokollprüfer:

GR Renate Jurak, SPÖ

GR Johannes Wurm, ÖVP

Dieses Sitzungsprotokoll wurde in der Gemeinderatssitzung am 11.09.2025 genehmigt.

Anhang A

Beschlussfassung Widmungsvorhaben Südbahnhotel

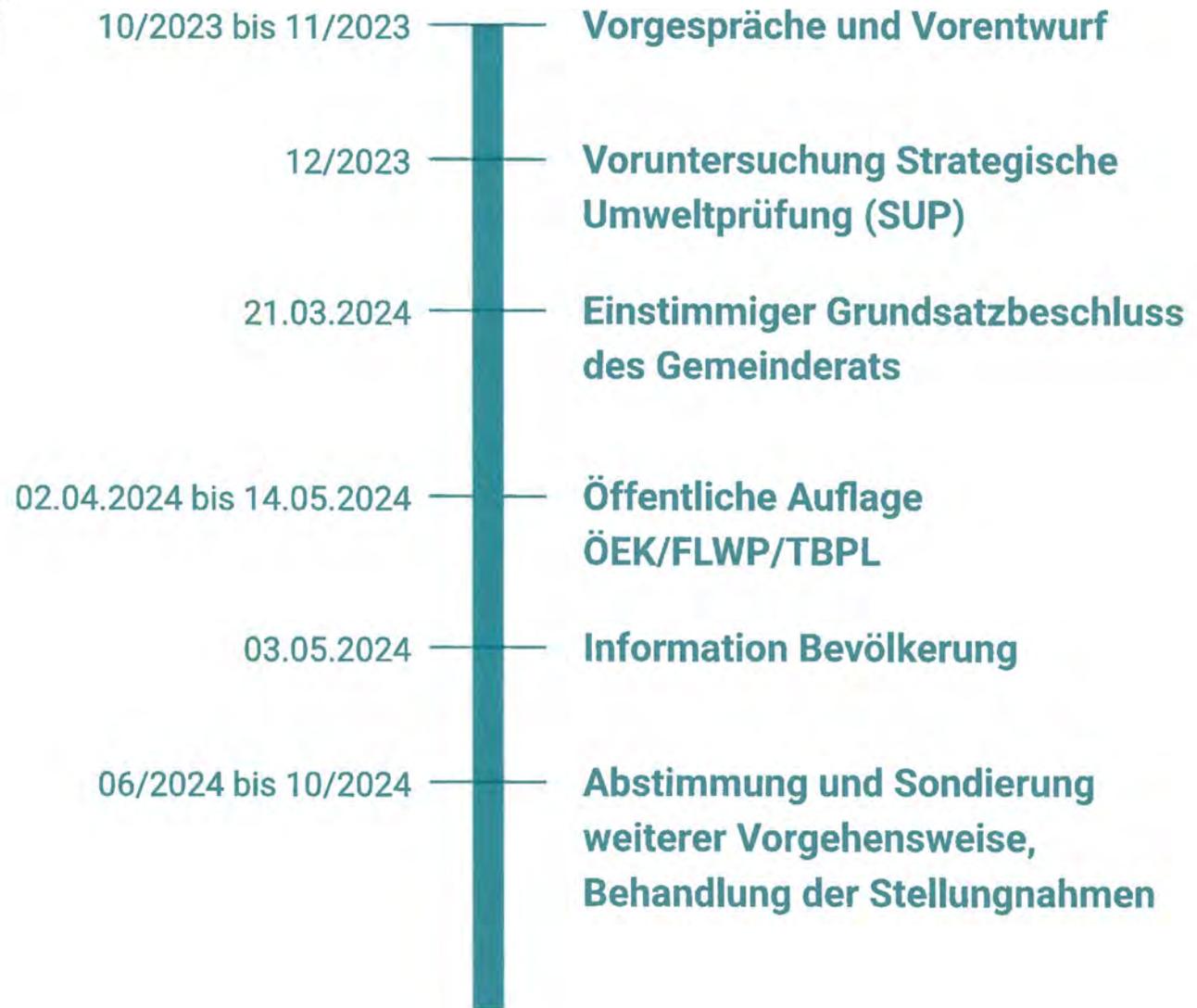
Gemeinde Semmering, 14.07.25

Inhalte der Vorstellung

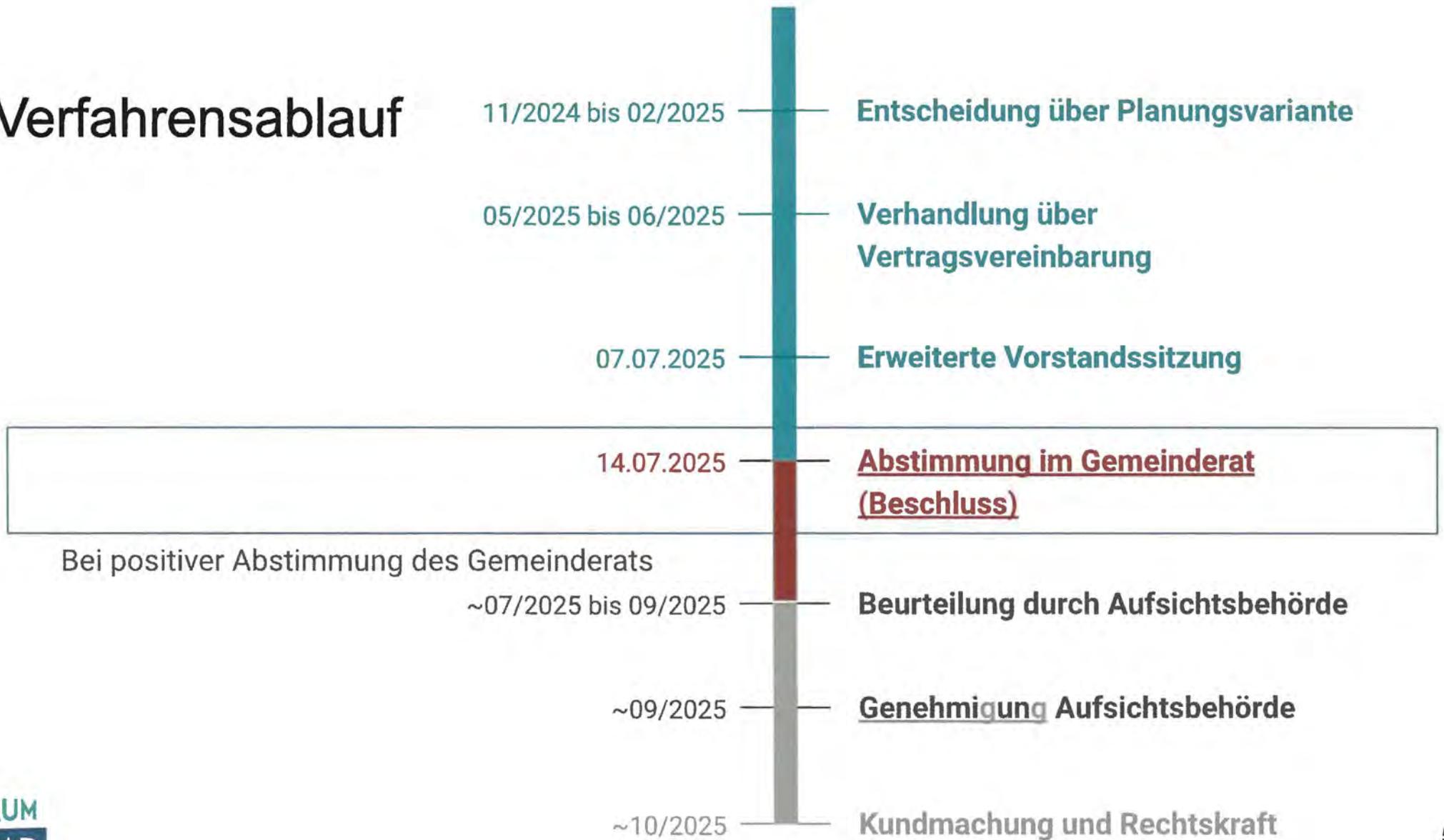
- A. Verfahrensablauf - Stand der Dinge
- B. Plandarstellungen zur Beschlussfassung
- C. Rückmeldung zur Auflage durch Aufsichtsbehörde
 - a. Raumordnung (Abt. RU7)
 - b. Naturschutz (Abt. BD1)
- D. Stellungnahmen zur Auflage
- E. Abänderungen im Rahmen der Beschlussfassung
- F. Raumordnungsvertrag

A - Verfahrensablauf

Verfahrensablauf



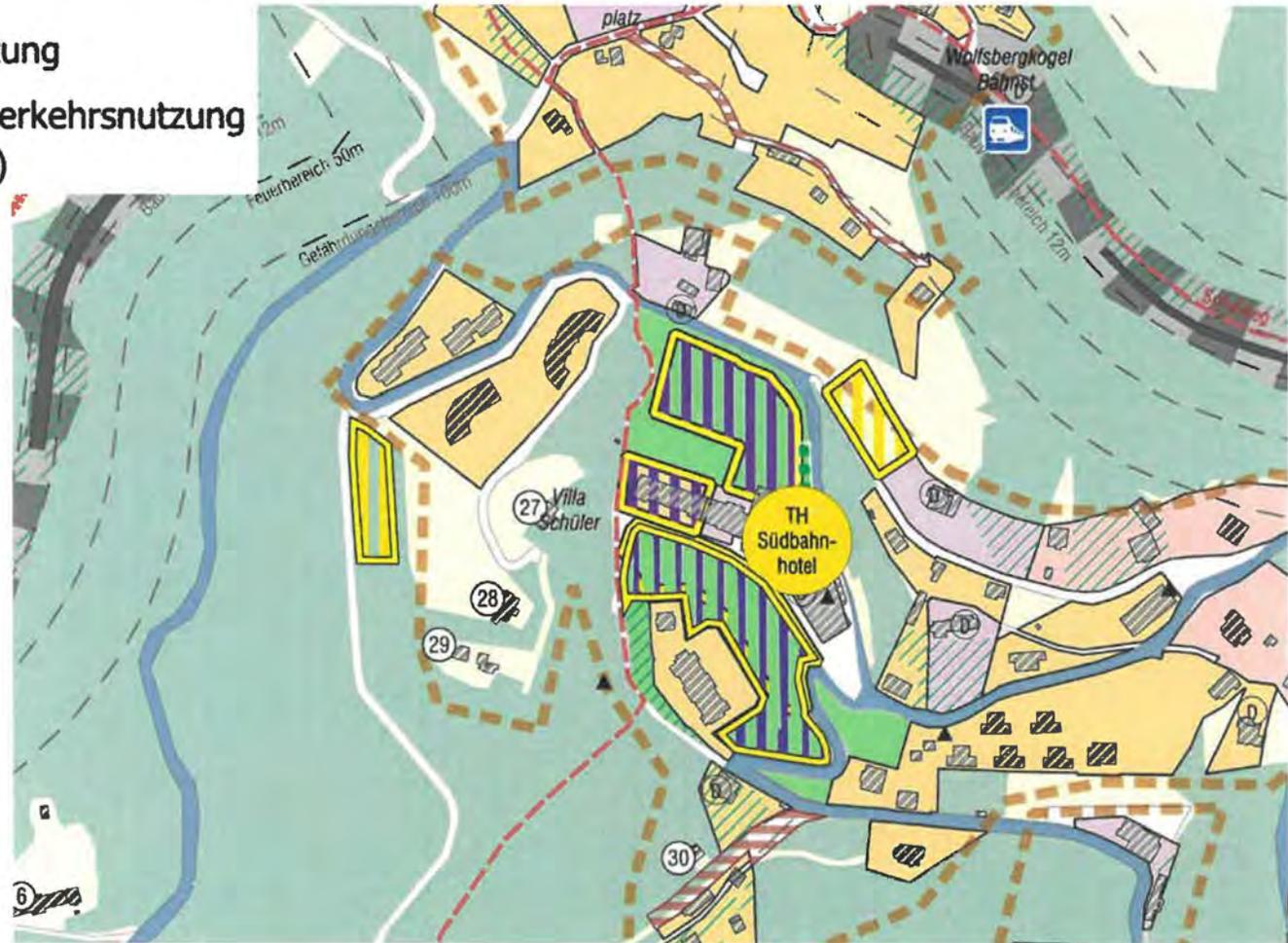
Verfahrensablauf



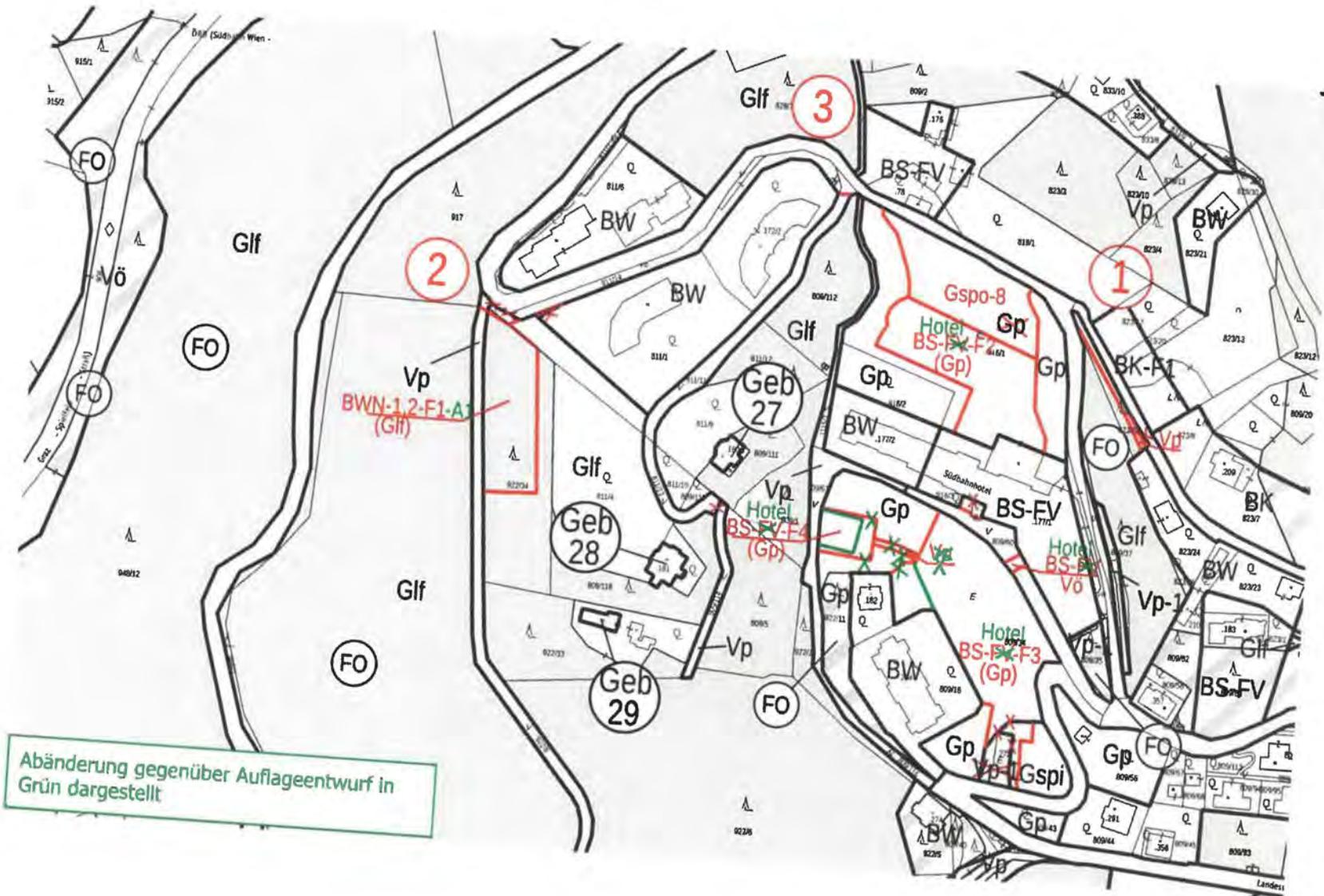
B - Plandarstellungen Beschlussfassung

Örtliches Entwicklungskonzept - Keine Änderung im Rahmen der Beschlussfassung

-  Erweiterungsgebiet Wohnnutzung
-  Erweiterungsgebiet Fremdenverkehrsnutzung (Adaptierung der Abgrenzung)



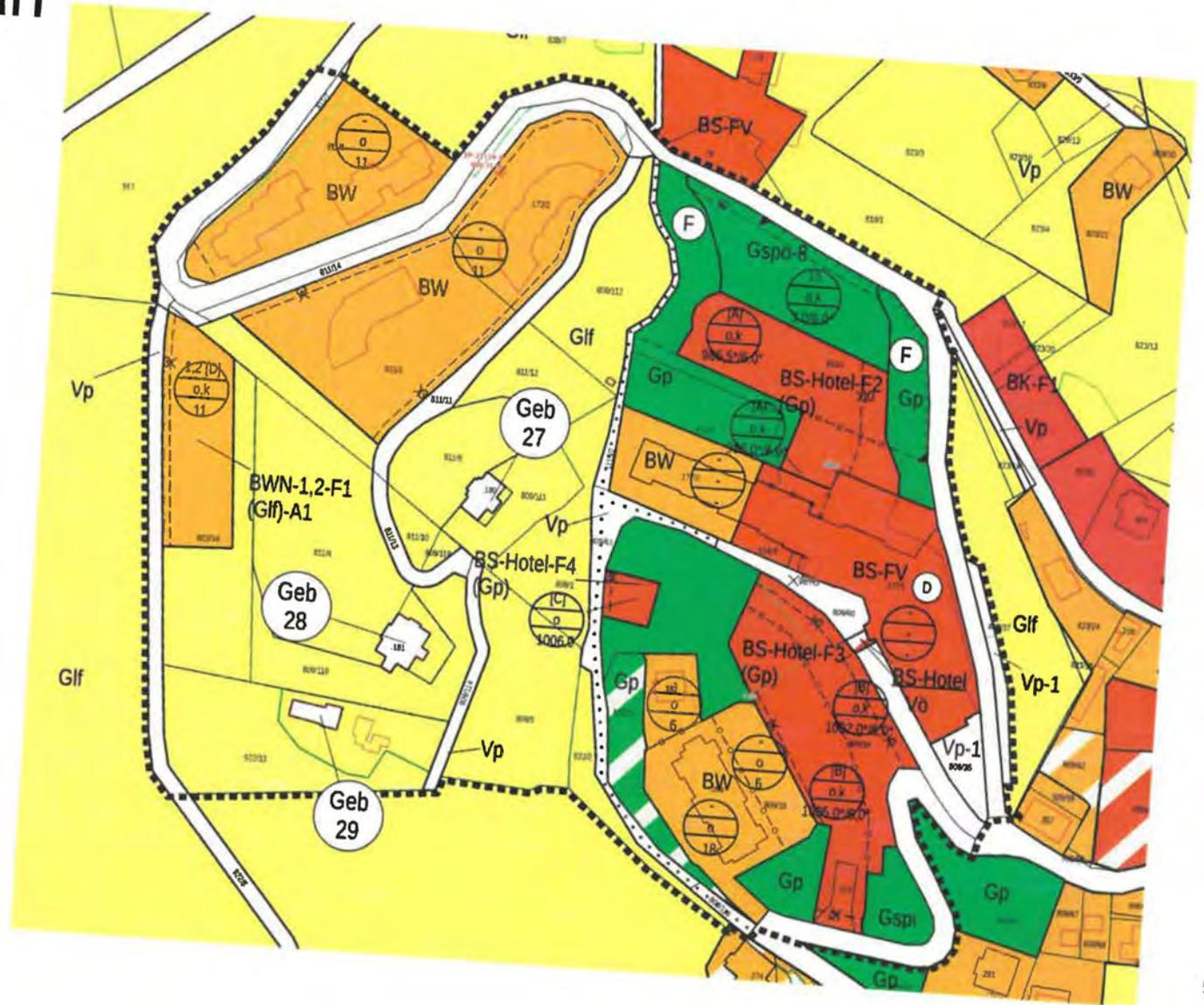
Flächenwidmungsplan



Abänderung gegenüber Auflageentwurf in Grün dargestellt

RAUM
RADAR

Teilbebauungsplan



C - Rückmeldung Aufsichtsbehörde

Rückmeldung ASV Raumordnung (Abt. RU7)

Grundsätzlich positive Beurteilung der Auflageunterlagen (kein Versagungsgrund)

Zu folgenden Punkten noch Ergänzungen im Rahmen der Beschlussfassung erforderlich

a) Aussagen zu Baulandreserven und Wohnbaulandbedarf:

- Von 45 ha Wohnbauland sind 16 ha unbebaut → 36 % Wohnbaulandreserve
- Baulandreserven bei Bedarf nicht unmittelbar verfügbar
- Wohnbaulandwidmung mit Frist belegt (Mobilisierung sichergestellt)
- Bebauung gekoppelt an Revitalisierung des Südbahnhotels

Rückmeldung ASV Raumordnung (Abt. RU7)

b) Aussagen zur technischen Ver- und Entsorgung noch ausständig

Zu Abwasserentsorgung (AWV Oberes Schwarzatal):

- Ausreichende Kapazitäten vorhanden
- Freie Kapazität der Kläranlage (01.01.2026): 13.728 EW-Gleichwerten für gesamten Abwasserverband Oberes Schwarzatal

Zu Trinkwasserversorgung (Rusaplan):

- Ausreichende Kapazitäten des Trinkwassers für Projektvorhaben gegeben
- Zukünftiger Gesamtwasserbedarf nach Vollausbau bei 7,5 l/s
- Geringste gemessene Gesamtschüttmenge der Quellen (2022) liegt bei 14,55 l/s

Rückmeldung ASV Raumordnung (Abt. RU7)

c) Abschließende Stellungnahme durch Landesgeologen erforderlich

Schreiben von Mag. Steininger (Abt. BD1) liegt vor (03.06.2025)

- Aus fachlicher Sicht besteht kein Einwand gegen die Ausführungen und Darlegungen im Auflageentwurf

Rückmeldung ASV Naturschutz (Abt. BD1)

Unter folgenden Voraussetzungen positive Beurteilung absehbar:

- a) Sicherstellung der Gehölzentfernung außerhalb der Brutzeit

Vertragliche Vereinbarung:

- Gehölzentfernung ausschließlich in der Zeit von 01.September bis 15. Februar

Rückmeldung ASV Naturschutz (Abt. BD1)

b) Sicherstellung strukturverbessernder Maßnahmen des Waldbestands

Vertragliche Vereinbarung:

- Im Rodungsfall auf der Liegenschaft des geplanten Mitarbeiterwohnhauses (922/34) ist der Waldbestand auf Gemeindegrundstück (828/7) strukturell in standortheimischen Laub-Nadel-Mischwald umzuwandeln

Rückmeldung ASV Naturschutz (Abt. BD1)

c) Ordnungsgemäße Verpflanzung geschützter Arten

Vertragliche Vereinbarung:

- Verpflanzung geschützter Arten auf standortgerechte Ersatzstandorte unter Aufsicht fachkundiger Personen.

Rückmeldung ASV Naturschutz (Abt. BD1)

d) Erhalt und Pflege der Wiese der als Gspo-8 gewidmeten Zone:

Teil der Bebauungsvorschriften:

- Nicht überbaute Flächen, die nicht für eine Durchwegung in Anspruch genommen werden, sind als versickerungsfähige Fläche beizubehalten, wobei der Bestand an Glatthaferwiesen im überwiegenden Ausmaß zu bewahren und pflegen ist.

D - Eingelangte Stellungnahmen

Eingelangte Stellungnahmen

19 Stellungnahmen während der Auflagefrist eingelangt

- Institutionen und formierte Gruppen (6 Stellungnahmen):

06	Unterschriftenliste WEG Waldhof (Unterschriftenliste, ca. 60 Personen)
12, 13	Initiative zur geplanten Umwidmung der SBH-Gründe (10 Personen)
17	Initiative Denkmalschutz
11	ICOMOS Austria
19	Alliance for Nature

Eingelangte Stellungnahmen

19 Stellungnahmen während der Auflagefrist eingelangt

- 13 Privatpersonen haben Stellungnahme abgegeben

2 Stellungnahmen außerhalb der Auflagefrist → nicht verfahrensrelevant

- Brief an Gemeinderäte (Südbahnhotel-Ensemble Anrainer Initiative)
- Österr. Gesellschaft für historische Gärten

Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnahmen liegen im Wortlaut vor und stehen Gemeinderäten zur Verfügung

Inhaltliche Aufarbeitung erfolgt in zusammengefasster Form:

- Jede Stellungnahme eindeutige Nummer zugewiesen (01 bis 19)
- Inhalt der Stellungnahme Themengruppen zugeordnet:
 - F - Flächenwidmungsplan oder Örtl. Entwicklungskonzept
 - T - Teilbebauungsplan
 - L - Landschaft/Ökologie
 - V - Verkehr
 - W- Welterbe
 - A - Allgemeine oder sonstige, nicht zuordenbare Anmerkungen

Themenblock Flächenwidmungsplan/ Örtliches Entwicklungskonzept (F)

Anliegen der Stellungnahmen nach Themenbezug

F1 Stufenbau der Instrumente: ÖEK nicht wegen FLWP abändern; Abwägung von Interessen fehlt [01, 06, 10, 14, 16]

Beantwortung Stellungnahme

Im ÖEK ist das Erweiterungsgebiet für Fremdenverkehrsnutzung bereits in der Erstfassung enthalten. Im Zuge des gegenständlichen Verfahrens erfolgt nur eine Klarstellung der Abgrenzung.

Die FLWP-Änderung ist als Umsetzung der ÖEK-Festlegung zu sehen - die Hierarchie (Stufenbau) der Instrumente ist sichergestellt.

Die Abwägung der Interessen ist Teil des Umweltberichts (siehe Erläuterungen zur Auflage). Der Untersuchungsrahmen wurde von der Aufsichtsbehörde positiv beurteilt.

**F2 Zweifel an Baugrundeignung /
Beeinträchtigung für Waldhof durch
Bauvorhaben [01, 06]**

Es liegt ein geotechnisches Gutachten vor (siehe Unterlagen zur Auflage). Im Rahmen der Beschlussfassung erfolgte eine abschließende fachliche Stellungnahme seitens des landesgeologischen Dienstes (Abt. BD1), der keine Einwände gegen Baulandwidmung vorbrachte.

**F3 Zweifel an ausreichender Versorgung
(Wasser/Abwasser) [01, 06, 10, 12, 14]**

Dazu liegen Aussagen der zuständigen Fachpersonen vor: Ausreichende Kapazitäten für Versorgung - auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Bedarfs im Vollausbau des Südbahnhotels - vorhanden.

F4 Umwidmung nur in Kombination mit Sicherstellung der Interessen der Allgemeinheit (Infrastruktur, Landschaft) [10]

Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplans erfolgt in Zusammenhang mit Instrument der Vertragsraumordnung. Öffentliches Interesse neben den Bestimmungen im Teilbebauungsplan auch durch vertragliche Vereinbarung zu zukünftiger Nutzung sichergestellt.

F5 Spielplatz (Gspi) wird geopfert [14]

Spielplatz auf Liegenschaft der Südbahngesellschaft bleibt weiterhin bestehen. Widmungseingriff erfolgt im Randbereich - bestehende Spielplatzausstattung und Nutzung davon nicht betroffen.

F6 Vernichtung von Wald und Grünland, Forcierung Bodenversiegelung [14]

Wald, Grünland, Bodenversiegelung wurden im Umweltbericht, der Teil der Auflageunterlagen ist behandelt. Planvariante im Vergleich zu Planalternativen besser.

Themenblock Teilbebauungsplan (T)

T1 Zu hohe Gebäudehöhen im Villenbereich (deutlich höher als Kellnerhaus) [11]

T2 Dachneigung weist massiv von Bestand ab ($\sim 20^\circ$) [11]

Villenbereich wird im Rahmen der Beschlussfassung verkleinert. Baulandwidmung reduziert sich auf einen Standort. Die Gebäudehöhe an diesem Standort darf max. 1006 müA erreichen, das Kellnerhaus liegt über einer Höhe von 1007 müA.

Dachneigung soll im Rahmen der Beschlussfassung deutlich reduziert werden: Maximale Dachneigung von 22° (statt 43° im Auflageentwurf). Damit keine signifikant vom Kellnerhaus abweichende Dachneigung mehr möglich.

T3 Relativhöhe neben Absoluthöhe angeben, um Abtreppung parallel zum Gelände sicherzustellen [11]

Es liegen sowohl Angaben der Absoluthöhe als auch der Relativhöhe vor, so dass eine Gebäudehöhe mit Bezug auf das Gelände sichergestellt ist. Bei Zone [C] liegt nur eine Absoluthöhe vor. Die Relativhöhe lässt sich daraus ableiten: Sie liegt auf der hangabwärtsliegenden Seite im Bereich von 8 Metern, auf der hangaufwärtsliegenden Seite - auf der Seite Richtung Kellnerhaus - im Bereich von 6,5 Metern (entspricht etwa der Höhe des Kellnerhauses).

T4 Gegen Nicht-Festlegung von Bebauungsbestimmungen für Bestandsgebäude (Bundesdenkmalamt nicht stark genug) [18]

Gesamtes Gebäude unterliegt dem Denkmalschutzgesetz. Bei baulichen Änderungen ist das Denkmalschutzgesetz stark genug - bauliche Änderungen sind bewilligungspflichtig.

Themenblock Landschaft/Ökologie (Ö)

L1 Verbauung Waldhof massive
Beeinträchtigung des Schutzgutes /
Keine Verbauung im Nahbereich zum
denkmalgeschützten Gebäude [01, 02,
17, 18, 19]

L2 Öffentlichkeit von Benützung des
Waldhofes zukünftig ausgeschlossen →
Erholungswert signifikant beeinträchtigt /
Anspruch der Öffentlichkeit durch
Gewohnheitsrecht bereits gegeben -
einzig ebene Parkfläche [02, 07, 12, 14,
16]

Durch Höhenregelung Beeinträchtigung für Waldhof
auf Minimum reduziert. Verbauung im Nahbereich zu
denkmalgeschütztem Objekt nicht grundsätzlich
verboten.

Es handelt sich um Privatgrundstück. Änderung der
Flächenwidmung hat keinen Einfluss auf
Eigentumsverhältnisse. Zentraler Bereich
parkähnlicher Struktur bleibt erhalten.

L3 Gebäudehöhe und Charakteristik der Bauvorhaben der Villen führen zu signifikanter Beeinträchtigung des Ensembles [02, 10, 19]

L4 Bestehende Landmarks signifikant von Veränderung betroffen [02, 10]

L5 Im Kurpark womöglich Baumbestand, der für Fledermäuse als Habitatbestand anzusehen ist (alte Fichten) [02]

Gebäudehöhe und Charakteristik werden über Bebauungsplan geregelt, so dass keine signifikante Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Sichtbeziehungen und Sichtbeziehungsbeeinträchtigungen wurden im Fachbeitrag analysiert - keine signifikanten Beeinträchtigungen ableitbar.

Siehe Fachbeitrag: Widmungsfestlegung erfolgte unter Berücksichtigung des Altbaumbestands, der überwiegend außerhalb der Baulandfestlegungen liegt.

L6 Am angrenzenden Grundstück ein Exemplar einer Westlichen Blindschleiche gesichtet (rote Liste) [02]

Auch bei den Erhebungen im Zuge der Berichtserstellung Naturschutz/Ökologie konnte die Westliche Blindschleiche nachgewiesen werden (siehe Fachbeitrag zur Auflage). Eine Berücksichtigung dieser Art wie auch weiterer geschützter Tierarten unterliegen der NÖ Artenschutzverordnung.

L7 Keine unwillkommenen Perspektiven/Sichtpunkte gewählt / Kritik an Auswahl der Sichtbeziehungen [10]

Wesentlich für das öffentliche Interesse sind öffentlich zugängliche, repräsentative Standpunkte (Blickpunkte). Diese wurden im Fachbeitrag berücksichtigt.

L8 Bestehende Vegetation bei Sichtbarkeitsanalyse nicht zu berücksichtigen (da sie schnell entfernt werden kann aus unterschiedlichen Gründen); oder Sicherstellung der Bepflanzung [11]

Analyse erfolgte im Vergleich zum Ist-Stand, so dass bestehende Vegetation zu berücksichtigen ist. Bebauungsplan sieht Erhalt von Bewuchs vor.

Themenblock Verkehr (V)

V1 Massiv erhöhtes Verkehrsaufkommen / Prognosen deutlich zu niedrig angesetzt [06, 10, 12, 14, 16]

V2 Lärm- und Schadstoffbelastung gefährdet Status eines heilklimatischen Luftkurortes [06, 16]

Verkehrsauswirkungen erfolgten durch Sachverständige des Themenbereichs (Schneider Consult Ziviltechniker GmbH). Neben dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen des Südbahnhotels wurde auch der zusätzlich induzierte Verkehr durch Grand Semmering berücksichtigt. Eine Überlastung des umliegenden Straßennetzes ist nicht zu erwarten.

Durch gegenständliches Widmungsvorhaben, das Zubauten für einen Hotelbetrieb ermöglicht, lassen sich keine signifikanten Verschlechterungen der Lärm- und Schadstoffbelastung ableiten.

V3 Verkehr auf Passhöhe
(Sammelgarage) forcieren [12, 16]

V4 Reduktion der Stellplätze am
Standort [11, 12, 18]

V5 öV fehlt in Fachbeitrag [11]

Die Errichtung einer Sammelgarage ist nicht Teil des
Verfahrens.

Stellplätze am Standort müssen gesetzlichen
Vorgaben genügen, die mit der vorgesehenen
Stellplatzzahl gemäß Fachbeitrag auch erfüllt
werden.

Öffentlicher Verkehr wurde berücksichtigt, da die
Verkehrsmittelart bei der Anreise berücksichtigt
wurde. Annahme war, dass 10% mit Bahn anreisen.

Themenblock Welterbe (W)

W1 HIA ist erforderlich [11, 18]

Ausführliche Stellungnahme des Sachverständigen (Mag. Dr. Aichinger-Rosenberger, Abt. BD1) liegt zu den Einwänden in Stellungnahmen vor. Daraus ist zu entnehmen, dass eine HIA aufgrund der räumlichen Voraussetzungen nicht erforderlich ist, da nur eine minimalistische visuelle Beziehung zwischen dem vorderen Baufeld des Südbahnhotels und der Bahnstrecke vorliegt. Alle anderen Baulandflächen wiesen überhaupt keine Sichtbeziehung zum Welterbe vor. Auf die einzelnen Sichtbeziehungen wurde in der Stellungnahme eingegangen und dargelegt.

W2 Visualisierungen zeigen nicht
gesamtes Bild / Kritik an Analyse der
Blickbeziehungen /
Sichtbeziehungsanalyse alleine reicht
nicht aus [11]

Eine negative Beeinträchtigung der visuellen
Integrität der Welterbestätte wird aus fachlicher Sicht
nicht gegeben sein.

W3 Attribute Nr7 ("Villas featuring architecture from 1900") und Nr8 ("Hotels from around 1900") nicht behandelt (Attribute gibt es seit 2023) [11]

W4 Schwere Beeinträchtigung von Schutzgütern im unmittelbaren Nahbereich zu Welterbestätten [18]

W5 Gefahr, dass Welterbestätten auf Liste des gefährdeten Erbes der Welt kommen könnte [19]

Die genannten Attribute sind nicht Teil der Welterbestätten - die Kulturlandschaft ist nicht UNESCO Welterbe. Der gegenständliche Bereich liegt in der Pufferzone und ist insoweit relevant, sofern Sichtbeziehungen zur Bahnstrecke negativ beeinträchtigt werden oder die Bahnstrecke physisch gefährdet wird. Beides ist nicht der Fall.

Siehe Antwort davor. Bestehende Hotels und Villen sind keine Schutzgüter des Welterbes. Das Südbahnhotel steht unter Denkmalschutz.

Aus fachlicher Sicht wird die Einschätzung nicht geteilt - aus den oben genannten Gründen.

Themenblock Allgemein (A)

A1 Zweifel an Rentabilität des Vorhabens, wie es beschrieben wird / Kein Businessplan vorliegend / keine Zielgruppe zukünftiger Gäste transparent gemacht / Finanzierungsplan ist vorzulegen [01, 06, 10]

A2 Befürchtung, dass neues Bauland einzeln veräußert wird (Spekulationsobjekt) / Profitinteresse des Eigentümers im Vordergrund [05, 14, 15, 18]

A3 Befürchtung, dass denkmalgeschütztes Bestandsgebäude verfällt (dass keine Renovierung/Sanierung durchgeführt wird, bevor die Zubauten errichtet werden) [03, 04, 05, 12, 14]

Betriebswirtschaftlicher Hintergrund nicht verfahrensrelevant. Es ist nicht davon auszugehen, dass hier in die Revitalisierung investiert wird ohne Aussicht auf die Rentabilität des Vorhabens. Fristwidmung sieht zeitnahe Bebauung vor. Vertrag stellt bestimmte Rahmenbedingungen der zukünftigen Nutzung sicher.

Vertragliche Vereinbarung über Revitalisierung des Südbahnhotels im Zusammenhang mit neu geschaffenem Bauland. Kommerzielle Nutzung des neuen Baulandes ohne Revitalisierung des Bestands ist vertraglich untersagt.

Siehe Ausführungen zuvor. Vertragliche Vereinbarung über Revitalisierung des Bestandsgebäudes. Zubauten (auf neu gewidmeten Bauland) erst nutzbar, wenn Revitalisierung erfolgte.

A4 Bisherige Geschichte am Standort und bei den anderen großen Hotels weckt Skepsis ("Amputation des Südbahnhotelensembles") [05]

A5 Kostenrechnung fehlt: Welche Aufwände entstehen für die Gemeinde (Infrastrukturmaßnahmen) [06]

A6 Wertminderung der Immobilien in Nachbarschaft, vor allem Waldhof (keine Naturlandschaft mehr, erhöhte Immissionen, ...) [06, 07]

Es erfolgt hier eine Sondergebietswidmung, Fehler in der Vergangenheit wurden durch Wohnbaulandwidmung gemacht, die Parifizierung und Wohnungseigentum ermöglichte.

Gemeinde hebt Infrastrukturkostenbeitrag ein. Allfällige Abgaben (Ergänzungs- bzw. Anschließungsabgabe) fallen an. Wiederaufnahme eines Hotelbetriebs auch für Gemeinde von Nutzen. Infrastruktur liegt bereits vor.

Es handelt sich um eine Umsetzung einer Festlegung, die seit erstmaligen Erlass des Örtl. Entwicklungskonzepts feststeht. Eine langfristige Wertminderung lässt sich nicht ableiten.

A7 Kritik an Kommunikationsprozess / Schwierige Beschaffung der Auflageunterlagen (nicht digital vorhanden) [17]

A8 Geschäftslokale in EG-Zone bei Zubau (statt Stellplätze) [12]

A9 Villen nicht notwendig, weil Platz im Zubau, wenn Stellplätze reduziert werden [12]

A10 Vorhaben für die nächsten Generationen prägend / Besonderer Standort [17]

Auflageunterlagen lagen während Auflagefrist am Gemeindeamt auf und waren zu den Amtsstunden einsehbar.

Stellplätze sind auf Eigengrund unterzubringen.

Reduktion der Baulandfläche im Bereich der "Villen" im Rahmen der Beschlussfassung.

Stellungnahme kann zur Kenntnis genommen werden. Daher erfolgt auch sorgsamer Widmungseingriff mit Vertrag und Teilbebauungsplan.

A11 Keine bauliche Erweiterung im Nahbereich zum Bestandsgebäude, vor allem im Waldhofpark [03, 07, 09]

A12 Museumsprojekt für SBH sinnvoller [03]

A13 Denkmalgeschützter Gang verfällt bereits [04]

A14 Status Heilklimatischer Luftkurort gefährdet [14, 15]

Baulandfläche im Nahbereich zu Kellnerhaus im Zuge der vorgesehenen Beschlussfassung gestrichen.

Südbahnhof im Privatbesitz. Empfehlung kann zur Kenntnis genommen werden.

Nicht verfahrensrelevant. Der Widmungseingriff hat darauf keinen Einfluss.

Es liegt keine nähere Begründung zu dieser Behauptung vor. Eine signifikante, dauerhafte Veränderung der Emissionen durch den Verkehr lassen sich nicht ableiten.

A15 Toilettenspülung mit Brauchwasser
vorsehen [13, 16]

Nicht verfahrensrelevant. Die Nutzung von
Brauchwasser wird nicht auf Ebene der örtlichen
Raumplanung geregelt.

A16 Anfrage/Forderung nach
SUP-Unterlagen, sollte eine SUP
stattgefunden haben (nach
Umweltinformationsgesetz,
Auskunftspflichtgesetz) [19]

Die Unterlagen zur Strategischen Umweltprüfung
erfolgten im Vorfeld zur Auflage. Die
Aufsichtsbehörde hat darauf entsprechend auch eine
Rückmeldung gegeben (Jänner 2024).

A17 Kein Nachhaltigkeitskonzept
vorgelegt (Erreichung Klimaziele) [06]

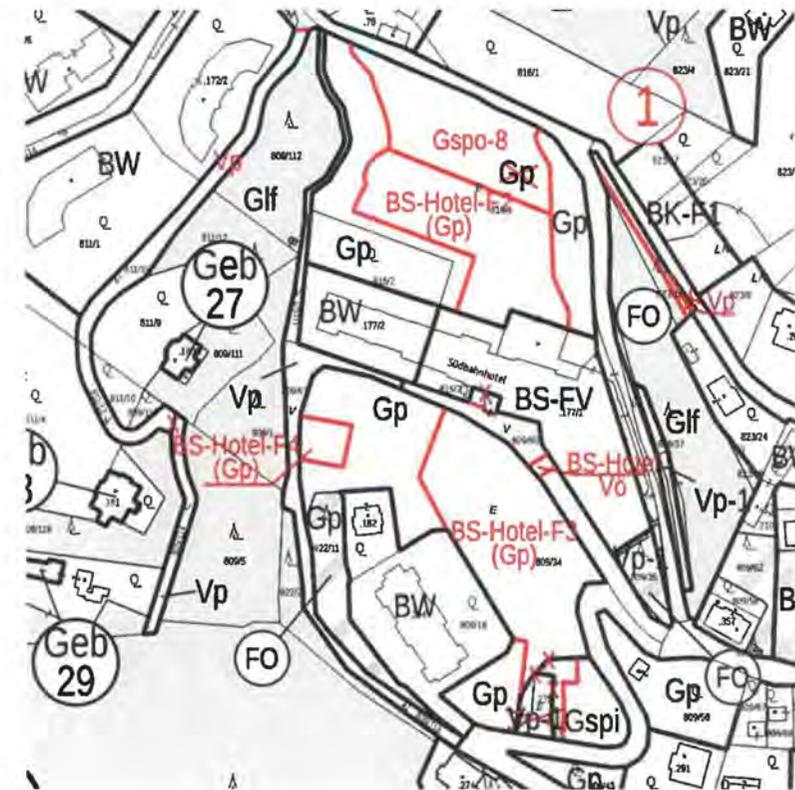
Nachhaltige Raumentwicklung Teil der Leitziele der
örtlichen Raumordnung und damit Teil der
Interessensabwägung. Ein eigenständiges
Nachhaltigkeitskonzept ist für gegenständliches
Verfahren nicht erforderlich und vorgesehen.

E - Abänderungen zur Beschlussfassung

Örtliches Raumordnungsprogramm: FLWP

Konkretisierung des Zusatzes für neues Bauland-Sondergebiet

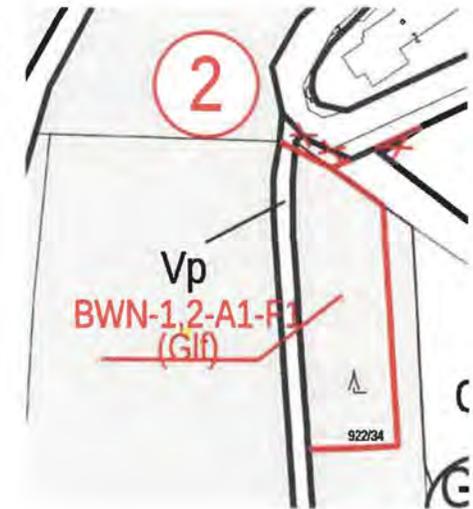
- Aus Fremdenverkehr (FV) wird Hotel
- Klarstellung der Nutzungsmöglichkeiten



Örtliches Raumordnungsprogramm: FLWP

Festlegung einer Aufschließungszone für Bauland-Wohngebiet (BWN-1,2)

→ Sicherstellung, dass Wohnbauland nur im Zusammenhang mit einer Revitalisierung des Südbahnhotels bebaut wird



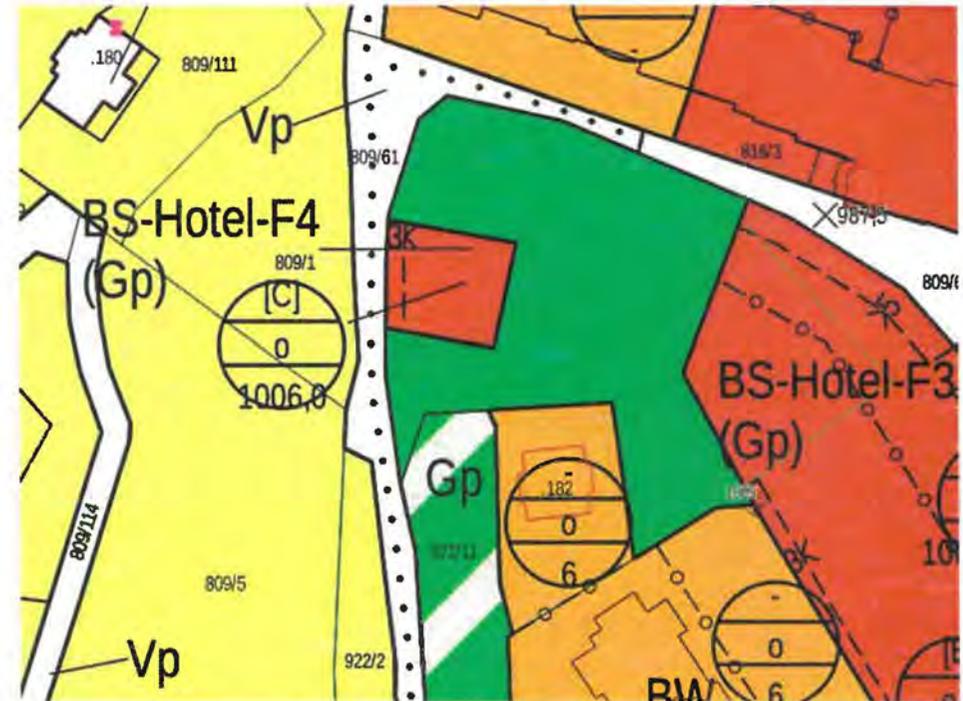
§ 4 Als Freigabebedingung für das Bauland-Wohngebiet (BWN-1,2-A1-F1) wird festgelegt:

- Baubeginn für Umbauten im oder Zubauten am denkmalgeschützten Hauptgebäude der Liegenschaft .177/1 (KG Semmering) in der Widmungsart BS-FV

Teilbebauungsplan Areal Südbahnhof

Zone C (Parkvillen)

- Reduktion auf einen Standort
- Abrücken von Parkmitte (verkleinerter Standort)
- Reduktion Bauwuch von 5 auf 3 m
- Abstand zu Bestandsgebäude (Kellnerhaus wird vergrößert)
- Zulässiges Gebäude ragt nicht über Kellnerhaus hinaus (Traufenhöhe Kellnerhaus: ~ 1007,7 müA)
- max. Gebäudehöhe Zone C: 1006,0 müA
- max. Dachneigung: 22 °



F - Raumordnungsvertrag

Vertragsbestandteile

Vertragliche Vereinbarung wird mit Rechtskraft des Verfahrens in Kraft gesetzt:

- Vorlage eines Konzepts zur Revitalisierung des Bestandsgebäudes innerhalb von 6 Monaten
- Beginn der Revitalisierung des Bestandsgebäudes binnen zwei Jahren ab Vorliegen aller notwendigen Bewilligungen
- Sämtliche Gebäude im Bauland-Sondergebiet werden touristisch genutzt:
- Unterbringung nur zulässig im Rahmen eines Beherbergungsbetriebs

Vertragsbestandteile

- Begründung von Wohnungseigentum im Bauland-Sondergebiet ist unzulässig
- Kommerzielle Nutzung neu errichteter Gebäude auf dem neuen Bauland erst dann zulässig, wenn Revitalisierung des Bestandsgebäudes gemäß Konzept fertiggestellt wurde
- Im Bauland-Wohngebiet sollen vorrangig Wohnungen für Mitarbeiter entstehen
- Freie, nicht für Mitarbeiter erforderliche Wohnungen, sollen der Ortsbevölkerung zuerst angeboten werden

Vertragsbestandteile

- Gehölzentfernung außerhalb der Brutzeit
- Strukturverbessernde Maßnahmen des Waldbestands im Rodungsfall
- Fachgerechte Verpflanzung geschützter Arten

- Beitrag zu Infrastrukturkosten bei Baubewilligung eines Neu- oder Zubaus

- Vertragsstrafen bei vertragswidrigen Verhalten

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung:
markus.karner@raumradar.at

RaumRadar ZT GmbH
Hofgartenstraße 11/12a
2120 Wolkersdorf im Weinviertel