



Marktgemeinde Rauris



Rauris, am 03.08.2017

# P R O T O K O L L

über Sitzung des

**Raumordnungsausschusses**  
der Marktgemeinde Rauris

**am Donnerstag, den 03.08.2017 um 19.00 Uhr**  
**im Sitzungssaal des Marktgemeindefamtes.**

004-4 EAP/01/-2017  
Sitzung Raumordnungsausschuss

**Anwesende Mitglieder:**

ÖVP: GR Anton Ellmauer, GR Monika Sommerbichler-Huber, GV Johann Wallner

SPÖ: GV Anton Sommerer, GV Anton Ellmauer, GV Theresia Sichler

WGR: GV Roman Lackner

Entschuldigt: ---

Nicht entschuldigt: ---

Sonstige Anwesende: Bürgermeister Peter Loitfellner,  
DI Günther Poppinger (Ortsplaner),  
BAL Alexander Pirchner (Schriftführer)  
Arch. DI Messner (Projektant – Salzburgerhof)

Zuhörer: ---

## TAGESORDNUNGSPUNKTE

- Punkt 1)**            **Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris;  
Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Waidach –  
Seidlfeld“**  
Beratung betreffend die Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe „Waidach-  
Seidlfeld“, Beschlussfassung

Die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Waidach – Seidlfeld“, vereinfachtes Verfahren gem. § 67 iVm § 69 ROG 2009 betreffend die Umwidmung einer Fläche von Bauland/Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe in die Widmungskategorie Bauland/Erweiterte Wohngebiete in Verbindung mit der gleichzeitigen Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe „Waidach - Seidlfeld“, GN 281/1 ua KG 57217 Wörtherberg wurde bereits in der Sitzung des Raumordnungsausschusses vom 08.06.2017 behandelt und beschlossen, zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

Im aktuell gültigen Bebauungsplan „Waidach – Seidlfeld“ ist für die als „Erweitertes Wohngebiet EW“ gewidmeten Grundstücke, Teilgebiet 5, eine Bauhöhe Firsthöhe 8,0 m und Traufenhöhe 6,5 m, was im wesentlichen eine 2 geschoßige Bebauung erlaubt, festgelegt.

Für das Beherbergungsgroßbetriebsgebiet, Teilgebiet 1A ist die Zahl der oberirdischen Geschoße mit 2 festgelegt. Für die Teilgebiete 1B und 1C ist die Firsthöhe mit 11 m und die Traufenhöhe mit 8 m festgelegt.

Da der Einschreiter eine 3-geschoßige Bebauung (EG, 1. OG, 2. OG) beabsichtigt befasst sich der Raumordnungsausschuss bezüglich der Höhenfestlegung wie folgt:

Nach kurzer Diskussion, unter Einbeziehung des Fachkommentars von Ortsplaner DI Poppinger ist der Raumordnungsausschuss der Ansicht, dass aufgrund der gegebenen Bebauungsstruktur (vorwiegend 2-geschoßige Einfamilienhäuser) die bestehenden Bebauungsgrundlagen, insbesondere die Bauhöhe – Firsthöhe 8,0 m und Traufenhöhe 6,5 m, für das Teilgebiet 5 beibehalten werden soll.

Ein entsprechender Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe wird von DI Poppinger vorgelegt.

**Der Obmann des Raumordnungsausschusses, GV Roman Lackner**, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen TO-Punkt zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

**Der Antrag des Obmannes wird einstimmig angenommen.**

- Punkt 2)**            **Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris**  
Einzelgenehmigungsansuchen Klaus Rathgeb, Waidachweg 104, A-5661 Rauris,  
Änderung des Verwendungszweckes der Schlacht- und Nebenräume von  
landwirtschaftlicher in gewerbliche Nutzung;  
Beschlussfassung gem. § 46 Abs. 3 ROG 2009;

Herr Klaus Rathgeb, Waidachweg 104, A-5661 Rauris, hat am 05.07.2017 um Einzelbewilligung zur Änderung des Verwendungszweckes der bestehenden Schlacht- und Nebenräume auf GN 249 KG 57217 Wörtherberg von landwirtschaftlicher in gewerbliche Nutzung angesucht.

Mit Bescheid der Marktgemeinde Rauris vom 21.12.2015 hat Klaus Rathgeb die Baubewilligung zur Errichtung eines neuen Wirtschaftsgebäudes (Rinderstall mit Heubergehalle sowie Schlacht- und Nebenräume) sowie einer Güllegrube beim Aberggut auf GN 249 KG Wörtherberg erwirkt.

Das Einzelbewilligungsansuchen wird wie folgt begründet: Die sich ergebenden Betriebsführung (Lohnschlachtung) ist im landwirtschaftlicher Nebenerwerb leider nicht möglich. Somit war die Erwirkung einer Gewerbeberechtigung notwendig und wurde mit Bescheid Bezirkshauptmannschaft Zell am See vom 10.11.2016, Zl. 30602-152/5259/8-2016 die Betriebsstätten Genehmigung erteilt. Dazu ist in weiterer Folge auch in raumordnungsrechtlicher Hinsicht die Änderung des Verwendungszweckes des Schlachtbereiches mit Nebenräumen in eine gewerbliche Nutzung erforderlich.

Die bestehenden Aufschließungserfordernisse sind folgender Maßen gegeben:

Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße „Waidachweg“ GN 449.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das Kanalnetz der Marktgemeinde Rauris, die Oberflächenwässer werden auf Eigengrund versickert.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Wassergenossenschaft Wörth.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Salzburg AG.

**Der Obmann des Raumordnungsausschusses, GV Roman Lackner**, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen TO-Punkt zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

**Der Antrag des Obmannes wird einstimmig angenommen.**

*Vor Behandlung des TO-Punktes 3. verlässt GR Anton Ellmauer wg. Befangenheit den Sitzungssaal.*

**Punkt 3) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris;  
Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Betriebsgebiet  
Hundsdorfweg - Ellmauer“;**  
Umwidmung eines Teilstückes der GN 671, 672 und 673/1 KG 57214 Unterland von Grünland in Bauland; Beschlussfassung

Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Betriebsgebiet Hundsdorfweg – Ellmauer“;  
Vereinfachtes Verfahren gem. § 67 iVm § 69 ROG 2009 - Umwidmung einer Fläche von „Grünland/ländliche Gebiete“ in die Widmungskategorie „Bauland/Betriebsgebiete“;

Im Bereich „Betriebsgebiet Hundsdorfweg - Ellmauer“ soll ein Teilstück der GN 671, 672 und 673/1 KG 57214 Unterland, im Ausmaß von ca. 1.500 m<sup>2</sup> von „Grünland/ländliche Gebiete“ in die Widmungskategorie „Bauland/Betriebsgebiete“ umgewidmet werden.  
Die gegenständliche Umwidmungsfläche liegt im Ortsteil Hundsdorf.

Die Aufschließungserfordernisse sind folgender Maßen gegeben:

Die Zufahrt erfolgt abzweigend von der Gemeindestraße „Hundsdorfweg“, GN 819.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt (ab dem Herbst 2017) durch die Wassergenossenschaft Rauris, die Abwasserbeseitigung (Fäkal- und Oberflächenkanal) erfolgt über das öffentliche Kanalnetz der Marktgemeinde Rauris, die Stromversorgung erfolgt durch die Salzburg AG. Über sämtliche Anschlussmöglichkeiten liegen positive Anschlussbestätigungen der Versorgungsunternehmen vor.

Die Umwidmung wurde von Herrn Anton Ellmauer, Hundsdorfstraße 68, A-5661 Rauris beantragt.

Auf dieser Grundstücksfläche soll eine Betriebsansiedlung eines Landmaschinenwerkstättenbetriebes erfolgen. Darüber wurde mit Schreiben vom 27.07.2017 eine Nutzungserklärung gemäß ROG vorgelegt.

**Der Obmann des Raumordnungsausschusses, GV Roman Lackner**, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen TO-Punkt zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

**Der Antrag des Obmannes wird einstimmig angenommen.**

*GR Anton Ellmauer kommt in den Sitzungssaal zurück.*

**Punkt 4) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris**  
Aufstellung eines Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich „Salzburgerhof“; Beschlussfassung

In der Raumordnungsausschusssitzung vom 25.02.2016 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich „Salzburgerhof“ bereits wie folgt behandelt:

Am 19.01.2016 wurde von der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Rauris der Beschluss über eine Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Salzburgerhof, betreffend die Umwidmung eines kleinen Teilstückes von 130 m<sup>2</sup> der GN 98/2 KG Rauris von „Verkehrsfläche“ in die Widmungskategorie „Bauland/Kerngebiete“ gefasst.

Über Auftrag der Grundeigentümerin E+I Projekt GmbH, vertreten durch die MM Projektsteuerung GmbH, wurde eine Aufstellung eines Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich "Salzburgerhof" beauftragt und ausgearbeitet.

Der Bebauungsplan „Salzburgerhof“ wurde im Wesentlichen auf ein zukünftiges Projekt „Hotel Rojacher“ abgestimmt.

Die Kundmachung über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte vom 29.05.2015 bis 27.06.2015, innerhalb dieser Kundmachungsfrist sind keine Einwände bzw. Anregungen eingebracht worden. Die Kundmachung über die Auflage des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 14.01.2016 bis 12.02.2016. Innerhalb der Auflagefrist wurden von nachstehenden Anrainern:

- Neureiter Ludwig sen. und Maria sowie Ludwig jun., Marktstraße 63
- Pirker Wilhelm und Brigitte, Marktstraße 67
- Wochesländer Johann und Elisabeth, Poserweg 1
- Schwaiger Otto, Poserweg 3
- John und Hendrika RooneiJ, Veiderfeldweg 17
- Ratz Mario und Maier Petra, Veiderfeldweg 11
- Franziska Jastrinsky, Veiderfeldweg 11, vertreten durch RA Mag. Guggenberger
- Thomas Hadlich, Veiderfeldweg 11
- Mark Ingram, Veiderfeldweg 11
- Simon Hudson-Smith, Veiderfeldweg 11
- Sarah Noller, Veiderfeldweg 11
- Simon Mahony, Veiderfeldweg 11
- Jack Christen, Veiderfeldweg 11
- Stefan Rasche und Agnieszka Stronja-Rasche, Veiderfeldweg 11

- Paul und Adele Jagger, Veiderfeldweg 11
- Peter und Sally Ann Hunter, Veiderfeldweg 11
- Manfred und Doris Bruckner, Veiderfeldweg 11
- Malcolm und Jennifer John, Veiderfeldweg 11
- Claire und Paul Speight, Veiderfeldweg 11

massive Einwände eingebracht, die sich im Wesentlichen alle gegen die Bauhöhe, die Baumasse, die klotzartige Erscheinung sowie die anlassbezogene Bebauungsplanung richten.

Im Hinblick auf die eingegangenen Einwände wurde Ortsplaner DI Poppinger um eine Stellungnahme ersucht, welche mit Schreiben vom 22.02.2016 wie folgt vorliegt:

*„Die Hauptstoßrichtung der Einwendung geht gegen den sich über den ganzen Bauplatz durchgehend erstreckenden Baukörper in Verbindung mit der Höhenentwicklung.*

*Dies wird (aus fachlicher Sicht fälschlicherweise) als in Widerspruch zur festgelegten offenen Bauweise interpretiert, mehrfach wird auch (zu Unrecht) von einem Beherbergungsgroßbetrieb gesprochen.*

*Tatsache ist, dass es das deklarierte Ziel der Raumordnung ist, größere Hotelbetriebe in siedlungsintegrierten Lagen zu errichten.*

*Der gegenständliche Standort weist eine zentrale Lage auf und liegt auch nahe der touristischen Infrastruktur (z. B. Seilbahn).*

*In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu verweisen, dass es im unmittelbaren Nahbereich eine Beherbergungsgroßbetriebswidmung gibt, wo die höchst zulässige Zimmeranzahl mit 280 festgelegt ist (das entspricht bei einem gängigen Umrechnungsschlüssel ca. 560 Betten).*

*Im dortigen Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,5 als Dichteparameter festgelegt, die Baudichte ist beim gegenständlichen Bebauungsplan gleich hoch fixiert.*

*Die Bauhöhe ist im dortigen Bebauungsplan mit drei oberirdischen Geschoßen fixiert, was drei Geschoße + DG (im Sinne der Definition des ROG) ermöglicht.*

*Diese Höhenfestlegung wird beim gegenständlichen Bebauungsplan überschritten, was aus fachlicher Sicht zu überdenken ist.*

*Weiters ist zu dem im Bebauungsplan schematisch eingetragenen geplanten Gebäude auszuführen, dass dieses (auf Grund der festgelegten offenen Bauweise) in vielen Bereichen nicht die im BPL festgelegte maximale Höhe ausschöpfen könnte, weil es das Wesen der offenen Bauweise ist, zu den Grenzen des Bauplatzes die baurechtlichen Mindestabstände einzuhalten.*

*Beispielsweise kann der Baukörper im Bereich der Parzelle 98/19 (ganz im Süden) mit den im Plan eingetragenen Abständen eine Traufhöhe von etwa maximal 6,70m aufweisen.*

*Dies gilt auch für den dann quer erstreckenden Baukörper, der im Norden an das Grundstück 100/2 heranragt.*

*Für die weitere Vorgangsweise wird Folgendes empfohlen:*

*Festlegung der Bauhöhe mit drei oberirdischen Geschoßen (was drei volle Geschoße, zuzüglich ausgebautem DG laut der Definition des ROGs bedeutet).*

*Weiters sollte das gesamte Bauvolumen in wenigstens drei einzelne Baukörper, die auch innerhalb des Bauplatzes zueinander die Mindestabstände, wenigstens aber 8m aufweisen, gegliedert werden.*

*Weiters wäre es dann auch noch sinnvoll, eine höhenmäßige Gliederung durchzuführen und im südlichsten Teil die Höhe gegenüber der angegebenen Höhe laut obigen Ausführungen noch etwas zurückzunehmen.*

*Es sollte der Einschreiter beauftragt werden, ein grundsätzliches baustrukturelles Konzept diesbezüglich auszuarbeiten, dann könnte der BPL noch konkretisiert und einer neuerlichen Auflage zugeführt werden.“*

Aufgrund der eingebrachten Einwände und der Stellungnahme des Ortsplaners DI Poppinger ist der RO-Ausschuss nach ausführlicher Diskussion einhellig der Meinung, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes Salzburgerhof überarbeitet werden müssen.

In Verbindung mit Ortsplaner Poppinger wird ein neuer Entwurf ausgearbeitet und vor einer neuerlichen Auflage nochmals im RO-Ausschuss behandelt.

---

Bei der heutigen Sitzung des RO-Ausschusses wird Arch. DI Harald Messner die Möglichkeit gegeben, das überarbeitete Projekt vorzustellen.

Arch. DI Harald Messner stellt das überarbeitete Projekt vor. Er begründet die geringfügigen Änderungen gegenüber dem Projektaus dem Jahr 2014 im Wesentlichen damit, dass er als Planer das Maximum aus einem Projekt, für einen Investor herausholen muss.

Der Raumordnungsausschuss stellt fest, dass die gezeigten Entwürfe in Punkto Bauhöhe und Baudichte nur geringfügig verändert wurden. Auch die geforderte Gebäudegliederung und höhenmäßige Abstufung Richtung Süden ist zu gering ausgefallen.

Nach Diskussion, unter Einbeziehung des Fachkommentars von Ortsplaner DI Poppinger ist der Raumordnungsausschuss der Ansicht, dass die Empfehlungen lt. Beschluss des Raumordnungsausschusses vom 25.02.2016 im Wesentlichen aufrecht bleiben.

**Der Obmann des Raumordnungsausschusses, GV Roman Lackner**, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, in Verbindung mit Ortsplaner DI Poppinger den Bebauungsplanentwurf entsprechend den Empfehlungen lt. Beschluss des Raumordnungsausschusses vom 25.02.2016 zu überarbeiten und vor einer neuerlichen Auflage nochmals im RO-Ausschuss zu behandeln.

**Der Antrag des Obmannes wird einstimmig angenommen.**

## **Punkt 5) Sonstiges**

- **BAL Alexander Pirchner** berichtet, dass zum TAÄ-Verfahren „Fröstlbergweg – Salchegg“ der Vorbegutachtungsbericht des Landes Salzburg, Abteilung Bau- Raumordnungs- und Straßenrecht mit Schreiben vom 26.07.2017, Zl. 21003-T617/56/9-2017 vorliegt. Dabei wird von Mag. Seitlinger ua. ausgeführt, ... „die vorgelegten Planungen maximal auf die Baulückenfüllung zu beschränken und entsprechend zu begründen (Nachweis des öffentlichen Interesses) sowie die Erweiterung Richtung Norden nicht weiter zu verfolgen ... die Erweiterung Richtung Norden wird aus raumordnungsfachlicher Sicht negativ beurteilt ...“. Der Raumordnungsausschuss ist einstimmig der Meinung, dass das Verfahren in der ursprünglichen Form, auch mit der nördlichen Fläche zwischen den Objekten Fröstlbergweg 10 c und 12, fortgeführt werden soll.

Keine weiteren Wortmeldungen!

**Ende der Sitzung um 21.00 Uhr**

# **A N W E S E N H E I T S L I S T E**

sowie

# **U N T E R S C H R I F T E N :**

**für die Sitzung des Raumordnungsausschusses  
vom 03.08.2017**

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

Der Schriftführer:

\_\_\_\_\_