



Marktgemeinde Rauris



Rauris, am 10.09.2018

# P R O T O K O L L

über Sitzung des

**Raumordnungsausschusses**  
der Marktgemeinde Rauris

**am Montag, den 10.09.2018 um 10.00 Uhr**  
**im Sitzungssaal des Marktgemeindeamtes.**

004-4 EAP/01/-2017  
Sitzung Raumordnungsausschuss

**Anwesende Mitglieder:**

ÖVP: GR Anton Ellmauer, GV Johann Wallner, GV Harald Maier

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

WGR: GV Roman Lackner

Entschuldigt: GR Monika Sommerbichler-Huber

Nicht entschuldigt:

Sonstige Anwesende: Bürgermeister Peter Loitfellner, BAL Alexander Pirchner, AL Robert Reiter

Zuhörer: DI Thomas Zühlke, Arch. DI Harry Messner

## TAGESORDNUNGSPUNKTE

### **Punkt 1) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Maislaufeld – touristische Nutzung II“; neuerliche Beratung**

Umwidmung von Teilstücken der GN 127/1, 128/2, 131 und 129/1 KG Rauris von Grünland in Bauland; Beschlussfassung

Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Maislaufeld – touristische Nutzung II“;  
- Verfahren gem. § 65 iVm § 67 ROG 2009  
- Gleichzeitige Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe im Bereich „Maislaufeld“;

Im Bereich „Maislaufeld – touristische Nutzung II“ ist beabsichtigt, weitere Teilstücke der GN 127/1, 128/2, 131 und 129/1 KG Rauris, von Grünland / ländliche Gebiete in Bauland Betriebsgebiet mit Kennzeichnung für Feriendörfer und Apartmenthäuser zur touristischen Nutzung umzuwidmen.

Die gegenständliche Umwidmungsfläche liegt im Bereich des südlichen Marktes.

Die Anschließungserfordernisse sind folgender Maßen gegeben:

Die Zufahrt erfolgt abzweigend von der Rauriser Landesstraße L112 GN 561 über die bereits hergestellte Privatstraße „Maislaufeldweg“ auf GN 127/1 über das bestehende Betriebsgelände.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wassergenossenschaft Rauris, die Abwasserbeseitigung (Fäkal- und Oberflächenkanal) erfolgt über das öffentliche Kanalnetz der Marktgemeinde Rauris, die Stromversorgung erfolgt durch die Salzburg AG.

Diese Angelegenheit wurde bereits in der Sitzung des Raumordnungsausschusses vom 16.07.2018 behandelt wobei der RO-Ausschuss einheitlich der Ansicht war, dass vorerst nur der nördliche Bereich, hinter dem „Bauabschnitt 1“ umgewidmet werden soll.

Weiters war der RO-Ausschuss der Meinung, dass man sich bezüglich der Restfläche über eine Baulandsicherung, mindestens 50 % der Fläche, wie auch bei anderen Grundstücken, befassen muss.

Anlässlich der heutigen Sitzung wird der TZ Ferienimmobilien Bauträger GmbH, vertreten durch GF DI Thomas Zühlke (auch im Beisein des Projektentwicklers Arch. DI Harry Messner) die Möglichkeit gewährt, ihr geplantes Projekt am Maislaufeld, unter der Bezeichnung Bauabschnitt 1, 2 und 3, dem RO-Ausschuss vorstellen bzw. zu erläutern.

Anschließend an die Projektvorstellung durch DI Thomas Zühlke werden die bereits fertiggestellten Ferien-Chalets im Maislaufeld (BA 1) vom RO-Ausschuss besichtigt.

Nach der Projektsbesichtigung am Maislaufeld zieht sich der RO-Ausschuss zur Beratung zurück und kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Der RO-Ausschuss ist einheitlich der Ansicht, dass derzeit nur der nördliche Bereich, hinter dem „Bauabschnitt 1“ sowie 2 Bauzeilen im nordöstlichen Bereich des Maislaufeldes (südlich der „Panoramabar“ – lt. Planbeilage) im Gesamtausmaß von ca. 3.700 m<sup>2</sup> (inkl. Anschließungsstraße zwischen den 2 Bauzeilen) als Bauabschnitt 2 des Projektes Hochalmbahnen Chalets umgewidmet werden sollen.

Voraussetzung dieses Umwidmungsverfahrens ist die Einhaltung nachstehend angeführter Punkte, welche in eine Raumordnungsvereinbarung aufgenommen werden müssen:

- Vor Bebauung der 2 Bauzeilen im nordöstlichen Bereich des Maislaufeldes ist das Verwaltungsgebäude (Haupthaus mit Rezeption, Büro, Bistro, Hausmeisterbereich sowie Apartments in den Obergeschoßen) zu errichten. Die kann durch Festlegung einer sog. Aufschließungszone im Flächenwidmungsplan geregelt werden.
- Für zumindest die ½ Fläche der 2 Bauzeilen im nordöstlichen Bereich des Maislaufeldes soll eine 3 Geschößige Bebauung (EG, OG, DG) angedacht werden. Dies kann durch Festlegung einer Mindestbauhöhe im Bebauungsplan geregelt werden.

Auf dieser Grundstücksfläche könnte der Bauabschnitt 2 des Projektes „Hochalmbahnen Chalets“ durch die TZ Ferienimmobilien GmbH realisiert werden.

Die Umwidmungsanregung ist vom Grundeigentümer Hans Pirchner, Poserweg 5, A-5661 Rauris entsprechend zu ändern.

Ein Änderungsentwurf des Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich „Maislaufeld“ ist noch vorzulegen.

**Der Obmann des Raumordnungsausschusses, GV Roman Lackner**, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag,

- dieses TO-Punkt, vorbehaltlich einer unterfertigten Raumordnungsvereinbarung, zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

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

## **Punkt 2) Sonstiges**

- **BAL Alexander Pirchner** berichtet, dass beim TAÄ-Verfahren „Betriebsgebiet Hundsdorfweg – Ellmauer“ seitens der Verkehrsplanung des Landes eine Aufweitung der Anbindung Hundsdorfweg / Rauriser Landesstraße L112 gefordert wird. Dazu wird dem RO-Ausschuss der von der Fa. Baucon GmbH, ausgearbeitete Schleppkurvennachweis präsentiert. Es wird weiters berichtet, dass betreffend die erforderliche Grundablöse bereits Gespräche mit der betroffenen Grundeigentümerin Carmen Palfinger geführt wurden. Für weitere Umwidmungen im Bereich Hundsdorfweg fordert die Verkehrsplanung des Landes sogar eine Linksabbiegespur, ein Entwurf dazu wird von der Fa. Baucon GmbH ausgearbeitet, nach Vorlage dieser Konzeptplanung werden die Grundeigentümergegespräche aufgenommen.

Keine weiteren Wortmeldungen!

**Ende der Sitzung um 12.30 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 10.09.2018**

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

Der Schriftführer:

\_\_\_\_\_