



Marktgemeinde Rauris



Rauris, am 15.05.2019

P R O T O K O L L

über Sitzung des

Raumordnungsausschusses
der Marktgemeinde Rauris

am Mittwoch, den 15.05.2019 um 19.00 Uhr
im Sitzungssaal des Marktgemeindeamtes.

004-4 EAP/01/-2019
Sitzung Raumordnungsausschuss

Anwesende Mitglieder:

SPÖ: GV Anton Ellmayer, GR Lukas Schwaiger, GV Josef Seidl, GV Andreas Groder, GV Theresia Sichler

ÖVP: GV Andre Eder, GV Thomas Röck

WGR: GV Alois Portenkirchner (beratendes Mitglied)

Entschuldigt: ---

Nicht entschuldigt: ---

Sonstige Anwesende: Bürgermeister Peter Loitfellner, BAL Alexander Pirchner

ZuhörerInnen: ---

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Der Bürgermeister begrüßt die Mitglieder des von der Gemeindevertretung eingesetzten Raumordnungsausschusses. Er führt den Vorsitz zur Konstituierung des Ausschusses.

Punkt 1) Wahl des Ausschussvorsitzenden

Antrag: Wahlvorschlag von **GV Josef Seidl**

lautend auf: GV Anton Ellmauer

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.

Der neugewählte **Obmann GV Anton Ellmauer** übernimmt den Vorsitz und bedankt sich für seine Wahl. Er möchte alle um eine gute Zusammenarbeit ersuchen. Die verschiedenen Themen werden gemeinsam mit dem Bürgermeister an den Ausschuss herangetragen.

Punkt 2) Wahl des Ausschussvorsitzenden-Stellvertreters

Antrag: Wahlvorschlag von **GV Josef Seidl**

lautend auf: GR Lukas Schwaiger

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.

Über Antrag des Bürgermeisters wird das Thema – **Information betreffend die Legalisierung von Zweitwohnungen** – einstimmig als Punkt 7) in die Tagesordnung aufgenommen.

Über Antrag des Bürgermeisters wird das Thema – **Aufhebung des gemeindeinternen Instanzenzuges in landesgesetzlichen Angelegenheiten** – einstimmig als Punkt 8) in die Tagesordnung aufgenommen.

Punkt 3) Erläuterung der Ausschussarbeit

Bgm. Loitfellner, Obmann GV Ellmauer und BAL Pirchner erläutert, dass dieser Ausschuss grundsätzlich für Aufgaben der Raumordnung, der Landwirtschaft und des Nationalparkes zuständig ist. Die zu behandelnden Angelegenheiten werden im Ausschuss beraten, wenn erforderlich einer Beschlussfassung unterzogen und wenn erforderlich, zur weiteren Behandlung bzw. Beschlussfassung an die Gemeindevertretung weitergeleitet.

Weiters wird berichtet, dass in einer der nächsten Raumordnungsausschusssitzungen vom Bauamtsleiter Alexander Pirchner ein Kurzvortrag über die Raumordnungsverfahren gehalten wird.

**Punkt 4) 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 Aufschließungserfordernisse sind folgender Maßen gegeben:

Die Zufahrt erfolgt abweigend 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 den Sitzungen des Raumordnungsausschusses vom 16.07.2018
sowie 10.09.2019 behandelt, wo der RO-Ausschuss zu folgendem Beratungsergebnis kam:

Derzeit soll 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 m² (inkl. Aufschließungsstraße zwischen den 2 Bauzeilen) als Bauabschnitt 2 des Projektes
Hochalmbahnen Chalets umgewidmet werden.

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. Dies 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
Geschoßige Bebauung (EG, OG, DG) angedacht werden. Dies kann durch Festlegung einer
Mindestbauhöhe im Bebauungsplan geregelt werden.

Daraufhin fanden weitere Gespräche zwischen Bauträger und Gemeinde betreffend die Variantenfindung
zur Projektumsetzung statt. Im letzten Gespräch mit dem Bauträger Thomas Zühlke, Planer Harry
Messner und Grundeigentümer Hans Pirchner am 25.04.2019 wurde von den anwesenden neuerlich
ersucht, die vom RO-Ausschuss grundsätzlich vorgeschlagenen 8 Parzellen an die Südostseite des
Maislaufeldes zu verschieben und haben dies im Wesentlichen wie folgt begründet:

- geschlossene Bebauung entlang der Landesstraße;
- die Erschließung (Kanal, Wasser, Zufahrt) zu den Parz.2-01 bis 2-04 ist bereits vorhanden,
- daher auch einfache Erschließung der Parzellen 2-05 bis 2-08,
- Asphaltierung aller Straßen und Zuwege möglich
- der nördliche Bereich des Maislaufeldes müsste vorerst nicht durch weitere Zufahrten und
Aufschließungserfordernisse zerschnitten werden.

- die Bebauung der südseitigen Parzellen bringt auch mehrere Vorteile wie Fertigstellung einer staubfreien Straße, für die bereits vorhandenen Anwohner (Hauptwohnsitzgrundstücke) mit sich.

GV Anton Ellmauer sieht es kritisch, die vom Bauträger neuerlich vorgeschlagene Variante (Anm. die 8 Parzellen im Süden des Maislaufeldes) zu befürworten.

GV Josef Seidl sieht in den Chalets keinen Leitbetrieb und ist vehement der Meinung, dass keine weiteren Flächen für den derzeitigen Bauträger gewidmet werden sollen. Viel wichtiger wäre es, wenn weitere Flächen im Maislaufeld für Einheimische ausgewiesen werden könnten.

GV Theresia Sichler schließt sich dieser Meinung im Wesentlichen an.

GV Andreas Groder und **GV Thomas Röck** schlagen vor, dass die vom RO-Ausschuss in der Sitzung vom 10.09.2018 ausgearbeitete Variante beibehalten wird.

Nach längerer Diskussion ist der Raumordnungsausschuss der Meinung, dass vorerst nur der aktuell vorliegende Umwidmungsantrag von Johann Pirchner vom 01.04.2019, betreffend die Umwidmung einer Fläche von ca. 800 m², nördlich des derzeit ausgeführten Bauabschnittes, behandelt wird und zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weitergeleitet wird.

Der Obmann des Raumordnungsausschusses, GV Anton Ellmauer, 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 5) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris;
Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Goldbergweg – Andrelwirt“;**
Umwidmung eines Teilstückes der GN 11 KG 57217 Wörtherberg von Grünland in Bauland; Beschlussfassung

Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Goldbergweg – Andrelwirt“;

- Verfahren gem. § 65 iVm § 67 ROG 2009
- Gleichzeitige Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes der Grundstufe im Bereich „Andrelwirtsfeld“; Beschlussfassung gem. § 50 Abs. 1 iVm § 66 ROG 2009 nach Auflage des Entwurfes.

Im Bereich „Goldbergweg - Andrelwirt“ soll ein Teilstück der GN 11 KG Unterland, im Gesamtausmaß von ca. 700 m² von Grünland/Ländliche Gebiete in Bauland/Erweiterte Wohngebiete umgewidmet werden.

Die gegenständliche Umwidmungsfläche liegt im Ortsteil Wörth.

Die Anschließungserfordernisse sind folgender Maßen gegeben:

Die Zufahrt erfolgt abweigend von der Rauriser Landesstraße L – 112 über die öffentliche Privatstraße „Goldbergweg“ sowie über die öffentliche Privatstraße „Wirtsfeldweg“.

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

Die Umwidmung wurde von Ludwig Mayer, Dorfstraße 19, A-5661 Rauris angeregt.

Auf dieser Grundstücksfläche ist ein Bauplatz für den Eigenbedarf der Fam. Mayer bzw. für Einheimische beabsichtigt.

Eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe wird vom Ortsplaner DI Poppinger ausgearbeitet und vorgelegt.

Der Obmann des Raumordnungsausschusses, GV Anton Ellmauer, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen TO-Punkt nach Vorliegen des entsprechenden Änderungsentwurfes zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

Der Antrag des Obmannes wird einstimmig angenommen.

Punkt 6) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Kennzeichnung bestehender Objekte oder Flächen als „Flächen für Apartmenthäuser“;

In § 5 des Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009 idgF „Begriffsbestimmungen“ wurden nachstehend angeführte Begriffe wie folgt definiert:

Abs. 1: Apartmenthaus: Bau mit mindestens einem Apartment zur Beherbergung von Gästen, in dem sich keine zur Erbringung hoteltypischer Dienstleitungen geeignete Räumlichkeiten befinden; dabei gilt als a) Apartment: eine Nutzungseinheit innerhalb eines Baus, die zumindest über ein Wohnschlafzimmer oder getrennte Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche oder Kochnische und einen Sanitärbereich verfügt und für den vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt ist;

Abs. 10: Privatzimmervermietung: die Beherbergung von bis zu 10 Gästen in Gästezimmern oder höchstens drei Wohneinheiten im Hausverband der Vermieter, die in diesem ihren Hauptwohnsitz haben;

Das bedeutet, dass u.a. für Bauten mit mindestens einem Apartment bzw. für Objekte, die über das Maß der Privatzimmervermietung hinausgehen, eine „Kennzeichnung für Apartmenthäuser“ erforderlich ist. In den Bauland-Kategorien gemäß § 30 Abs 1 Z 1 bis 6 können Flächen für Apartmenthäuser gekennzeichnet werden.

Es wird beraten, ob jeder Einzelfall für beantragte oder von Amts wegen erforderliche Apartmenthauskennzeichnungen in Zukunft vom RO-Ausschuss behandelt werden soll oder direkt vom Bürgermeister in die Gemeindevertretung eingebracht werden kann.

Der RO-Ausschuss ist der Meinung, dass jeder Einzelfall, für den eine Apartmenthauskennzeichnung beabsichtigt bzw. erforderlich ist, im Ausschuss behandelt werden soll und zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weitergeleitet wird.

Die Informationen betreffend die Apartmenthauskennzeichnung werden von den Mitgliedern des Raumordnungsausschusses zur Kenntnis genommen.

Im konkreten Fall würde eine Kennzeichnung für Apartmenthäuser momentan das Objekt Summererweg 4 auf GN 177/6 KG Rauris betreffen, da der Eigentümer beabsichtigt, das Bestandsobjekt in ein Apartmenthaus mit 6 Wohneinheiten umzubauen.

Dazu ist mit dem Grundeigentümer eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen, welche eine ausschließliche Zweitwohnnutzung unterbindet aber zu einer touristischen Vermietung an Feriengäste verpflichtet.

Betreffend das Objekt Summererweg 4 auf Grundstück GN 177/6 KG Rauris stellt der **Obmann des Raumordnungsausschusses, GV Anton Ellmauer**, an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen TO-Punkt zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

Der Antrag des Obmannes wird einstimmig angenommen.

**Punkt 7) Information betreffend die Legalisierung von Zweitwohnungen;
Zweitwohnung-Deklarierungsverordnung**

Wird eine Wohnung nicht als Hauptwohnsitz verwendet und dient diese ausschließlich dem Aufenthalt während des Urlaubs, des Wochenendes oder sonstigen Freizeitwecken, spricht man von einem sog. Zweitwohnsitz iSd Salzburger Raumordnungsgesetzes.

Grundsätzlich ist eine derartige Verwendung nur in dafür ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten zulässig.

Ausgenommen davon sind Wohnungen:

- a) die durch Rechtserwerb von Todes wegen oder nach 10-jähriger Hauptwohnsitznutzung durch Schenkung oder Übergabe von Personen erworben worden sind, die zum Kreis der gesetzlichen Erben gehören,
- b) die als Zweitwohnung baurechtlich bewilligt worden sind (z.B. Wochenendhäuser),
- c) für die durch Bescheid der Gemeindevertretung eine ausnahmsweise Verwendung als Zweitwohnung gestattet worden ist,
- d) die bereits vor dem 1. März 1993 als Zweitwohnung verwendet worden sind, wenn und soweit dies bau- und raumordnungsrechtlich zulässig war und
- e) die als Zweitwohnung deklariert werden.

Letzteres (lit. e) ist bis Jahresende unter nachstehende Voraussetzungen möglich:

- a) der Erwerb der Wohnung muss länger als drei Jahre zurückliegen;
- b) die Wohnung wurde seit 1.1.2019 bis zum Tag der Erklärung nicht als Hauptwohnsitz und nach bau- und raumordnungsrechtlichen Bestimmungen rechtmäßig verwendet und
- c) die Absicht besteht, die Wohnung künftig als Zweitwohnung zu nutzen.

Die Zweitwohnung-Deklaration hat mittels eines durch Verordnung festgelegten Formulars zu erfolgen. Diese Form der Zweitwohnsitznutzung ist auf die jeweilige Person bzw. dessen Rechtsnachfolger beschränkt, eine eigentumsrechtliche Übertragung oder sonstige entgeltliche Überlassung der Wohnung an Dritte ist nicht zulässig.

Mit der Erklärung fallen einmalige Verwaltungsabgaben an. Ferner können künftig mit der Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung laufende Abgaben einhergehen.

Die Information betreffend die Legalisierung von Zweitwohnungen wird von den Mitgliedern des Raumordnungsausschusses zur Kenntnis genommen.

Punkt 8) Aufhebung des gemeindeinternen Instanzenzuges in landesgesetzlichen Angelegenheiten; Beratung

Am 30.12.2013 wurde das Landesverwaltungsgerichts-Begleitgesetz - "Aufhebung des gemeindeinternen Instanzenzuges in landesgesetzlichen Angelegenheiten" - kundgemacht.

Wesentlich ist in diesem Zusammenhang insbesondere, dass den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt wurde, den innergemeindlichen Instanzenzug auch nach dem 1.1.2015 beizubehalten oder darauf zu verzichten.

Die dafür maßgebliche Bestimmung des § 99 (neu) der Sbg. GdO 1994 in Verbindung mit §§ 34 Abs. 6 und 80 Sbg. GdO 1994 sieht zusammengefasst folgendes vor:

In Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches, die in die Gesetzgebungskompetenz des Bundes fallen (zB Angelegenheiten gem. § 94d StVO) kann weiterhin Berufung an die Gemeindevertretung erhoben werden.

Wird von der Gemeindevertretung ein Beschluss betreffend die Abgabe des Instanzenzuges gefasst, so ist in jenen Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches, die in die Gesetzgebungskompetenz des Landes fallen, keine Berufung mehr an die Gemeindevertretung mehr zulässig. Davon umfasst sind zB die örtliche Bau- und Feuerpolizei, straßenrechtliche Entscheidungen auf der Grundlage des Sbg. Landesstraßengesetzes, die örtliche Sicherheitspolizei, das Veranstaltungswesen etc. sowie weiters die gemeindeeigenen Abgabenangelegenheiten. Nach der Rechtsauffassung des Legislativ- und Verfassungsdienstes fallen darunter auch die Bereiche der Kommunalsteuer, Grundsteuer und Hundesteuer.

Wenn in der Gemeinde Rauris der zweigliedrige Instanzenzug abgegeben werden soll, so ist dazu ein diesbezüglicher Beschluss der Gemeindevertretung (dieser Beschluss gilt auch für die Gemeindevorsteherung als Berufungsbehörde in Abgabenangelegenheiten) zu fassen.

Der Beschluss ist der Landesregierung dann unverzüglich mitzuteilen. Die Landesregierung hat dann durch Verordnung festzustellen, dass der innergemeindliche Instanzenzug in der Gemeinde an den Landesverwaltungsgerichtshof abgegeben wird. Die Feststellungsverordnung wird mit 1. Jänner des auf ihre Kundmachung folgenden Jahres wirksam.

Ein "Zurückholen" der Entscheidungskompetenzen ist nach einer einmal erfolgten "Abgabe" aber nicht mehr möglich.

Auch im Falle einer Beibehaltung der Regelung, dass die Gemeindevorsteherung bzw. die Gemeindevertretung als Berufungsbehörde agiert, kann jedermann eine weitere Beschwerde beim Landesverwaltungsgericht einbringen, welches wiederum den Bescheid der Gemeindevertretung beheben kann.

Nachdem durch die neue Regelung der Instanzenzug direkt vom Bürgermeister (1.Instanz) an das Landesverwaltungsgericht (2.Instanz) übergeht, ist insgesamt eine kürzere Verfahrensdauer für alle Beteiligten (Einschreiter etc.) zu erwarten. Die vom Gemeindeverband im Jahr 2015 kritisierte Beschneidung der Gemeindeautonomie sollte man nicht überbewerten zumal, wie bereits erwähnt, das Landesverwaltungsgericht einen rechtswidrigen Bescheid der Gemeindevertretung sowieso aufheben muss!

Es wird deshalb empfohlen einen entsprechenden Beschluss zu fassen, den gemeindeinternen Instanzenzug in landesgesetzlichen Angelegenheiten an das Landesverwaltungsgericht abzugeben.

Über die Aufgabe des gemeindeinternen Instanzenzuges in landesgesetzlichen Angelegenheiten, wird in der nächsten Gemeindevertretungssitzung beraten.

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

Der Antrag des Obmannes wird einstimmig angenommen.

Punkt 9) Sonstiges

- **GV Anton Ellmauer** berichtet, dass seitens der Wildbach- und Lawinenverbauung mit dem Bauvorhaben „Bruderhoflawine“ Ende Mai 2019 begonnen wird.
- **BAL Alexander Pirchner** informiert den RO-Ausschuss über den Verfahrensstand betreffend das Einzelgenehmigungsansuchen Klaus Rathgeb, Verwendungszweckänderung der Schlacht- und Nebenräume von landwirtschaftlicher in gewerbliche Nutzung;
- **GV Thomas Röck** erkundigt sich betreffend dem Bauvorhaben „Haus der Generationen“. Bgm. Peter Loitfellner berichtet, dass nach Prüfung der Ausschreibungen demnächst die Vergabe der Gewerke erfolgen wird.

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 15.05.2019**

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

Der Schriftführer:
