Marktgemeinde
Rauris

Marktgemeinde Rauris | Marktstraße 30 | A-5661 Rauris

N I E D E R S C H R I F T

über die Sitzung der

der G E M E I N D E V E R T R E T U N G
der Marktgemeinde Rauris

am Mittwoch, den 29. Mai 2019 um 19.00 Uhr
im Sitzungssaal (2.OG) des Marktgemeindeamtes

Zahl: 2019 EAP 001-4/mb
Betrifft: Sitzung Gemeindevertretung - Niederschrift

Vorsitz: Bürgermeister Peter Loitfellner

Für die ÖVP:
Thomas Röck, Bernhard Lackner, Johann Wallner, Bettina Wimberger, Andre Eder

Für die SPÖ:
Josef Seidl, Anton Sommerer, Martin Schönegger, Christoph Hutter, Theresia Sichler, Lukas Schwaiger, Astrid Kammerer-Schmitt, Manuela Ottino, Paul Schwaiger, Andreas Groder

Entschuldigt: Anton Ellmauer

Für die WGR:
Alois Portenkirchner, Roswitha Huber jun.,

Sonstige Anwesende:
AL Robert Reiter

Zuhörer: siehe Liste

Schriftführer: VB Marina Breycha-Rasser

Punkt 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Bürgermeister eröffnet die Sitzung, begrüßt die anwesende Gemeindevertretung, stellt fest, dass die Einladungen rechtzeitig zugegangen sind sowie die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Der Bürgermeister ersucht hierauf folgende Tagesordnung abzuwickeln:

T A G E S O R D N U N G :

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

2. Fragestunde

3. Kenntnisnahme des Protokolls der letzten Sitzungen der Gemeindevertretung

4. Berichte der Ausschüsse
a) Wirtschaftsausschuss, Sozialausschuss, Raumordnungsausschuss
b) Überprüfungsausschuss (nicht öffentlich)

5. Jahresrechnung 2018; Beschlussfassung

6. Jahresvoranschlag 2019; Beschlussfassung

7. Mesnerhaus; Sanierung und Ausbau; Beschlussfassung
a) Bau- und Finanzierung
b) Architektenvertrag Piffer
c) Dienstbarkeitsvertrag Erzdiözese

8. Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „BLS Andrelwirtsfeld – Widmungsabschnitt 3“; Umwidmung von Teilstücken der Grundstücke GN 322/5 KG Vorstandrevier sowie GN 10/1, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20 und 10/21 KG Seidlwinkl von Grünland in Bauland; Beschlussfassung

9. Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Hundsdorfweg – Ellmauer“; Umwidmung eines Teilstückes der GN 671 KG Unterland Wörtherberg von Grünland in Bauland; Beschlussfassung

10. Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris: Einzelgenehmigungsansuchen, Beschlussfassung gem. § 46 iVm § 73 Abs. 4 ROG 2009

11. Allfälliges

12. Ehrungen (nicht öffentlich)

Die Sitzung ist für die Tagesordnungspunkte 1-4a, 5-12 öffentlich, der Tagesordnungspunkt 4b und 13 ist nicht öffentlich.
Gem. § 23 Abs. 2 der Salzburger Gemeindeordnung 1994 - GdO 1994 sind Hintergründe über das Fernbleiben an der Sitzung, unter Angabe des Grundes, im Wege des Gemeindeamtes, dem Vorsitzenden rechtzeitig bekannt zu geben.

Punkt 2) Fragestunde

Keine Wortmeldung.

Punkt 3) Kenntnisnahme des Gemeindevertretungsprotokolls der letzten Sitzung

Gegen das Protokoll der letzten und vorletzten Sitzungen wurden keine schriftlichen Einwände eingebracht. Es gilt daher als genehmigt.

Punkt 4) Berichte der Ausschüsse
a) Wirtschaftsausschuss, Sozialausschuss, Raumordnungsausschuss

Sozialausschuss**:**
GR Astrid Kammerer-Schmitt berichtet, dass am 21.5.2019 eine Sitzung des Sozialauschusses stattgefunden hat. Nach der Konstituierung der Sitzung wurde der aktuelle Stand des Baufortschrittes des Seniorenheims sowie die Sanierung des Mesnerhauses besprochen. Außerdem wurde versucht eine Lösung für die Betreuung von drei Demenzkranken Gemeindebürgern zu organisieren. An der Umsetzung wird noch gearbeitet. Der Sozialausschuss plant weiters ein Integrationsprojekt für Menschen mit Beeinträchtigung.

Raumordnungsausschuss:
GR Lukas Schwaiger berichtet, dass bei der Sitzung am 15. Mai 2019 nach der Konstituierung die Themen Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Maislaufeld, Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Goldbergweg“ und der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris bzgl. Kennzeichnung bestehender Objekte oder Flächen als „Flächen für Apartmenthäuser“ behandelt. Weiters erfolgte eine Information betreffend die Legalisierung von Zweitwohnungen.

Wirtschaftsausschuss:
Die konst. Sitzung des Wirtschaftsausschusses ist für die Woche nach Pfingsten geplant.

b) Überprüfungsausschuss (nicht öffentlich)
Der Bericht des Überprüfungsausschusses ist nicht öffentlich und wird daher am Ende der Sitzung unter Ausschluss der Öffentlichkeit behandelt.

Punkt 5) Jahresrechnung 2018; Beschlussfassung

Der Bürgermeister berichtet:
Die Jahresrechnung 2018 ist gemäß der Auflagefrist im Gemeindeamt öffentlich aufgelegen und konnte während der gewöhnlichen Amtsstunden eingesehen werden. Schriftliche Einwände gegen den Rechnungsabschluss und die Vermögens- und Schuldenrechnung wurden innerhalb der Auflagefrist nicht eingebracht.

Der Bürgermeister erklärt den neuen Gemeindevertreten kurz, dass die Gemeindevertretung meist im Dezember ein Voranschlagsprovisorium beschließt und erst nach Prüfung der Gemeindeaufsicht im Frühsommer der Jahresvoranschlag beschlossen wird.

Der Bürgermeister bittet AL Robert Reiter um seinen Bericht:
Weitere Erläuterungen bzw. ausführliche Diskussion unter Punkt 6) der Tagesordnung.

Der Gemeindevorstand stellt den Antrag an die Gemeindevertretung zur Beschlussfassung der Jahresrechnung 2018 wie vorgetragen. Dieser Antrag wird einstimmig angenommen

Punkt 6) Jahresvoranschlag 2019; Beschlussfassung

Der Bürgermeister berichtet:
Die Gemeindevertretung hat am 4.12.2018 ein Voranschlagsprovisorium nach den Bestimmungen der Sbg. Gemeindeordnung bzw. den Haushaltsbeschluss 2019 gefasst.
Die Gemeindeaufsicht hat in den folgenden Monaten den Entwurf des Jahresvoranschlages 2019 geprüft und mit dem Bürgermeister und Amtsleiter weitgehende Detailpunkte der Voranschlagsansätze festgelegt bzw. genehmigt.
Nunmehr kann der Entwurf des Jahresvoranschlages 2019 nach den einzelnen Voranschlagsabschnitten, Gruppen und Untergruppen sowie außerordentlicher Haushalt beraten werden. Ebenso werden die geplanten und beantragten Subventionen und Förderungen beraten. Während der Kundmachung des Jahresvoranschlags 2019 sind keine Anbringen oder Einwände bei der Marktgemeinde Rauris eingegangen.
Den Fraktionen ist bereits jeweils ein Exemplar des Voranschlages ausgehändigt worden.

Der Bürgermeister berichtet, welche Projekte im Voranschlag bewilligt wurden und welche gestrichen wurden und verliest den Bericht der Gemeindeaufsicht.

Der Amtsleiter geht mit den Mitgliedern der Gemeindevertretung den gesamten Jahresvoranschlag 2019 hierauf eingehend durch.

GR Johann Wallner fragt nach, ob die Sanierung des VS Wörth im Jahresvoranschlag 2019 enthalten ist.
Der Bürgermeister antwortet, dass hierfür ein Gesamtprojekt erstellt werden muss und dieses Projekt für 2020 vorgemerkt ist.

Der Gemeindevorstand stellt den Antrag an die Gemeindevertretung zur Beschlussfassung des Jahresvoranschlages 2019, wie vorgetragen. Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.

Punkt 7) Mesnerhaus; Sanierung und Ausbau; Beschlussfassung

a) Bau- und Finanzierung

Der Bürgermeister berichtet:
Das Mesnerhaus in Rauris soll durch die Marktgemeinde Rauris generalsaniert und ausgebaut werden. Danach steht es den Rauriser Literaturtagen, der Marktgemeinde und der Pfarre für ihre Veranstaltungen zur Verfügung.

Mesnerhaus Rauris

Kostenaufstellung alle Vorhaben:

Alle Vorhaben			
		netto	**brutto**
Baukosten	Mesnerhaus	1.257.703,41 €	1.509.244,09 €
Einrichtung	Mesnerhaus	250.000,00 €	300.000,00 €
Gesamt		**1.507.703,41 €**	**1.809.244,09 €**

Mesnerhaus Rauris

Finanzierung:

	GAF	LS; Abt.2 Kultur	LS; Abt.1 Tourismus		Marktgemeinde Rauris		Pfarre Rauris	Summe
Baukosten					Eigenmittel			
65%	981.008,66 €			15,00%	226.386,61 €	20,00%	301.848,82 €	1.509.244,09 €
				davon:	90% Eigenmittel Deckung GAF			
					203.747,95 €			
				davon:	10% Eigenmittel Zuführung O-HH			
					22.638,66 €			
Einrichtung								
		150.000,00 €	50.000,00 €		50.000,00 €		50.000,00 €	300.000,00 €
					Zuführung O-HH 2020			
Gesamt								**1.809.244,09 €**

Der Bürgermeister erklärt:
Das Mesnerhaus befindet sich im Eigentum der Erzdiözese Salzburg. Die Gesamtkosten der Sanierung belaufen sich auf ca. 2,2 Mio. Die Finanzierung erfolgt zu 65 %der Nettokosten aus dem GAF, € 350.000,-- übernimmt die Erzdiözese. Der Soziallandesrat Schellhorn hat zudem eine Zusage gemacht, sich bei der Einrichtung finanziell zu beteiligen. Die Planung des Gebäudes erfolgte von Architekt Piffer.
Baufertigstellung ist für Ende November 2019 geplant.
Anlässlich des Jubiläumsjahres 2020 ist eine Ausstellung zur Geschichte der Rauriser Literaturtage geplant. Das Mesnerhaus kann dadurch Raum für Kinder- und Jugendveranstaltungen, verschiedene Gesprächsformate, Filmpräsentationen und natürlich für Lesungen, im größeren und im kleineren Rahmen, bieten. Der Veranstaltungssaal kann und soll das ganze Jahr über von Vereinen, Gemeinde und anderen Institutionen genutzt werden.
Der Betrieb im Mesnerhaus ist zunächst nicht als Ersatz zu Veranstaltungen in Gasthäusern gedacht (sie machen mit das Flair dieses Festivals aus), sondern als sinnvolle und notwendige Ergänzung, die ermöglicht, neue Wege zu gehen und langfristig die Sicherheit gibt, immer einen Veranstaltungsort verfügbar zu haben. Allerdings ergibt sich dadurch auch eine gewisse Unabhängigkeit von den Veranstaltungsorten in den Gasthäusern - für den Fall, dass diese eines Tages nicht mehr im gewohnten Ausmaß zur Verfügung stehen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag an die Gemeindevertretung auf Beschlussfassung über den Bau und die Finanzierung des Mesnerhauses wie vorgetragen. Die Anträge werden einstimmig angenommen.

b) Architektenvertrag Piffer

Der Bürgermeister berichtet:
Der Architektenvertrag wird zwischen der Marktgemeinde Rauris und BMP Architektur Ing. Franz Piffer 5760 Saalfelden, abgeschlossen. Der Vertragsentwurf liegt vor und wurde in mehreren Sitzungen ausverhandelt. Nicht enthalten sind in den Leistungen Einrichtungskosten.

Das Honorar für Büroleistung (Planungsleistung), Bauleitung (örtliche Bauaufsicht), Nebenkosten beträgt Brutto: € 174.828,96.

GR Johann Wallner erkundigt sich, was die Nebenkosten beinhalten.
Der Bürgermeister antwortet, dass es sich hier um Auf- und Anschließungskosten sowie Fahrtkosten handelt.

Der Bürgermeister stellt den Antrag an die Gemeindevertretung auf Beschlussfassung des Architektenvertrags Piffer. Der Antrag wird einstimmig angenommen.

c) Dienstbarkeitsvertrag Erzdiözese

Der Bürgermeister berichtet:
Der Entwurf eines Dienstbarkeitsvertrages wurde mehrfach überarbeitet. Die Letztfassung wird in der Sitzung erläutert. Ein entsprechender Beschluss über den Dienstbarkeitsvertrag ist zu fassen. Wird auf 50 Jahre abgeschlossen. Notwendig, da Pfarre keine GAF Mittel bekommt.

Der Bürgermeister verliest den Vertrag:

DIENSTBARKEITSVERTRAG

abgeschlossen zwischen
der Römisch-Katholische Pfarrkirche Rauris, vertreten durch Herrn Pfarrer GR Mag. Josef Hermann Fuchs und Herrn PKR-Obmann Karl Granegger
als Dienstbarkeitsbestellerin und in Folge kurz "Dienstbarkeitsbestellerin" genannt einerseits und der Marktgemeinde Rauris, vertreten durch Bürgermeister Peter Loitfellner und Vizebürgermeister Martin Schönegger
als Dienstbarkeitsberechtigte und in Folge kurz "Dienstbarkeitsberechtigte" genannt andererseits wie folgt:

I.- Dienstbarkeitsbestellung, Dienstbarkeitsentgelt
1.) Die Dienstbarkeitsbestellerin räumt ein, gewährt und bestellt der Dienstbarkeitsberechtigten mit Wirkung ab dem 01.01.2019 auf die Dauer von 50 Jahren, sohin endend mit dem 31.12.2068 die ausdrücklich grundbücherlich nicht sicherzustellende Dienstbarkeit des Gebrauchsrechtes im Sinne des § 521 ABGB, ausdrücklich aber nicht des Fruchtgenussrechtes,
a.) an ihrem GSt. .86 Bauf (10) Bauf (20) KG 57207 Rauris mit dem darauf errichteten (gesamten) Gebäude Rauris, Kirchweg 3 „Mesnerhaus“, in Folge „Mesnerhaus“ genannt und
b.) an der, im beiliegenden, einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages bildenden Aufnahmeplan 1:200 Dipl.-Ing. Harald Eysn, GZ: 4038/2014, Beilage ./1 rot umrandeten Teil-fläche ihres GSt. .2 Gärten (10) KG 57207 Rauris, in Folge „Parkplatzfläche“ genannt, zur Errichtung und zum Betrieb von 8 PKW-Abstellplätzen.
Die Dienstbarkeitsbestellerin übergibt der Dienstbarkeitsberechtigten dieses Grundstück/diese Grundstücksteilfläche sowie das „Mesnerhaus“ im derzeitigen, von der Dienstbarkeitsberechtigten besichtigen und genehmigten Erhaltungs- und Beschaffenheitszustand ohne jedwedes Inventar.
Die Dienstbarkeitsberechtigte nimmt diese Dienstbarkeitsbestellung an.

2.) Die Vertragsteile vereinbaren für diese Dienstbarkeitsbestellung ein jährliches Entgelt von € 3.000,00 (in Worten Euro dreitausend), welches der Dienstbarkeitsbestellerin bis zum 31. März eines jeden Jahres im Vorhinein zuzüglich allfälliger Umsatzsteuer abzugsfrei durch Überweisung zu bezahlen ist.
Dieses Dienstbarkeitsentgelt von € 3.000,00 ist nach dem Index der Verbraucherpreise 2015=100 und der für den Monat Jänner 2019 verlautbarten Messzahl desselben von 105,4 wertgesichert vereinbart; die Wertanpassung erfolgt jährlich, Multiplikator ist die für den Monat Dezember des jeweiligen Vorjahres verlautbarte Messzahl dieses Indexes.
Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, gilt jener Index als Grundlage für diese Wertsicherungsvereinbarung, der ausdrücklich als sein Nachfolge- oder Ersatzindex bezeichnet wird oder sonst diesem Index der Verbraucherpreise 2015=100 am meisten entspricht.
Für den Verzugsfall vereinbaren die Vertragsteile 6% Verzugszinsen p.a. und eine Mahngebühr von € 5,00/Mahnung.

II.- Aus- und Umbau durch den Dienstbarkeitsberechtigten

Die Dienstbarkeitsberechtigte ist berechtigt, bis längstens zum 31.12.2022

a.) das „Mesnerhaus“ entsprechend dem/der beiliegenden, je einen integrierten Bestandteil dieses Vertrages bildenden Einreichplan „Generalsanierung Literatur und Kunst Altes Mesnerhaus-Rauris“ des Baumeisters/Innenarchitekt/gewerblicher Architekt Ing. Franz Pfiffer vom 10.12.2018, Projekt Nr. 1623 samt Nutzflächenaufstellung und Bauteile-Darstellungen Beilage ./2 und der dazugehörenden Baubeschreibung Beilage ./3 vom 10.12.2018 um- und auszubauen und

b.) die auf der vorgenannten „Parkplatzfläche“ gelegenen 8 Parkplätze plangemäß herzustellen. Bauherr dieses Um- und Ausbaues des „Mesnerhauses“ und der Herstellung dieser 8 Parkplätze ist in zivil-, öffentlich-rechtlicher- und steuerrechtlicher-Hinsicht ausschließlich die Dienstbarkeitsberechtigte. Sie trägt alleine alle diesbezüglichen Risken und Haftungen und verpflichtet sich zur gänzlichen Schad- und Klagloshaltung der Dienstbarkeitsbestellerin für alle, wie immer gearteten Ansprüche, die gegen diese von wem immer im Zusammenhang mit diesem Um- und Ausbau und dieser Herstellung erhoben werden sollten.

III.- Verwendungszweck, Weitergabeverbot, Nachgeordnetes Nutzungsrecht durch Pfarre Rauris

1.) Die eingeräumte Dienstbarkeit berechtigt die Dienstbarkeitsberechtigte zum höchstpersönlichen Gebrauche des Gebäudes Rauris, Kirchweg 3 „Mesnerhaus“ für:
a.) die jährlich (derzeit zumeist nach Ostern eines jeden Jahres) stattfindenden „Rauriser Literaturtage“, aber auch
b.) für sonstige kulturelle Veranstaltungen der Dienstbarkeitsberechtigten, insbesondere auch für Theater-, Kabarett-, Konzert- oder ähnlich kulturell gehobene Veranstaltungen, aber auch
c.) für alle Arten gemeindeeigener Veranstaltungen, Zusammenkünfte von Vereinen, gesellschaftliche Veranstaltungen von Vereinen, die in der Gemeinde Rauris wohl integriert sind, wie z.B. die Freiwillige Feuerwehr, aber auch
d.) für gesellschaftliche Veranstaltungen der Dienstbarkeitsberechtigten allgemeiner Bedeutsamkeit wie z.B. Ehrungen, Geburtstags- oder sonst Jubiläumsfeiern verdienter Gemeindebürger, Feiern goldener Hochzeiten, Familienfeiern o.ä.

2.) Der Dienstbarkeitsberechtigten ist es untersagt, Nutzungsrechte an diesem Gebäude wem und auf welche Weise immer einzuräumen.

3.) Die Dienstbarkeitsberechtigte gestattet der Dienstbarkeitsbestellerin für die Dauer dieses Vertrages eine nachrangige, stundenweise Nutzung des „Mesnerhauses“ für pfarrliche Zwecke und Veranstaltungen, insbesondere für:
. an einem Sonntag im Monat für das sonntägliche Pfarrkaffee,
. Ministrantenstunden, Bibel-, Liturgie-, Sozial- und sonstige pfarrliche Arbeitskreise,
. Sitzungen des Pfarrgemeinderates und des Pfarrkirchenrates,
. pastorale Veranstaltungen,
. Erstkommunion- und Firmvorbereitung,
. Binden von Adventkränzen, Vorbereitung und Durchführung von Advent- und/oder Ostermärkten,
. gesellschaftliche Veranstaltungen nach Sakramentenspendungen (wie z.B. Familienfeiern nach Hochzeiten, Taufen, Begräbnissen o.ä.), nach kirchlichen Großereignissen (wie z.B. Fronleichnamsprozession) oder im weihnachtlichen und österlichen Jahreskreis,
. gesellschaftliche Veranstaltungen der in der Pfarre sozialisierten Vereine (wie z.B. der Pfadfinder udgl).

4.) Die Vertragsteile werden bis zum 30. November eines jeden Jahres diese gemeinsame Nutzung des „Mesnerhauses“ für das folgende Kalenderjahr in gegenseitigem Wohlwollen und in gegenseitiger Rücksichtnahme abstimmen, das „Mesnerhaus“ wohlwollend und rücksichtsvoll nutzen und die diesbezüglichen Regelungen bei Bedarf, jedenfalls aber alle 3 Jahre evaluieren, um dadurch eine allenfalls sachgerechtere, stets aber von diesem Wohlwollen und dieser Rücksichtnahme getragene Regelung der gemeinsamen Nutzung zu erarbeiten.
Termine bzw. Veranstaltungen sind mit der Koordinierungsstelle im Marktgemeindeamt Rauris (zuständige(r) SachbearberIn) abzustimmen.

IV.- Bauführungen, Instandhaltung/Instandsetzung, Kostentragung, Versicherungen, Haftung, Rückstellung, Auflösung des Vertrages

1.) *Jedwede, die zu Pkt. II. dieses Vertrages näher beschriebene Aus- und Umbauverpflichtung überschreitende Bauführung an und in dem „Mesnerhaus“ (insbesondere durch Auf-, An-, Zu- und/oder Ausbauten desselben) und auf und an der „Parkplatzfläche“ ist nur dann zulässig, wenn die Vertragsteile vor Ausführungsbeginn derselben hierüber eine schriftliche Vereinbarung getroffen haben.*

2.) Die Dienstbarkeitsberechtigte und die Dienstbarkeitsbestellerin tragen sämtliche Betriebs-, Heizungs-, Warmwasser- und Stromkosten je zur Hälfte.

Weiters tragen die Vertragsteile die nach Fertigstellung des Aus- und Umbaus des „Mesnerhauses“ gemäß Pkt. II.- dieses Vertrages anfallenden Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungskosten desselben einschließlich seiner technischen Infrastruktur je zur Hälfte.

Die Dienstbarkeitsberechtigte kann diesbezügliche Instandhaltungsaufträge bis zum Höchstbetrag von netto € 2.000,00/Schadensereignis bzw. bis zum Gesamt-Jahreshöchstbetrag von netto € 6.000,00 ohne Zustimmung der Dienstbarkeitsbestellerin vergeben.

Der Dienstbarkeitsberechtigten obliegt die vergaberechtskonforme Vorbereitung und Vergabe dieser Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufträge; eine Vergabe derselben zu Preisen, die die vorgenannten Höchstbeträge übersteigen, darf aber erst und nur dann erfolgen, wenn zuvor die Dienstbarkeitsbestellerin ihre schriftliche Zustimmung hierzu erteilt hat.

Die Dienstbarkeitsberechtigte wird der Dienstbarkeitsbestellerin für die vorangeführten Kosten bis 30.04. des Folgejahres eine entsprechende Betriebsabrechnung vorlegen und die Hälftekosten samt allfälliger Umsatzsteuer sodann bis zum 30.06. jeden Folgejahres mit der Pfarre mit einer Fälligkeit von 30 Tagen ab Rechnungserhalt abrechnen.

Nach den ersten drei (vollen) Betriebsjahren erfolgt eine Kostenevaluierung betreffend sämtlicher Betriebskosten unter Betrachtung der Nutzungsverhältnisse. Sollten dabei gravierende Unterschiede zwischen pfarrlicher und gemeindlicher Nutzung festgestellt werden, so kann eine Anpassung der Kostenaufteilung vorgenommen werden. Sollte dabei der Anteil des Nutzungsverhältnisses auf Seiten der Marktgemeinde Rauris unter 50% fallen, so erklärt sich die Marktgemeinde Rauris bereit auch weiterhin die Hälfte der Betriebskosten zu tragen.

3.) Die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet sich:

a.) vorab alle Betriebs-, Heizungs-, Lüftungs-, Warmwasser-, Strom- und sonstige Bewirtschaftungskosten jedweder Art des „Mesnerhauses“ und des GSt. .86 KG 57207 Rauris ebenso zu bezahlen wie die, auf dieses Grundstück entfallende Steuern und Abgaben wie z.B. Infrastrukturabgaben, dies je in direkter Verrechnung mit dem Rechnungsleger. Die Abrechnung mit der Dienstbarkeitsbestellerin (Kostenteilung je zur Hälfte) erfolgt wie unter IV. angeführt.

b.) alle wie immer Namen habende Kosten, Steuern, Abgaben, Versicherungen, Gebühren und Aufwendungen zu bezahlen, welche mit ihrer, zu Pkt. II. dieses Vertrages näher beschriebenen Ausbauberechtigung (Um- und Ausbau) direkt oder indirekt (insbesondere im Zuge eines allfälligen Bauplatzerklärungsverfahrens auftretende und/oder vorgeschriebene Aufschließungskosten und Leistungen) verbunden sind.

Demgemäß hat sie alle Aufschließungs- und Entsorgungskosten für Wasser, Abwasser (einschließlich Herstellung Hauskanalanschluss, Strom, Gas, Telefon, Telekommunikation u.ä.) alle Kosten aus allfälliger Gehsteigherstellung und/oder –veränderung, allfälliger Straßenbeleuchtungen, sonstiger Anliegerleistungen nach den Bestimmungen den AIG und alle sonstigen, wie immer Namen habenden Kosten im Zuge des Um- und Ausbaues des Mesnerhauses unter vollständiger Schad- und Klagloshaltung der Dienstbarkeitsbestellerin zu bezahlen.

Unabhängig von vorstehender Regelung leistet die Pfarre Rauris zum Um- und Ausbau des Mesnerhauses einen pauschalen Baukostenzuschuss in der Höhe von € 300.000,-- (ohne Einrichtungskosten – für diese werden gesondert € 50.000,-- geleistet), welcher bis zum 15. Jänner 2020 an die Marktgemeinde Rauris zu überweisen ist.

4.) Die Dienstbarkeitsbestellerin haftet für keine allgemeine, besondere oder bestimmte, rechtliche oder tatsächliche Eigenschaft, Beschaffenheit, Erhaltungszustand, Ertragsfähigkeit oder sonstige Nutzbarkeit der Dienstbarkeitsgegenstände, des „Mesnerhauses“ und der „Parkplatzfläche“ einschließlich Zu- und Abfahrten, insbesondere nicht für deren Untergrund und auch nicht dafür, dass für diese Ver- und Entsorgungseinrichtungen welcher Art immer in einem besonderen oder bestimmten Ausmaß bestehen.

5.) Bei Beendigung dieses Vertrages auf welche Weise immer hat die Dienstbarkeitsberechtigte der Dienstbarkeitsbestellerin das „Mesnerhaus“ in einem, dann den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechenden Erhaltungs- und Beschaffenheitszustand zurückzustellen, dies ohne jedweden Anspruch auf Ablösen, Investitionsersatz odgl.

Hinsichtlich des Inventars des „Mesnerhauses“ (das sind: spezielle, auch elektrische oder Video-Einrichtungen odgl. in den Ausstellungsräumen, Tische, Sessel, Küchenmöbel, Lautsprecher- und sonst elektrische Anlagen) hat die Dienstbarkeitsbestellerin das Wahlrecht, von der Dienstbarkeitsberechtigten entweder die gänzliche oder teilweise, stets aber entschädigungslose Belassung dieses Inventars und dessen Übertragung in ihr Eigentum oder aber dessen Entfernung zu verlangen.

Die Dienstbarkeitsbestellerin hat dieses Wahlrecht bis spätestens 4 Wochen nach Beendigung des Vertrages schriftlich eingeschrieben gegenüber der Dienstbarkeitsberechtigten auszuüben, ansonsten es erlöschen und die Dienstbarkeitsberechtigte nur zur Entfernung des Inventars ver-pflichtet ist.

Die „Parkplatzfläche“ ist geräumt und gleichfalls in einem, dann den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechenden Erhaltungs- und Beschaffenheitszustand zurückzustellen, dies ohne jedweden Anspruch auf Ablösen, Investitionsersatz odgl.

6.) Die Dienstbarkeitsbestellerin ist als römisch-katholischer Rechtsträger nicht nur den Werten, den Zielen und der Lehre der römisch-katholischen Kirche, sondern auch zu diesbezüglich vorwurfsfreier Verwaltung ihres Vermögens verpflichtet.
Daher ist sie zur Auflösung dieses Vertrages dann berechtigt, wenn die Dienstbarkeitsberechtigte das „Mesnerhaus“ selbst oder durch Dritte unmittelbar oder mittelbar über EDV-, Internet-, Satelliten- oder sonst telekommunikative Verbindungen ganz oder teilweise zu Zwecken verwendet bzw. verwenden lässt, die dem religiösen Empfinden eines mit den rechtlichen Werten verbundenen ordentlichen Durchnittsmenschen widerstreiten und/oder sich als strafbare Handlungen gegen den religiösen Frieden darstellen wie insbesondere die Herabwürdigung religiöser Lehren und/oder die Störung einer Religionsausübung iS §§ 188, 189 StGB.
Diese Auflösungsgründe werden nicht nur als, mit Räumungsklage geltend zu machende Auflösungsgründe gemäß § 1118 ABGB sondern sicherheitshalber ausdrücklich auch als Aufkündigungsgründe unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten je zum Monatsletzten vereinbart.
Wird dieser Vertrag aus einem dieser Gründe aufgelöst/aufgekündigt, hat die Dienstbarkeitsbestellerin der Dienstbarkeitsberechtigten keinen wie immer gearteten Ersatz für die von dieser in das „Mesnerhaus“ aufgewendeten Aus- und Umbaukosten zu bezahlen.

V.- Verbücherungsverzicht, Kosten, Rechtsgeschäftsgebühr, Schriftlichkeit, Gerichtsstand, Erklärung gemäß § 13 RL-BA, aufschiebende und auflösende Bedingung

1.) Die Dienstbarkeitsberechtigte verzichtet nach ausdrücklicher Unterrichtung auf eine Verbücherung dieses Vertrages.

2.) Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages und die auf diesen entfallende Rechtsgeschäftsgebühr trägt die Dienstbarkeitsberechtigte.

3.) Abänderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtsverbindlichkeit der Schriftform, von welchem Formerfordernis nur schriftlich abgegangen werden kann.

4.) Für etwaige Streitfälle aus diesem Dienstbarkeitsvertrag vereinbaren die Vertragsteile die ausschließliche, sachliche und örtliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Salzburg.

5.) Die Dienstbarkeitsberechtige weiß und erklärt ihr Einverständnis, dass der Vertragsverfasser Dr. Lukas Wolff, Rechtsanwalt in Salzburg, von der Dienstbarkeitsbestellerin mit der Errichtung dieses Dienstbarkeitsvertrages beauftragt wurde, demgemäß alle Vertragsverhandlungen in deren Interesse geführt und diesen Vertrag in deren Interesse errichtet hat.
Sie ist daher gem. § 13 RL-BA ausdrücklich damit einverstanden, dass Dr. Lukas Wolff und/oder dessen Kanzleipartner Dr. Josef Wolff und/oder Dr. Lorenz Wolff berechtigt ist, diese in allfällig künftigen Rechtsstreitigkeiten zu vertreten.

6.) Die Rechtswirksamkeit dieses Dienstbarkeitsvertrages ist durch seine kirchenaufsichtsbehördliche Bewilligung durch den Ortsordinarius aufschiebend bedingt.

7.) Dieser Vertrag steht schließlich unter der auflösenden Bedingung, dass die Dienstbarkeitsberechtigte die ihr gemäß Pkt. II.- desselben obliegenden Aus- und Umbauarbeiten nicht bis zum 31. Dezember 2022 abgeschlossen haben sollte.

Sollte dies der Fall sein, hat sie die Dienstbarkeitsgrundstücke, das „Mesnerhaus“ und die „Parkplatzfläche“ der Dienstbarkeitsbestellerin gemäß Pkt. IV.- 5.) ohne Anspruch auf jedweden Ersatz, insbesondere Geldersatz für ihre bis dahin aufgewendeten Aus- und Umbaukosten zurückzustellen.

Der Bürgermeister stellt den Antrag an die Gemeindevertretung auf Beschlussfassung des vorliegenden Dienstbarkeitsvertrages. Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Punkt 8) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „BLS Andrelwirtsfeld – Widmungsabschnitt 3“;
Umwidmung von Teilstücken der Grundstücke GN 322/5 KG Vorstandrevier sowie GN 10/1, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20 und 10/21 KG Seidlwinkl von Grünland in Bauland; Beschlussfassung

Der Bürgermeister berichtet:
Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „BLS Andrelwirtsfeld – Widmungsabschnitt 3“;
- Verfahren gem. § 65 iVm § 67 ROG 2009
- Gleichzeitige Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe im Bereich „Wörth: Baulandsicherung Andrelwirt“; Beschlussfassung gem. § 50 Abs. 1 iVm § 66 ROG 2009 nach Auflage des Entwurfes.

Im Bereich „BLS Andrelwirtsfeld – Widmungsabschnitt 3“ sollen Teilstücken der Grundstücke GN 322/5 KG Vorstandrevier sowie GN 10/1, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20 und 10/21 KG Seidlwinkl, im Gesamtausmaß von ca. 4.850 m² wie folgt gewidmet werden:

Flächenwidmungsplan-Änderung **von**:

Fläche [m²]	**Widmung**
4850	Grünland/Ländliches Gebiet

in :

TLF	Fläche [m²]	**Widmung**	Folge-widmung
	4850	Bauland/Erweitertes Wohngebiet	GLG

Diese Umwidmung wurde von der Grundeigentümerin Land-Invest Salzburger Baulandsicherungs-gesellschaft mbH angeregt. Die gegenständliche Umwidmungsfläche liegt im Ortsteil Wörth.

Die Aufschließung des gesamten Baulandsicherungsareals wurde im Sommer 2016 umgesetzt, wobei die Aufschließungserfordernisse folgender Maßen gegeben sind:

Die Zufahrt erfolgt abzweigend 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.

Eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet und vorgelegt.

Entsprechend dem Vorbegutachtungsbericht des Landes Salzburg, Abteilung Bau- Raumordnungs- und Straßenrecht vom 25.04.2019, Zl. 21003-T617/66/10-2019 hat sich die Gemeinde, in Absprache mit Ortsplaner DI Poppinger, insbesondere mit folgenden Punkten auseinandergesetzt:

Zur Stellungnahme Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen:
Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird noch hinsichtlich der Bodenfunktion „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ die Aufnahme einer Maßnahme in den Bebauungsplan empfohlen.

Zur Stellungnahme Naturschutz:
Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird auf den Erhalt der Ufervegetation verwiesen, der gegebenenfalls vor der Durchführung von Baumaßnahmen geschützt werden muss.
Ein Mindestabstand zur Seidlwinkl- und Hüttwinklache ist notwendig (siehe Formular: Angaben zur Wasserwirtschaft).
Dazu ist festzustellen, dass - bedingt durch die rote Zone - hier nicht die gesamten Parzellen, die bis zur Grenze der Gewässerparzelle reichen, ausgewiesen werden können, es verbleiben hier unterschiedlich tiefe Abstände, im Mindesten etwa 5m und im Maximum ca. 8m.

Zur Stellungnahme Straßenbau und Verkehrsplanung vom:
Es ist noch der Nachweis der Übernahme der Straße durch die Gemeinde beizubringen, weiters soll die gesamte Straße im Bebauungsplan übernommen werden.
Zu diesem Punkt wird angeführt, dass die Straße nicht von der Gemeinde übernommen wird. Es wird vielmehr eine Straßengenossenschaft gegründet, es wird sich daher bei der Straße um eine öffentliche Interessentenstraße handeln. Diesbezüglich wird die Darstellung im Bebauungsplan angepasst.
Weiters wird die Straße zur Gänze – also auch dort, wo sie nur zur Hälfte im Planungsgebiet gewesen ist – einbezogen und auch bis nach vor zur Mündung in die Landesstraße.

Innerhalb der Kundmachungsfrist der Entwurfsauflage (und auch darüber hinaus) sind keine Einwände eingebracht worden.

Wallner:
Steg über Bach für die für die Bewohner auf der anderen Siete des Baches wegen Sicheheit für Schulkinder.
BGM: muss man sich Vorort ansehen,wo das möglich wäre.

Der Raumordnungsausschuss stellt an die Gemeindevertretung die Anträge auf

- **Beschlussfassung der angeführten Teilabänderungen des Flächenwidmungsplanes im Bereich „BLS Andrelwirtsfeld – Widmungsabschnitt 3“ sowie**
- **Beschlussfassung der Kennzeichnung einer Befristung der Umwidmungsfläche betreffend die Festlegung der Folgewidmung „Grünland/ländliche Gebiete“ nach Ablauf des zehnten Jahres ab Rechtswirksamkeit ihrer Ausweisung und**
- **Beschlussfassung der gleichzeitigen Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe**

zu diesem Tagesordnungspunkt.

Die Anträge des Raumordnungsausschusses werden einstimmig angenommen.

Punkt 9) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Hundsdorfweg – Ellmauer“; Umwidmung eines Teilstückes der GN 671 KG Unterland Wörtherberg von Grünland in Bauland; Beschlussfassung

Der Bürgermeister berichtet:
Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Hundsdorfweg – Ellmauer;
- Verfahren gem. § 65 iVm § 67 ROG 2009
- Gleichzeitige Aufstellung eines Bebauungsplanes der Grundstufe im Bereich „Betriebsgebiet Hundsdorfweg“; Beschlussfassung gem. § 50 Abs. 1 iVm § 66 ROG 2009 nach Auflage des Entwurfes.

Im Bereich „Hundsdorfweg – Ellmauer“ soll ein Teilstück des Grundstückes GN 671 KG Unterland, im Gesamtausmaß von ca. 650 m² wie folgt gewidmet werden:

Flächenwidmungsplan-Änderung **von**:

Fläche [m²]	**Widmung**
650	Grünland/Ländliches Gebiet

in:

TLF	Fläche [m²]	**Widmung**	Folgewidmung
	650	Bauland/Dorfgebiet/Kennzeichnung Befristung	GLG

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 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 ein Bauplatz für einen weichenden Sohn geschaffen werden. Somit wird ein Eigenbedarf des Grundeigentümers geltend gemacht.

Entsprechend dem Vorbegutachtungsbericht des Landes Salzburg, Abteilung Bau- Raumordnungs- und Straßenrecht vom 07.02.2019, Zl. 21003-T617/67/8-2019 hat sich die Gemeinde, in Absprache mit Ortsplaner DI Poppinger, insbesondere mit folgenden Punkten auseinandergesetzt:

Zur Stellungnahme Fachbereich Lärm:
Hier wird auf die Kennzeichnung der Befristung der Folgewidmung und die diesbezügliche Beschreibung des Ortsplaners hingewiesen (Anmerkung des Ortsplaners DI Poppinger: Dazu wird ausgeführt, dass wir dies am Anfang so gehandhabt haben, dann wurde von der Raumordnungsabteilung Order gegeben, dass eine Beschreibung unterbleiben soll, da die Befristung aus der Festlegung einer Folgewidmung automatisch erkennbar sei. Um künftig Unklarheiten zu vermeiden, wird auch die Bezeichnung als Kennzeichnung
nicht mehr angekreuzt, sondern nur noch die Folgewidmung eingetragen. Obwohl in der Planzeichenverordnung die Befristung unter der Überschrift "Besondere Kennzeichnungen" geführt wird, wurde uns schon mehrfach von juristischer Seite mitgeteilt, dass es sich bei der Befristung um keine Kennzeichnung handelt).

Zur Stellungnahme Straßenbau und Verkehrsplanung:
Hier wird die Ergänzung des Bebauungsplanes eingefordert, dass die Straßenbreite im westlichen Bereich eingetragen wird. Dem wird nachgekommen.

Zur Stellungnahme der Abteilung 10:
In den Unterlagen zur Übereinstimmung mit dem REK ist von einer Einzelbewilligung die Rede, die auch entsprechend dokumentiert werden soll.
Eine Nachschau hat ergeben, dass das diesbezügliche Raumordnungsgutachten seitens des Büros DI Poppinger mit Datum 15.10.1998 erstellt wurde.
Die Einzelbewilligung wurde mittels Bescheid der BH Zell am See vom 9. 3. 1999 genehmigt. Der Bescheid an den Antragsteller erging mit 10. 3. 1999. Die Bescheide sind im Akt angehängt.
Zu den nicht berücksichtigten Raumordnungsgrundsätzen wird Folgendes ausgeführt:
Zum Grundsatz der *öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen* ist auszuführen, dass hier hinsichtlich der bestehenden Nutzungsbeschränkungen anderweitig abgewogen wurde.
Naturgemäß entspringt die gegenständliche Umwidmung primär einem Einzelinteresse, es sind aber keine expliziten öffentlichen Interessen erkennbar, auf Basis derer man von der Umwidmung Abstand nehmen müsste.

Im Übrigen ist auch noch auszuführen, dass die Schaffung von Baugrundstücken für den Bedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung im REK thematisiert wird und im Interesse der Gemeinde gelegen ist.

Zum Grundsatz der *Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung* ist auszuführen, dass es sich hier um einen außenliegenden Siedlungsansatz handelt, der entsprechend diesem Prinzip entwickelt bzw. abgerundet wird.
Zum Grundsatz der *sparsamen Verwendung von Energie und dem vorrangigen Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger* wird kein sachlicher Bezug gesehen.
Zum Thema *verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Männer und Frauen sowie auf Kinder und Jugendliche sowie auf ältere Menschen bzw. Menschen mit Behinderung* wird ausgeführt, dass der Standort den Mindeststandards hinsichtlich einer Baulandeignung entspricht. Naturgemäß ist die Außenlage für einzelne Menschen nicht ideal. Im Rahmen einer Durchschnittsbetrachtung
ist aber dem Grundsatz im Großen und Ganzen aber entsprochen.

Innerhalb der Kundmachungsfrist der Entwurfsauflage (und auch darüber hinaus) sind keine Einwände eingebracht worden.

Der Raumordnungsausschuss stellt an die Gemeindevertretung die Anträge auf

- **Beschlussfassung der angeführten Teilabänderungen des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Hundsdorfweg - Ellmauer“ sowie**
- **Beschlussfassung der Kennzeichnung einer Befristung der gesamten Umwidmungsfläche betreffend die Festlegung der Folgewidmung „Grünland/ländliche Gebiete“ nach Ablauf des zehnten Jahres ab Rechtswirksamkeit ihrer Ausweisung und**
- **Beschlussfassung der gleichzeitigen Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe**

zu diesem Tagesordnungspunkt.

Die Anträge des Raumordnungsausschusses werden einstimmig angenommen.

Punkt 10) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris: Einzelgenehmigungsansuchen, Beschlussfassung gem. § 46 iVm § 73 Abs. 4 ROG 2009

Der Bürgermeister berichtet:
Herr Klaus Rathgeb, Waidachweg 104, A-5661 Rauris, hat am 05.07.2017 um Einzelbewilligung zur Änderung des Verwendungszweckes des bestehenden Gebäudes mit Schlacht- und Nebenräumen 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 der Bezirkshauptmannschaft Zell am See vom 10.11.2016, Zl. 30602-152/5259/8-2016 die gewerbebehördliche Betriebsstättengenehmigung 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.

Im der zusammenfassenden Beurteilung des Raumordnungsgutachtens von Dipl.-Ing. Poppinger wird unter anderem ausgeführt, dass die Einzelbewilligung mit den übergeordneten Zielsetzungen der Raumordnung und mit den Zielen des räumlichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Rauris übereinstimmt und daher aus Sicht der örtlichen Raumplanung gegen die Erteilung der Einzelbewilligung nichts einzuwenden ist.

Vom Anrainer Hermann Langreiter, Waidachweg 110, 5661 Rauris vertreten durch die Rechtsanwälte Waltl & Partner, 5700 Zell am See liegen mit Schreiben vom 12.02.2019 sowie vom 11.03.2019 nachfolgend angeführte Stellungnahmen vor:

Stellungnahme vom 12.02.2019:

Einschreiter:	*Hermann Langreiter, 5661 Rauris, Waidachweg 110*
vertreten durch:	*Rechtsanwälte Waltl & Partner, S593099* *5700 Zell am See, Flugplatzstraße 52* *IBAN: AT21 2040 4000 4200 0000, BIC: SBGSAT2SXXX*
Konsenswerber:	*Klaus Rathgeb, 5661 Rauris, Waidachweg 104*
wegen:	*Änderung des Verwendungszweckes des Gebäudes mit Schlacht- und Nebenräumen von einer landwirtschaftlichen in eine gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück GN 249 KG 57217 Wörtherberg*

STELLUNGNAHME

In umseitig näher bezeichneter Rechtsache wurde der Einschreiter als Anrainer gemäß § 73 Abs 3 ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 mit Schreiben vom 09.01.2019 vom gegenständlichen Einzelbewilligungsverfahren verständigt und ihm die Möglichkeit einer Stellungnahme bis zum 15.02.2019 eingeräumt. Innerhalb offener Frist erstattet der Einschreiter durch seine rechtsfreundlichen Vertreter nachstehende ***STELLUNGNAHME*** *und führt diese aus wie folgt:*
Zunächst ist festzuhalten, dass der gegenständliche Antrag am 05.07.2017 gestellt worden ist. Gemäß § 86 Abs 7 ROG 2009 idgF ist auf vor im Abs 1 Z 1 bestimmten Zeitpunkt beantragte Einzelbewilligungen im Sinne des § 46 ROG 2009 in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden. Gemäß § 86 Abs 1 Z 1 ROG 2009 ist der Zeitpunkt 01.01.2018. Damit ist das ROG 2009 in der Fassung 05.07.2017 auf den gegenständlichen Antrag anzuwenden.

Gemäß § 45 Abs 1 ROG 2009 dürfen ab Inkrafttreten des Flächenwidmungsplans Bauplatzerklärungen und nach baurechtlichen Vorschriften des Landes erforderliche Bewilligungen nur in Übereinstimmung mit den Festlegungen im Flächenwidmungsplan (Widmungen und Kennzeichnungen) erteilt werden. Gemäß § 46 Abs 1 ROG 2009 können die Wirkungen des Flächenwidmungsplans auf Ansuchen für ein genau zu bezeichnendes Vorhaben durch Bescheid der Gemeindevertretung ausgeschlossen werden (Einzelbewilligung). Das Ansuchen kann vom Grundeigentümer oder einer Person gestellt werden, die einen Rechtstitel nachweist, der für die grundbücherliche Einverleibung seines Eigentumsrechts an der Grundfläche geeignet ist. Gemäß § 46 Abs 2 ROG 2009 liegt die Erteilung einer Einzelbewilligung im Planungsermessen der Gemeinde und ist nur zulässig, wenn

1. ein besonderer Grund für die Ausnahme vorliegt;
2. der vorgesehene Standort für das Vorhaben geeignet ist;
3. dem Vorhaben das Räumliche Entwicklungskonzept bzw. die erkennbare grundsätzliche Planungsabsicht der Gemeinde nicht entgegen steht und
4. das Vorhaben keine Zweitwohnungen, Handelsgroßbetriebe, Beherbergungsgroßbetriebe oder SEVESO-Betriebe betrifft.

Der Nachweis des Vorliegens dieser Voraussetzungen ist vom Antragsteller zu erbringen. Gemäß Abs 3 dieser Bestimmung kommt eine Einzelbewilligung im Grünland nur in Betracht:

Der Nachweis des Vorliegens dieser Voraussetzungen ist vom Antragsteller zu erbringen. Gemäß Abs 3 dieser Bestimmung kommt eine Einzelbewilligung im Grünland nur in Betracht:
1. für Änderungen der Art des Verwendungszwecks von bestehenden Bauten und eine damit verbundene Vergrößerung auf höchstens 300 m² Geschoßfläche;
2. für die Neuerrichtung von Bauten von untergeordneter Bedeutung, die im Zusammenhang mit bestehenden Bauten oder Nutzungen erforderlich sind und nicht Wohnzwecken dienen;
3. für an die Grundlandnutzung gebundene Bauvorhaben für Erwerbsgärtnereien, Fischzuchtanlagen oder Reithallen;
4. für die Neugründung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.

4: Die Erteilung einer Einzelbewilligung für die Änderung der Art des Verwendungszwecks von land- oder forstwirtschaftlichen Bauten kommt nach Neugründung eines Betriebes erst nach Ablauf von 10 Jahren ab Aufnahme der Nutzung des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes in Betracht.

Mit LGBl.Nr. 30/2009 wurde die Einzelbewilligung in einem eigenen Paragrafen, § 46 ROG 2009, geregelt und das Erfordernis des Vorliegens eines „besonderen Grundes" als Z 1 in das Gesetz aufgenommen. Damit fand eine strukturelle Änderung insoweit statt, als nicht mehr nur das Entgegenstehen des REK bzw. der Planungsziele zu prüfen ist, sondern mehrere kumulativ erforderliche Voraussetzungen formuliert sind und daher das Vorliegen eines besonderen Grundes jedenfalls zum Fehlen des Widerspruchs zum REK oder zur erkennbaren Planungsabsicht hinzutreten muss. Das Vorliegen eines „besonderen Grundes" kann nicht für sämtliche denkbare Fallkonstellationen allgemein umschrieben werden. Es werden sich aber – ohne dass dies eine abschließende Aufzählung sein könnte – Kriterien angeben lassen, welche bei der Auslegung des Begriffs „besonderer Grund" heranzuziehen sind. Dabei wird die Auslegung anhand dieser Gesichtspunkte nicht im Sinne einer kumulativen Prüfung, sondern vielmehr im Sinne eines „beweglichen Systems" im Sinne Wilburgs zu erfolgen haben. Es sind die Kriterien daher als bewegliche Wertungen in der Norm selbst, im hier vorliegenden Fall § 46 Abs 2 Z 1 ROG 2009, zu verstehen und wird daher die „betreffende Wertung konsequenterweise umso mehr für die Rechtsfolge sprechen, je stärker ausgeprägt die Merkmale im konkreten Fall sind." (Bydlinski, juristische Methodenlehre² S 353) Bei Auslegung des Begriffs des besonderen Grundes muss unter Berücksichtigung der drei im § 46 Abs 1 ROG 2009 angesprochenen Tatbestandselemente, nämlich des genau zu bezeichnenden Vorhabens, des Standorts (der Fläche), für die die Wirkungen des Flächenwidmungsplanes ausgeschlossen werden sollen, sowie der im § 46 Abs 1 ROG 2009 umschriebenen Person des Antragstellers, auf objektive wie subjektive Momente abgestellt werden. Dabei sind unter den subjektiven Momenten Kriterien wie die Notwendigkeit für den Antragsteller oder andere besondere, in der Person des Antragstellers liegende Gründe, wie etwa eine besondere Befähigung des Antragstellers für das bewilligende Vorhaben denkmöglich. In objektiver Hinsicht werden der objektive Bedarf an dem zu bewilligendem Vorhaben oder Faktoren, wie der Mangel sonstiger geeigneter Standorte für das Vorhaben, Berücksichtigung zu finden haben.

Ergänzend ist festzuhalten, dass Ausnahmebestimmungen grundsätzlich restriktiv zu interpretieren sind (vgl. VwGH 26.09.2017, Ra 2016/05/0110, mwN). Weiters ist anhand der Entwicklung der gegenständlichen Norm zu beobachten, dass nach ihrer Einführung mit dem ersten ROG 1956 (damals vor dem Hintergrund der Schaffung einer Möglichkeit für Landwirte zur Errichtung von Austragshäusern) eine kontinuierliche Einschränkung ihres Anwendungsbereiches, insbesondere durch die Raumordnungsnovellen 1992 und 2009 erfolgte, und schon dadurch erkennbar wird, dass eine restriktive Handhabung in der Anwendung der gegenständlichen Ausnahmebestimmung angezeigt ist. Auch in den Erläuterungen zum ROG 2009 wird zur Normierung des Vorliegens eines besonderen Grundes ausgeführt, dass dieser „von der Rechtsprechung geforderte Grund" für die Erteilung einer Einzelbewilligung in das Gesetz aufgenommen und damit betont werde, dass die Einzelbewilligung keine Selbstverständlichkeit sei, sondern eine Ausnahme darstelle, deren Erteilung einer entsprechenden Begründung bedarf (siehe Nr 86 der Beilagen zum stenografischen Protokoll des Salzburger Landtages, 6. Session der 13. Gesetzgebungsperiode, S 117).
Zudem wurde die Möglichkeit der Erteilung einer Ausnahmebewilligung im Grünland im § 46 Abs 3 mit der Novelle des ROG 2009 insofern erheblich eingeschränkt, als die Erteilung nicht mehr bloß negativ vom Fehlen eines Ausschlussgrundes abhängig, sondern die Zulässigkeit von mehreren, auch positiv formulierten Voraussetzungen abhängig ist.

Die Regierungsvorlage führt dazu auch aus, dass diese Änderung die Wirkungen des Flächenwidmungsplanes stärken solle, in dem für alle neuen Entwicklungen eine Baulandausweisung erforderlich sein werde. Künftig sei – vorbehaltlich der Z 3 und 4 des 3. Absatzes – auch die Neuerrichtung von Betriebsbauten im Grünland mittels Einzelbewilligung nicht mehr zulässig (vgl. wiederum Nr. 86 der Beilagen zum stenografischen Protokoll des Salzburger Landtages, 6. Session der 13. Gesetzgebungsperiode, S 117).

Das raumordnungstechnische Gutachten der Poppinger Ziviltechniken GmbH vom 10.12.2018, GZ 05/1809 setzt sich mit den gesetzlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Einzelbewilligung gemäß § 46 ROG 2009 nicht (hinreichend) auseinander. Das Gutachten begnügt sich damit, auf die abstrakte Möglichkeit der Widmungsänderung hinzuweisen. Dass der Antragsteller eine „besonderen Grund" im Sinne des § 46 Abs 2 Z 1 ROG 2009 überhaupt genannt habe, führt das Gutachten in keiner Weise aus. Bereits deshalb ist das Gutachten mangelhaft geblieben. Es genügt nämlich für die Beurteilung der gesetzlichen Voraussetzung der Einzelbewilligung nicht, auf die abstrakte Eignung eines Standortes hinzuweisen (vgl. hiezu VwGH vom 19.12.2017, RO 2014/06/0084). Aus dieser Entscheidung geht unmissverständlich hervor, dass die abstrakte Eignung des Standortes gemäß § 46 Abs 2 Z 2 ROG 2009 nicht zwangsläufig bedeutet, dass ein besonderer Grund für die Ausnahme im Sinne des § 46 Abs 2 Z 1 ROG 2009 vorliegt.
Als Zwischenergebnis ist daher festzuhalten, dass der gegenständliche Antrag bereits deshalb zurückzuweisen bzw. abzuweisen sein wird, weil die gesetzlichen Voraussetzungen des § 46 samt und sonders nicht erfüllt sind. Der Antragsteller begnügt sich nämlich als besondere Begründung lediglich Folgendes festzuhalten: „Die sich ergebende Betriebsführung (Lohnschlachten) ist im landwirtschaftlichen Nebenerwerb leider nicht möglich, somit war die Erwirkung einer Gewerbeberechtigung notwendig und wurde mit Bescheid der BH Zell am See vom 10.11.2016, Zahl 30602-152/5259/8-2016, die Betriebsstättengenehmigung erteilt. Dazu ist in weiterer Folge auch in raumordnungsrechtlicher Hinsicht auch die Änderung des Verwendungszweckes des Schlachtbereiches mit Nebenräumen in eine gewerbliche Nutzung erforderlich."

Einen „besonderen Grund" im Sinne des § 46 Abs 2 Z 1 ROG 2009 lässt die Begründung des Antragstellers vermissen. Den Nachweis des Vorliegens dieser Voraussetzungen ist vom Antragsteller zu erbringen. Der Antragsteller ist seiner Beweispflicht bis dato nicht nachgekommen.
Darüber hinaus hat sich weder der Antrag des Antragstellers, noch das raumordnungstechnische Gutachten mit den gesetzlichen Voraussetzungen des § 46 Abs 3 und 4 ROG 2009 auseinandergesetzt. Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Einzelbewilligung im Grünland, das im Gegenstand unzweifelhaft vorliegt, sind nicht erfüllt. Insbesondere wird die Behörde folgende Umstände bei der Beurteilung zu berücksichtigen haben:

1. In der Kundmachung ist mit keinem Wort berücksichtigt, dass es sich hier bei dem gewerblichen Schlachtbetrieb auch um die Kadaversammelstelle der Gemeinde handeln soll.
2. Entgegen der Ansicht des raumordnungstechnischen Gutachtens ist auch die Zufahrt nicht gesichert, weil eine Zufahrt zu einem Gewerbebetrieb nicht vorliegt. (Interessentenweg)
3. Die Baubewilligung sieht vor, dass ein Rinderstall mit Schlachträumen sieben Meter vom Bergfuß entfernt errichtet wird. Im Gutachten ist festgehalten, dass das Gebäude in den Hang errichtet worden sei.
4. Geplant sei die Schlachtung von Rindern und Schweinen. Dies entspricht nicht den tatsächlichen Umständen, weil auch andere Tiere geschlachtet werden.
5. Die Lärmbelästigung der Anrainer ist durch die Anlieferung des Schlachtviehs und der Kadaver bzw. durch die Tiertransporte unzumutbar. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass die Tiertransporter auch gereinigt werden.
6. Die Reinigung des Schlachthauses hat einen Sprühnebel, aus den geöffneten Türen nach der Schlachtung oder Kadaverabholung und Viehtransporte, zur Folge.
7. Zur Frage einer solchen Gefahr durch Anlieferung toter Tiere und verendeter Wildtiere wurde bis dato nicht Stellung genommen.
8. Die Lebensqualität der Anrainer durch Kadavergestank, Chemie, Faulgase und Ungeziefer ist massiv eingeschränkt.
9. Betriebszeiten von 06.00 – 21.00 Uhr, 2-Schichtbetrieb

Aus all den genannten Gründen wird BEANTRAGT, die Einzelbewilligung mangels Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen nicht zu erteilen.

Zell am See, am 12.02.2019 *Hermann Langreiter*

ergänzende Stellungnahme vom 12.02.2019:

In umseitig rubrizierter Rechtssache erstattet der Beteiligte, Hermann Langreiter, im Hinblick auf die schriftliche Stellungnahme der Volksanwaltschaft nachstehende ERGÄNZENDE STELLUNGNAHME :

1. Es wird davon ausgegangen, dass die entsprechende Stellungnahme der Volksanwaltschaft bzw. auch die Aufforderung zur Erlassung eines entsprechenden baupolizeilichen Auftrages zur Unterlassung der gesetzwidrigen, gewerblichen Nutzung des Wirtschaftsgebäudes vorliegt.

Der Beteiligte geht mit der Volksanwaltschaft konform, dass die derzeitige Nutzung des Wirtschaftsgebäudes zur gewerblichen Schlachtung klar den geltenden raumordnungsrechtlichen Vorgaben für Betriebe im Grünland – ländliches Gebiet – widerspricht. Gemäß § 36 Abs 3 ROG sind Bauten für eine gewerbliche Nutzung auf einem Grundstück mit einer solchen Widmung aus raumordnungsrechtlicher Sicht nicht zulässig und daher auch nicht genehmigungsfähig. Eine über die bewilligte Nutzung zur landwirtschaftlichen Schlachtung hinausgehende gewerbliche Nutzung des Schlachtraumes widerspricht daher den raumordnungsrechtlichen Vorgaben und stellt ua. einen Anwendungsfall des § 20 Abs 7 iVm § 19 Abs 2 Z 2 Salzburger BauPolG dar.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass die Baubehörde ab Kenntnis von der raumordnungsrechtlich unzulässigen gewerblichen Nutzung umgehend die Unterlassung der gewerblichen Nutzung des Wirtschaftsgebäudes durch baupolizeilichen Bescheid hätte verfügen müssen; die Volksanwaltschaft weist in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass diesbezüglich ein Missstand in der Verwaltung der Baubehörde der Marktgemeinde Rauris vorliegt.
Es wird daher BEANTRAGT, sofern dies nicht bereits geschehen ist, unverzüglich diesen Bescheid zu erlassen; andernfalls wird nur darauf verwiesen, dass, nachdem einerseits die Rechtslage ohnehin seit langem bekannt sein musste, andererseits nunmehr ausdrückliche Vorgaben der Volksanwaltschaft vorliegen, eine Unterlassung der Erlassung eines solchen Bescheides Richtung Amtsmissbrauch geht.
Der Beteiligte ERSUCHT daher in diesem Zusammenhang um Übermittlung des diesbezüglich ergangenen Bescheides und merkt sich dafür eine Frist von 14 Tagen vor.

3. Hingewiesen wird ferner darauf, dass Einzelbewilligungsbescheide jedenfalls der Aufsichtsbehörde zur bescheidmäßigen Kenntnisnahme vorzulegen sind; eine solche Kenntnisnahme durch die Aufsichtsbehörde kann nur erfolgen, wenn keine Versagungsgründe im Sinne des § 75 Abs 1 vorliegen, wovon jedoch nicht auszugehen ist.

Es wird daher nochmals beantragt, den Antrag des Konsenswerbers abzuweisen.

Zell am See, am 08.03.2019 *Hermann Langreiter*

Mit den angeführten Stellungahmen des Anrainers bzw. dessen Rechtsvertretung hat sich die Gemeindevertretung in Absprache mit Ortsplaner DI Poppinger in ihrer Beratung wie folgt auseinandergesetzt:

Die Stellungnahme des Anrainers Hermann Langreiter bzw. dessen Rechtsvertreter setzt sich zunächst rechtstheoretisch mit der Einzelbewilligung auseinander, insbesondere mit dem Thema des besonderen Grundes.
Auf Seite 5 der Einwendungen wird schlussendlich ausgeführt, dass im Raumordnungsgutachten des Ortsplaners DI Poppinger keine Ausführung enthalten sei, dass der Antragsteller einen "besonderen Grund" im Sinne des §46 Abs. 2 Z. 1 ROG 2009 überhaupt genannt habe. Diese Feststellung ist völlig aus der Luft gegriffen, es wird in der Befundaufnahme des Raumordnungsgutachtens auf Seite 11 unter Punkt 11. die besondere Begründung dargestellt, mit der Schlüssigkeit der Begründung und der argumentativen Tauglichkeit setzt sich der Gutachtensteil auf Seite 13 unter Punkt 1. auseinander.
Weiters wird im Einwand etwas später auf Seite 6 noch ausgeführt, dass die Zufahrt nicht gesichert ist, da sie nur durch einen Interessentenweg erfolgt.

Wie im Gutachten dargestellt, erfolgt die Zufahrt über den Waidachweg einer Gemeindestraße.
Diese wird vom Güterweg-Erhaltungsverband erhalten, stellt aber eine öffentliche Zufahrt dar.
Zudem wird noch ausgeführt, dass im Gutachten festgehalten wird, dass das Gebäude in den Hang errichtet worden sei, die Baubewilligung sieht vor, dass ein Rinderstall mit Schlachträumen 7 m vom Bergfuß aus entfernt errichtet wird.
Dazu wird erläutert, dass die der Einzelbewilligung zugrundeliegenden Pläne ganz klar das Hineinbauen in den Hang darstellen, sowohl der Lageplan (auf dem Höhenschichtenlinien eingetragen sind) wie auch die Ansichten und Schnitte.

Des Weiteren hat sich der Anrainer Hermann Langreiter mit einer Beschwerde gegen die Baubehörde an die Volksanwaltschaft gewandt. Dabei wurde die Baubehörde seitens der Volksanwaltschaft mit Schreiben vom 14.01.2019 sowie vom 27.02.2019 aufgefordert Stellung zu nehmen. Die entsprechenden Stellungnahmen der Marktgemeinde Rauris wurden mit Schreiben vom 06.02.2019 sowie 04.04.2019 an die Volksanwaltschaft, mit dem Hinweis auf das anhängige Einzelbewilligungsverfahren, übermittelt.

Nach ausführlicher Diskussion hält die Gemeindevertretung fest, dass insbesondere unter Hinweis auf die diesbezüglichen Erläuterungen des Raumplaner DI Poppinger und auch sonst keine raumordnungsrelevanten Einwände aufrechterhalten werden können, die gegen eine positive Entscheidung sprechen würden.

Der Bürgermeister Peter Loitfellner stellt an die Gemeindevertretung den Antrag, den Einwänden des Anrainers Hermann Langreiter, Waidachweg 110, 5661 Rauris vertreten durch die Rechtsanwälte Waltl & Partner, 5700 Zell am See vom 12.02.2019 sowie vom 11.03.2019 keine Folge zu leisten und der Einzelbewilligung betreffend die Änderung des Verwendungszweckes des Gebäudes mit Schlacht- und Nebenräumen von landwirtschaftlicher in gewerbliche Nutzung zuzustimmen.
Der Antrag des Bürgermeisters wird einstimmig angenommen.

Punkt 11) Allfälliges

Der Bürgermeister berichtet:

- Die Sanierung beim Mesnerhaus hat bereits begonnen.
- Im Frühjahr haben wieder einige tolle Veranstaltungen stattgefunden.
- Die Verabschiedung des Ortsfeuerwehrkommandanten und Löschzugskommandanten Wörth fand bei der Florianifeier statt.
- Drei Ausschüsse haben sich bereits konstituiert. In den Ausschüssen herrscht ausgezeichnetes Arbeitsklima.

GV Paul Schwaiger erkundigt sich, ob die WC Anlagen im Mesnerhaus öffentlich sein werden.
Der Bürgermeister bejaht die Frage.

Punkt 12) Ehrungen (nicht öffentlich)

Ende der Sitzung: 21:00 Uhr

Für die ÖVP-Fraktion:

Für die SPÖ-Fraktion:

Für die Freie Wählergemeinschaft:

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer: