MARKTGEMEINDE RAURIS
Marktstraße 30 | A-5661 Rauris Tel.: +43 6544 6202-0 Fax.: -18
Mail.: bauamt@gemeinde.rauris.net www.rauris.net
DVR: 0100218| Raiffeisenkasse Rauris | IBAN: AT07 3505 1000 0001 0116 | BIC: RVSAAT2S051

Nationalpark Hohe Tauern

Zahl: 004-2 / 2020
Sachbearbeiter: Bernhard Oberlechner
Tel.: +43 6544 / 6202 – 12
Mail: bauamt@gemeinde.rauris.net

Rauris, 20.05.2020

P R O T O K O L L

zur Sitzung des **Raumordnungsausschusses**
der Marktgemeinde Rauris

Mittwoch, 13.05.2020 um 19.00 Uhr
im Sitzungssaal des Gemeindeamtes

Anwesende Mitglieder:

SPÖ: GV Anton Ellmauer, GR Lukas Schwaiger, GV Josef Seidl, GV Andreas Groder, GV Theresia Sichler
ÖVP: GV Thomas Röck
WGR: GV Roswitha Huber (stellvertretend für GV Alois Portenkirchner, beratendes Mitglied)

Entschuldigt: GV Alois Portenkirchner (beratendes Mitglied)
Nicht entschuldigt: GV Andre Eder (ÖVP)
Sonstige Anwesende: Bürgermeister Peter Loitfellner, BAL Bernhard Oberlechner

Tagesordnungspunkte:

1. **Antrag Manuela Auner** auf Verwendung einer **Wohnung als Zweitwohnsitz**
2. **Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris;** Ansuchen um Änderung der Grundlagen für den Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „**Lukasfeld**“ (Dichtezuschlag für Wintergärten)
3. **Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris;** Ansuchen um Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich „**Obersteinkirchen**“
4. **Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Liftweg – Hotel Carpe Solem“;** Umwidmung eines Teilgrundstückes GN 361/1 KG 57217 Wörtherberg von Grünland in Bauland;
5. **Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Hüttwinklstraße – nördlich anchließend zur Lackensiedlung“;** Umwidmung mehrerer Grundstücke von Grünland in Bauland;
6. **Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Oberer Markt Bergmeister“;** Umwidmung eines Teilgrundstückes GN 586 KG 57215 Vorstandrevier von Grünland in Bauland;
7. **Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Maislaufeld – touristische Nutzung“;** Beratung/Diskussion Bauabschnitt 2 und 3;
8. **Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris;** Anfrage wg. Kennzeichnung Apartmenthaus; Objekte Rainbergstraße 17 (Fürstenmühle) und Dorfstraße 17
9. **Einzelbewilligungen** (Steger – Erweiterung des Bauplatzes zur Errichtung eines Carports,
   Bachmayer – Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebes)
10. **Deponie / Kat-Vorsorgefläche;** Beratung
11. **Allfälliges**

1) Antrag Manuela Auner auf Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnsitz

Frau Manuela Auner stellt mit dem Schreiben vom 03.02.2020 den Antrag auf ausnahmsweise Verwendung als Zweitwohnung für das Wohnhaus im Traunerweg 26, GN 204/35 KG 57217 Wörtherberg, gem. § 31 Abs. 2Zif 3iVm Abs. 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009.

Im Jahr 2001 wurde der Familie Alfred und Manuela Auner mit Bescheid die Nutzung des gegenständlichen Objektes bereits gestattet, in Bezug auf die Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfes für die Familie oder deren Angehörigen (§ 24 Abs 7 des Sbg. ROG 1998). Seit Juni 2008 wird die Liegenschaft nun als Hauptwohnsitz genutzt.

Die Besitzerin beabsichtigt, aufgrund ihrer geänderten Lebenssituation, das Objekt zu verkaufen. Da bis heute noch kein Käufer gefunden werden konnte, wurde der Antrag um Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zur Nutzung als Zweitwohnung gestellt, um die Vermarktung des dadurch wertgesteigerten Objektes zu erleichtern.

Es wird bei der Diskussion zu diesem Tagesordnungspunkt auf die RO-Ausschusssitzung vom 21.02.2017 verwiesen, bei welcher ein ähnlicher Fall behandelt wurde.

Der RO-Ausschuss kommt zur einstimmigen Meinung, diesem Antrag keine Zustimmung zu erteilen, um Beispielsfolgen für andere Verkaufsobjekte zu vermeiden und um Preissteigerungen für Objekte und Baugrundstücke durch Zweitwohnnutzungen hintanzuhalten.

Auch weiteren Anträgen um Erteilung von Ausnahmegenehmigungen zur Nutzung von Objekten als Zweitwohnung soll aus den genannten Gründen keine Folge geleistet werden.

Weiters stellt Frau Auner den Antrag auf Feststellung der Verwendung einer Wohnung als Zweitwohnung gem. § 31 Abs. 2 Zif 3, 4 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009. Hierzu ist festzuhalten, dass weder ein Bescheid für die Errichtung eines Ferienhauses / einer Zweitwohnung ausgestellt noch das Gebäude bereits vor dem 01.März 1993 als Zweitwohnsitz verwendet wurde.

Der Obmann des Raumordnungsausschusses, GV Anton Ellmauer stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, diesem TO-Punkt keine Folge zu leisten

Der Antrag des Obmannes wird einstimmig angenommen.

---

2) **Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris;** Ansuchen um Änderung der Grundlagen für den Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „**Lukasfeld**“ (Dichtezuschlag für Wintergärten)

Mit Kundmachung vom 28.05.1997 wurde der Bebauungsplan der Grundstufe für den Bereich „Lukasfeld“, sowie die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes in die Widmungskategorie Bauland / erweiterte Wohngebiete verordnet.

Anlass der Änderung ist die Planung eines Wintergartens auf einem Grundstück, welches allerdings die bauliche Ausnutzbarkeit erreicht hat.
Die Grundstücke sind im Bereich Lukasfeld aufgrund ihrer Größe eher bescheiden zu betrachten. 14 Grundstücke sind kleiner als 500 m². Die durchschnittliche Größe beträgt ca. 570 m² wobei 2 dieser Grundstücke größer als 1.200 m² sind (Risslegger Emmi 1259 und Moser Walter 1522).
Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig verbaut und es sind nur mehr wenige freie Parzellen vorhanden.

Der Bebauungsplan der Grundstufe „Lukasfeld “ soll wie folgt geändert werden:

- Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeit:
  Zur derzeitigen Festlegung einer Grundflächenzahl zwischen 0,1 und max. 0,25 tritt folgende Festlegung hinzu:
  Es wird ein Zuschlag zur festgelegten baulichen Ausnutzbarkeit im Ausmaß von 30 m² je Bauplatz für Zwecke der Errichtung eines Wintergartens festgelegt.

Nach erfolgter Öffentlichkeitsarbeit (Entwurfsauflage) ist gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009 von der Gemeindevertretung der Beschluss über den geänderten Bebauungsplan der Grundstufe herbeizuführen.

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

Der Antrag des Obmannes wird einstimmig angenommen.

---

3) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Ansuchen um Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich „**Obersteinkirchen**“

Mit Kundmachung vom 03.08.1998 wurde die letzte Änderung des bestehenden Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich „Obersteinkirchen“ verordnet.

Herr Thomas Huber plant einen Zu- und Umbau des bestehenden Wohnhauses auf der GN 99/14 KG Wörtherberg, um den Wohnraum zu erweitern (für zwei Generationen).

Aufgrund der bestehenden Gegebenheiten wäre aus wirtschaftlicher Sicht eine Erweiterung über der bestehenden Garage beabsichtigt. Dazu müsste im Bebauungsplan eine entsprechende Möglichkeit geschaffen werden.

Der Bebauungsplan der Grundstufe „Obersteinkirchen “ soll wie folgt geändert werden:

- Die Höhenfestlegung soll zwecks Ermöglichung des Vorhabens auf eine absolute Höhenangabe, wie es heutzutage eigentlich auch üblich ist, geändert werden;

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

Der Antrag des Obmannes wird einstimmig angenommen.

---

4) Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Liftweg – Hotel Carpe Solem“; Umwidmung eines Teilgrundstückes GN 361/1 KG 57217 Wörtherberg von Grünland in Bauland;

(Der Bürgermeister Peter Loitfellner und GV Theresia Sichler verlassen aufgrund ihrer Befangenheit zu diesem Tagesordnungspunkt den Sitzungsraum.)

Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Liftweg – Hotel Carpe Solem“;
Verfahren gem. § 65 iVm § 67 ROG 2009 idgF - Umwidmung eines Teilstückes der GN 361/1 KG 57217 Wörtherberg von Grünland / ländliche Gebiete in Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe“;

Im Bereich des ehemaligen „Hotel Hubertus“ soll das Teilstück der GN 361/1 KG 57217 Wörtherberg, wie folgt gewidmet werden:
Flächenwidmungsplan-Änderung **von**:

Fläche [m²]	**Widmung**
100	Grünland / Ländliche Gebiete

in:

TLF	**Fläche [m²]**	**Widmung**	**Folgewidmung**
	100	Bauland/Gebiet für Beherbergungsgroßbetriebe	-

Die gegenständliche Umwidmungsfläche liegt im Bereich desLiftweg, südlich der Talstation der Rauriser Hochalmbahnen. Sämtliche Aufschließungserfordernisse sind durch den Bestand gegeben bzw. wurden diese im Zuge des Teilabänderungsverfahrens „Hotel Hubertus“ nachgewiesen.

Die Umwidmung wurde von der Carpe Solem GmbH & Co KG, angeregt. Man sei im Zuge der Detail- und Ausführungsplanung vermehrt durch externe Planer und Gastronomiebetreiber darauf hingewiesen worden, dass sich die aktuell genehmigte Schirmbar direkt hinter dem Hauptgebäude befindet und somit beinahe ganztägig im Schatten desselben stehe. Nach Absprache mit den Grundstücksnachbarn und dem Gastronomiebetreiber ist nun geplant, den Apres-Ski-Bereich vom Hotel um ca. 6 m in Richtung der Skipiste angrenzend zu versetzen. Hierfür würden etwa 40 m² Grundfläche außerhalb der bereits gewidmeten Fläche der Kategorie Bauland für Beherbergungsgroßbetriebe benötigt. Zuzüglich einer umliegenden Terrassenfläche von ca. 60 m² ergibt das eine Widmungsfläche von 100 m².

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 Obmann-Stellvertreters wird einstimmig angenommen.

---

5) Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Hüttwinklstraße – nördlich anschließend zur Lackensiedlung“; Umwidmung mehrerer Grundstücke von Grünland in Bauland;

Teilabänderungsverfahren gem. § 65iVm § 67 ROG 2009 - im Bereich " Hüttwinklstraße - Rasser";
Umwidmung der Grundstücke GN 67/20, 67/21, 67/22 und 67/23 KG 57201 Bucheben von "Grünland - ländliche Gebiete" in die Widmungskategorie "Bauland – erweiterte Wohngebiete“.
Gleichzeitige Aufstellung eines Bebauungsplanes der Grundstufe im Bereich „Hüttwinklstraße - Rasser“;

Im Jahr 2014 wurde dieses Verfahren schon einmal angeregt, allerdings nie realisiert.
Die Grundstücke GN 67/20, 67/21, 67/22 und 67/23 KG 57201 Bucheben sollen von „Grünland/ländliche Gebiete“ in die Widmungskategorie „Bauland/erweiterte Wohngebiete“ umgewidmet werden. Auf den neu auszuweisenden Flächen sollen Bauplätze, jeweils für Einheimische oder dem Eigenbedarf der vier Grundeigentümer geschaffen werden. Darüber sind Vereinbarungsverträge zwischen der Marktgemeinde und den Grundeigentümern abzuschließen.

Diese Umwidmung wurde von den Eigentümern der 4 separaten Grundstücke
Christine Obersamer, Josef Rasser, Aloisia Rasser und Maximilian Fedel angeregt.

Die gegenständliche Umwidmungsfläche liegt im Ortsteil Bucheben.

Die Aufschließungserfordernisse sind folgendermaßen gegeben:
Die Zufahrt erfolgt abzweigend von der Rauriser Landesstraße L – 112 über eine interne Aufschließungsstraße, GN 67/2, welche im Eigentum der Antragsteller liegt.
Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wassergenossenschaft Bucheben, die Abwasserbeseitigung (Fäkalkanal) erfolgt über das öffentliche Kanalnetz der Marktgemeinde Rauris, Oberflächenwässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht. Die Stromversorgung erfolgt über die Salzburg AG.
Über sämtliche Anschlussmöglichkeiten sind positive Anschlussbestätigungen der Versorgungsunternehmen anzufordern.
Ein entsprechender Bebauungsplan ist noch zu erarbeiten.

In der REK-Sitzung vom Herbst 2019 wurden wir vom Sachverständigendienst der Salzburger Raumplanung, des Referats 10/4, durch Herrn Mag. Gabriel Seitlinger dahingehend unterrichtet, dass Widmungen im Bereich Bucheben im aktuellen REK noch möglich seien. Im neuen REK, welches bis Herbst 2020 erarbeitet sein sollte, werde laut Seitlinger dort keine Bauland-Widmung mehr möglich sein.
Im Zuge der Umwidmung ist mit der Gemeinde eine Vereinbarung auszuarbeiten und zu unterzeichnen, nach welcher diese Bauplätze nur von Einheimischen bebaut werden dürfen und auch keine Zweitwohnsitze möglich sind.

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

Der Antrag des Obmannes wird einstimmig angenommen.

---

6) Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Oberer Markt Bergmeister“; Umwidmung eines Teilgrundstückes GN 586 KG 57215Vorstandrevier von Grünland in Bauland;

Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Oberer Markt - Bergmeister“;
Verfahren gem. § 65 iVm § 67 ROG 2009 idgF - Umwidmung eines Teilstückes der GN 586 KG 57215 Vorstandrevier von Grünland / sonstige Flächen in Bauland;

Herr Bergmeister plant einen Zubau an das bestehende Gebäude zur Nutzung familiärer Wohnzwecke.
Im Bereich Bergmeister - Eckhaus soll das Teilstück der GN 586 KG 57215Vorstandrevier, wie folgt gewidmet werden:
Flächenwidmungsplan-Änderung **von**:

Fläche [m²]	**Widmung**
100	Sonstige nicht als Bauland oder Verkehrsfläche ausgewiesene Flächen

in:

TLF	**Fläche [m²]**	**Widmung**	**Folgewidmung**
	100	Bauland/erweiterte Wohngebiete	-

Die gegenständliche Umwidmungsfläche liegt im Bereich Eckhaus, westlich der L112.
Sämtliche Aufschließungserfordernisse sind durch den Bestand gegeben bzw. sind im Zuge des Teilabänderungsverfahrens nachzuweisen.

Die Anfrage wurde von Mario Bergmeister gestellt, welcher auf eine positive Stellungnahme hofft, bevor er diese Teilabänderung beantragt.
Die Verwaltung des öffentlichen Wassergutes als Grundeigentümerin der Rauriserache GP 960, KG Vorstandrevier sowie die Bundeswasserbauverwaltung als gewässerbetreuende Dienststelle der Rauriserache stimmen einem Zu- bzw. Anbau auf der GP. 586, KG Vorstandrevier durch die Familie Bergmeister zu, da der Zubau Bereich, lt. Gefahrenzonenplan (GFZP), außerhalb des HQ100 liegt und somit für BWV nicht von Relevanz ist.
Jedoch bedarf es für eine Abstandstandunterschreitung zur Gewässergrenze eine Abstandszahlung, welche das BMF schätzt. Daher ist vor einer baurechtlichen Bewilligung die unterschreitende Gesamtfläche durch Vorlage eines Einreichplans zur Schätzung an die Verwaltung des öffentlichen Wassergutes vorzulegen.

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

Der Antrag des Obmannes wird einstimmig angenommen.

---

7) **Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Maislaufeld – touristische Nutzung“;** Beratung/Diskussion Bauabschnitt 2 und 3;

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 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 den Sitzungen des Raumordnungsausschusses vom 16.07.2018, in der vom 10.09.2019 sowie vom 15.05.2019 behandelt.

Die Umwidmung einer Fläche von ca. 800 m² nördlichen des sich derzeitig in Arbeit befindlichen Bereichs, ist bereits als Raumordnungsverfahren anhängig. Der Ausschuss sieht in den Chalets keinen Leitbetrieb und unterstreicht die Meinung, dass keine weiteren Flächen für die derzeitige Bauträgerschaft gewidmet werden sollten, vielmehr sei anzustreben, dort Bauplätze für Einheimische zu schaffen. Die Nachfrage sei hier gegeben. Aufgrund dieser Gegebenheiten, der sich äußerst schleppenden Entwicklung und des Umstandes, dass sich die TZ-Ferienimmobilien GmbH vom Projektentwickler Arch. DI Harry Messner getrennt hat, bleibt der Ausschuss bei der Meinung, vorerst weitere Widmungen auszusetzen, zumindest bevor nicht das geplante Verwaltungsgebäude, ein Haupthaus mit Rezeption, Büro, Bistro und Hausmeisterbereich, errichtet wird.

Der Obmann des Raumordnungsausschusses, GV Anton Ellmauer stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen TO-Punkt bis zur Klärung betreffend Baulandsicherungsmaßnahmen auszusetzen und dann erneut zu beraten.

Der Antrag des Obmannes wird einstimmig angenommen.

---

8) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Anfrage bezüglich Kennzeichnung als Apartmenthaus; Objekte Rainbergstraße 17 (Fürstenmühle) und Dorfstraße 17

8a) Fürstenmühle

Fürstenmühle Herr Mag. DI Norbert Winkelmayer hat als Eigentümer des Objektes Rainbergweg 17, besser bekannt als „Fürstenmühle", beabsichtigt eine Generalsanierung der Fürstenmühle. Es liegt ein ausgearbeiteter Vorentwurf über den geplanten Umbau vor, für welchen es bereits eine sehr positive Erstabstimmung mit dem Bundesdenkmalamt gegeben hat. Es sollen vier hochwertige Wohnungen / Apartments in diesem Gebäude errichtet und eine touristische Nutzung ermöglicht werden.

Aus diesen Gegebenheiten hat die Fürstenmühle Rauris GmbH & Co KG vertreten durch Herrn Winkelmayer mit dem Schreiben vom 08.04.2020 um die Kennzeichnung als Apartmenthaus für die Liegenschaft der EZ 59 in der KG 57207 Rauris angesucht.

Gemäß der derzeitigen Flächenwidmung „Ländliches Kerngebiet" ist zur Realisierung des Vorhabens eine Kennzeichnung der Fläche für Apartmenthäuser erforderlich.

Im § 5 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 idgF „Begriffsbestimmungen" sind nachfolgende Begriffe wie folgt bestimmt:

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;
b) Apartmenthaus: Bau mit mindestens einem Apartment zur Beherbergung von Gästen, der kein Apartmenthotel gemäß lit c oder Teil eines solchen ist;
c) Apartmenthotel: Bau oder Gruppe von in einem räumlichen Naheverhältnis stehenden, eine funktionale oder wirtschaftliche Einheit bildenden Bauten mit Apartments zur Beherbergung von Gästen, in dem bzw der sich zur Erbringung hoteltypischer Dienstleitungen geeignete Räumlichkeit befinden; dafür müssen zumindest vorhanden sein:
   aa)Räumlichkeiten für den Empfang der Gäste in einem zentralen, gut zugänglichen Bereich des Baus bzw der Gruppe von Bauten im Ausmaß von mindestens 40 m² sowie
   bb)Räumlichkeiten für die Verabreichung von Speisen und Getränken in einem Ausmaß von mindestens:
   –4 m² je Gästezimmer bei Bauten mit bis zu 35 Gästezimmer,
   –3 m² je Gästezimmer bei Bauten ab 36 bis 100 Gästezimmer,
   –2 m² je Gästezimmer bei Bauten über 100 Gästezimmer.

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.

Der Ausschuss ist grundsätzlich sehr positiv gegenüber dem geplanten Vorhaben, auch im Hinblick der Erhaltung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes, äußert allerdings Bedenken über eine ausreichende Parkplatzsituation. Darum sei vor der Realisierung unter Vorlage eines Konzeptes, diese Problematik zu lösen.

Der Obmann des Raumordnungsausschusses, GV Anton Ellmauer, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt unter Vorliegen der entsprechenden Änderungsgrundlagen zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

Der Antrag des Obmannes wird einstimmig angenommen.

8b) **Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris;**
Anfrage bezüglich Kennzeichnung als Apartmenthaus; Objekt Dorfstraße 17

Maria Theresia Stöckl ist alleinige Eigentümerin des Objektes Dorfstraße 17, aus der EZ 23 in der KG Wörtherberg. Es ist eine Sanierung geplant, im Zuge derer auch Apartments zur Vermietung errichtet werden sollen. Die Besitzerin hat mündlich beim Bürgermeister um die Kennzeichnung als Apartmenthaus für diese Liegenschaft angefragt. Das schriftliche Ansuchen wird demnächst erwartet.

Gemäß der derzeitigen Flächenwidmung „Erweiterte Wohngebiete" ist zur Realisierung des Vorhabens eine Kennzeichnung der Fläche für Apartmenthäuser erforderlich.

Der Raumordnungsausschuss sieht die Kennzeichnungen als Apartmenthäuser etwas kritisch und meint, dass die Marktgemeinde sparsam mit solchen Kennzeichnungen umgehen sollte und diese nicht forciert werden sollten. Im Gegensatz dazu will man aber auch vermeiden, dass leerstehende Häuser in den Zentren von Wohngebieten verkommen. Es sei sinnvoller, wenn diese saniert werden würden und damit das Ortsbild nicht stören bzw. verschönern.
Nach ausführlicher Diskussion kommt der Ausschuss zum Entschluss, der Kennzeichnung für das Objekt Dorfstraße 17 zuzustimmen. Jedenfalls ist vor der Bewilligung eines Bauvorhabens ein ausgearbeitetes Parkplatzkonzept vorzulegen.

Der Obmann des Raumordnungsausschusses, GV Anton Ellmauer, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt unter Vorliegen der entsprechenden Änderungsgrundlagen zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

Der Antrag des Obmannes wird einstimmig angenommen.

---

9) **Einzelbewilligungen** (Karl Steger, Matthäus Bachmayer)

9a) Einzelbewilligung Karl Steger – Waidachweg 10, Erweiterung des Bauplatzes zur Errichtung eines Carports

Der Antragsteller ersucht die Marktgemeinde Rauris, die Einzelbewilligung vom Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris gem. § 46 Abs. 1 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 - ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 i.d.g.F. für das Grundstück

GN: **295/10** KG: **57217 Wörtherberg** für folgendes Bauvorhaben zu erwirken.

Herr Karl Steger beantragt die Erweiterung des bestehenden Bauplatzes GN 295/7 KG Wörtherberg, um die Grundstücksfläche GN 295/10 KG Wörtherberg und beabsichtigt im Nordwesten der Parzelle GN 295/7 ein Carport zu errichten, welches auch auf die im Grünland gelegene Parzelle 295/10 reicht. Beide Parzellen befinden sich im alleinigen Besitz des Antragstellers.

Auf der Parzelle 295/10 ist eine Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens zugunsten der Parzellen 295/8 und 295/9 eingetragen.
Von diesem Recht ist offensichtlich nie Gebrauch gemacht worden, da seitens der bebauten Parzellen 295/8 und 295/9 im Bereich der Parzelle 295/10 kein Verkehrsbedarf besteht, weil hier ein Weiterfahren nicht möglich ist und die Zufahrt Richtung Osten über die bestehende Privatstraße GN 295/6 zum weiteren übergeordneten Straßennetz erfolgt.

Die Aufschließungserfordernisse sind wie folgt gegeben:

Zufahrt:	über den Bestand gegeben (GN 295/6 – Privatweg)
Trinkwasserversorgung:	für die baulichen Maßnahmen nicht relevant wäre aber über den Bestand und das Ortsnetz gegeben
Abwasserbeseitigung:	für die baulichen Maßnahmen nicht relevant wäre aber über den Bestand und das Ortsnetz gegeben
Oberflächenwässer:	Versickerung auf Eigengrund / Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der Marktgemeinde Rauris
Bauplatzgröße:	295/7 = 678 m² und 295/10 = 96 m²; Summe = 774 m²

Aufgrund der Ausrichtung und der Situierung des bestehenden Wohnhauses wäre eine Bebauung im Bauland nur südlich desselbigen möglich, würde aber den wertvollen Terrassen- und Gartenbereich in Anspruch nehmen. Die Errichtung des geplanten Carports würde nördlich nicht nur in gestalterischer Hinsicht, sondern auch in Bezug auf die bautechnische Errichtung Vorteile für den Bewilligungswerber liefern.

Unter Berücksichtigung der angeführten Aspekte ersucht der Werber um die Errichtung eines Carports auf Teilflächen der Grundstücke GN 295/7 und 295/10.

Der Obmann des Raumordnungsausschusses, GV Anton Ellmauer, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

Der Antrag des Obmannes wird einstimmig angenommen.

9b) Neugründung eines Landwirtschaftlichen Betrieb – Matthäus Bachmayer „Pichlgut“

Die Vorbeurteilung der Neugründung einer Landwirtschaft „Pichlgut“- Errichtung eines Bauernwohnhauses, ergab folgendes Ergebnis:

SeitPensionsantritt seines Vaters, Friedrich Bachmayer im Jahr 2014, bewirtschaftet Matthäus Bachmayer als Pächter und Betriebsführer die Landwirtschaft „Pichlgut“ in Rauris. Da er weder in Taxenbach noch in Rauris über eine eigene Wohnstätte verfüge benötige er zur Bewirtschaftung des Hofes ein Wohnhaus (Bauernhaus).

Den bisher übermittelten Unterlagen ist folgendes zu entnehmen, dass das Pichlgut im Eigentum von Friedrich Bachmayer, wohnhaft in Taxenbach ist. Es handelt sich um einen aufrechten Biobetrieb mit der Betriebsnummer 2815095.

Aufgrund der Tatsache, dass das, ehemals die Hofstelle bildende, Bauernwohnhaus (heute bestehend auf Parzelle 316) abgeteilt wurde, verfügt die Hofstelle über kein landwirtschaftliches Wohngebäude mehr. Dieses soll nunmehr im Bereich nordöstlich des ehemaligen landwirtschaftlichen Wohnhauses bzw. östlich des Bewirtschaftungsgebäudes auf Parzelle .56 errichtet werden.

Es ist jedenfalls die Neugründung eines landwirtschaftlichen Betriebes erforderlich und im Zusammenhang damit eine raumordnungsmäßige Einzelbewilligung gemäß §46 Raumordnungsgesetz.

Für die erforderliche besondere Begründung wird der Vorgang der Abschreibung der heutigen EZ 276 (GP 316) wie folgt dokumentiert:

Das Pichlgut wurde vom derzeitigen Eigentümer im Jahr 1992 ohne Wohnhaus gekauft, offensichtlich da eine mit Bewirtschaftung vom Wohnort des Eigentümers, Taxenbach, aus geplant war. Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung wurde im Jahr 1994 erteilt. Es wurde mit einer intensiven Bewirtschaftung begonnen, in deren Zuge 45 Stück Rind angeschafft worden sind, zusätzlich wurden auch ein Milchkontingent im Ausmaß von 82.000 kg erworben sowie erfolgte auch die Anschaffung von landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten. Baulich wurde das Stallgebäude umfassend saniert und durch eine Maschinenhalle erweitert. Auch beim zugehörigen Wald wurde mit Neuaufforstungen im Sinne einer Bestandsumwandlung begonnen.

Der Ortsplaner sieht insgesamt für die raumordnungstechnische Begutachtung im Rahmen des Einzelbewilligungsverfahrens zur Neugründung einer Landwirtschaft keine Probleme.

Der Obmann des Raumordnungsausschusses, GV Anton Ellmauer, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

Der Antrag des Obmannes wird einstimmig angenommen.

---

10) Deponie / Kat-Vorsorgefläche;

Es kam eine Anregung von Markus Rainer (Schletterer), im Bereich Teufenbach eine Kat-Vorsorgefläche zu installieren. Er würde in diesem Bereich, bergseitig einen Grund zur Verfügung stellen. Anton Ellmauer hat über diesen Bereich bereits mit Gottfried Seer (WLV) gesprochen. Dieser wird sich das selbst nochmals genauer ansehen, sie aber hier größere Bedenken aufgrund der Gefahrenzonen. Nahezu der gesamte Bereich liegt hier in der Roten Zone. Der Platz wäre günstig, da man im Notfall rasch mit großen Gerätschaften agieren könnte.

Es wird über Alternativen diskutiert, da neben den zwei bestehenden Deponieflächen im Bereich Teufenbach dringend eine Katastrophen-Vorsorgefläche benötigt wird. Thomas Röck schlägt eine Fläche im Bereich Maris unterhalb der Straße vor. Der Ausschuss findet diese Idee nicht schlecht und empfiehlt hier mit Herrn Seer Abstimmungen zu treffen. Für Kat-Vorsorgeflächen wird mit der Gemeinde ein 10-Jahres-Vertrag abgeschlossen, welcher mit einer Bereitstellungsgebühr – je nach Größe – abgegolten wird. Während dieser Zeit dürfen hier nur im Notfall (Vermurungen und dergleichen) Schüttungen für die WLV erfolgen.

Sollte jemand einen Vorschlag haben oder jemand eine Fläche anbieten, sollte Kontakt zum Bauamt hergestellt werden. Es werde dann ein Lageplan erstellt und dieser an die WLV zur Begutachtung weitergeleitet.

Anton Ellmauer schlägt vor, dass er sich das Gebiet gemeinsam mit Herrn Seer nochmals ansieht und mit ihm dann berät, welcher Bereich am besten dafür geeignet sei…

---

11) Allfälliges

Zur **Sperre Embach** sind Gerüchte im Umlauf, nach deren es im Herbst zu einer neuerlichen Schließung kommen sollte. Diesbezüglich habe der Bürgermeister noch nichts gehört. Laut seinen Informationen sollte die Straße ab 03. Juli wieder frei sein…

Durch die Vermurungen im Herbst sind eben auch Schäden an der Straße entstanden, welche eben auch behoben werden sollten. Auf die Frage warum diese Arbeiten nicht in einem Zug mit der Brückensanierung gemacht werden, kommt die Antwort, dass momentan das Geld dafür noch nicht zur Verfügung stehe, da man das bei der Budgetierung im Herbst noch nicht wusste…

Für die **Straßenverbreiterung** der **Vorstanddorfstraße** wurde am Montag mit den Arbeiten begonnen. Da Rauris heuer keine Ausgleichsgemeinde mehr sind, müssen 50 % der Kosten seitens der Gemeinde getragen werden…

Ende der Sitzung: 21:00

ANWESENHEITSLISTE

sowie

UNTERSCHRIFTEN:

für die Sitzung des Raumordnungsausschusses
vom 13.05.2020

Der Schriftführer: