



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



Zahl: 004-4 / 2021
Sachbearbeiter: Bernhard Oberlechner
Tel.: +43 6544 / 6202 – 12
Mail: bauamt@gemeinde.rauris.net

Rauris, 03.02.2021

PROTOKOLL

zur Sitzung des **Raumordnungsausschusses**
der Marktgemeinde Rauris

Dienstag, 02.02.2021 um 19.00 Uhr
im Sitzungssaal des Gemeindeamtes

Anwesende Mitglieder:

SPÖ: GR Lukas Schwaiger, GV Josef Seidl, GV Andreas Groder, GV Theresia Sichler
ÖVP: GV Andre Eder
WGR: GV Alois Portenkirchner, beratendes Mitglied

Entschuldigt: GV Anton Ellmauer (SPÖ),
Nicht entschuldigt: GV Thomas Röck (ÖVP)
Sonstige Anwesende: Andreas Egger, Bürgermeister Peter Loitfellner, Amtsleiter Robert Reiter,
BAL Bernhard Oberlechner

Zu Beginn der Sitzung stellt der Obmann-Stv., GR Lukas Schwaiger, den Antrag einen weiteren Punkt in der Tagesordnung aufzunehmen.

Es wird der Punkt 6) „Weitere Vorgangweise in Bezug auf das Schönblick-Mountain-Resort“ aufgenommen und der Punkt „Allfälliges“ mit 7) neu nummeriert.

Tagesordnungspunkte:

- 1) **Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Maislaufeld – Touristische Nutzung III“;**
Umwidmung eines Teilgrundstückes GN 127/1 KG 57207 Rauris von Grünland in Bauland;
- 2) **Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Anfrage bezüglich Kennzeichnungen als Apartmenthaus;** Objekte bzw. Summererweg 4, GN 177/6, KG Rauris
sowie GN 202/1, 202/3 und 202/4 (Agerfeld) KG Wörtherberg
sowie im Bereich „Salzburgerhof“ GN .30, 98/14, 98/17, 98/19, 99/1 und 100/1
- 3) **Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris:** Einzelgenehmigungsansuchen, gem. § 46 Abs. 3
ROG 2009; Lagerremise Naturfreundehaus Kolm Saigurn
- 4) **Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris;** Umwidmung einer Fläche von Grünland in
Verkehrsfläche im Bereich „Parkplatz – Lenzanger“, GN 255, KG Bucheben,
- 5) **Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Dorfstraße Bacher-Gerstgraser“;**
Umwidmung einer Fläche von Grünland in Bauland, GN 26/2, KG Seidlwinkl
- 6) **Weitere Vorgangweise „Schönblick-Mountain-Resort“**
- 7) **Allfälliges**

1) Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Maislaufeld – Touristische Nutzung III“;

Umwidmung eines Teilgrundstückes GN 127/1 KG 57207 Rauris von Grünland in Bauland;

Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich „Maislaufeld – TN III“;

Verfahren gem. § 65 ROG 2009 idGF - Umwidmung eines Teilstückes der GN 127/1 KG 57207 Rauris von Grünland / ländliche Gebiete in Bauland / Kerngebiet;

Im östlichen Bereich des Maislaufeldes soll ein Teilstück der GN 127/1 KG 57207 Rauris, wie folgt gewidmet werden:
Flächenwidmungsplan-Änderung von:

Fläche [m ²]	Widmung
2000	Grünland / Ländliche Gebiete

in:

TLF	Fläche [m ²]	Widmung	Folgewidmung
	2000	Bauland/Kerngebiet	-

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 den bereits hergestellten Genossenschaftsweg „Poserweg“, der Genossenschaft Rainbergweg, auf GN 560.

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 Netz GmbH. Über sämtliche Anschlussmöglichkeiten liegen positive Anschlussbestätigungen der Versorgungsunternehmen vor.

Die Umwidmung wurde am 28.08.2020 von Hans Pirchner, Poserweg 5, A-5661 Rauris angeregt.

Es soll hier ein Restaurant errichtet und durch Einheimische betrieben werden.

Ein Bebauungsplan wurde im gegenständlichen Bereich noch nicht ausgearbeitet und das Verfahren wurde auch noch nicht zur Vorbegutachtung an die Abteilung 10, des Landes Salzburg weitergeleitet.

Der Obmann-Stv. des Raumordnungsausschusses, GR Lukas Schwaiger, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen TO-Punkt zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten, sofern ein Bebauungsplan und eine positive Stellungnahme der Abteilung 10 vorliegen, sowie innerhalb der Kundmachungfrist keine Einwände eingebracht werden.

Der Antrag des Obmann-Stv. wird einstimmig angenommen.

2) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris; Anfrage bezüglich Kennzeichnung als

Apartmenthaus; Objekte bzw. Summererweg 4, GN 177/6, KG Rauris

sowie GN 202/1, 202/3 und 202/4 (Agerfeld) KG Wörtherberg

sowie im Bereich „Salzburgerhof“ GN .30, 98/14, 98/17, 98/19, 99/1 und 100/1

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

- 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;
- Apartmenthaus: Bau mit mindestens einem Apartment zur Beherbergung von Gästen, der kein Apartmenthotel gemäß lit c oder Teil eines solchen ist;
- 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 Dienstleistungen 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 Gästezimmern,
 - 3 m² je Gästezimmer bei Bauten ab 36 bis 100 Gästezimmern,
 - 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.

2a) Villa Egger; Matthias Trierweiler

Die Bucho GesmbH vertreten durch GF Herrn Matthias Trierweiler beabsichtigt die Sanierung des bestehenden Gebäudes Summererweg 4, Villa Egger auf GN 176/6, KG Rauris. Das Objekt befindet sich seit über 20 Jahren im Besitz der GmbH und wurde in dieser Zeit, wie auch schon davor, von der Fam. Egger (Platzwirt), als Gästehaus vermietet.

Es sollen hier 7 Apartments zur Vermietung errichtet werden, von denen ein „geringer Anteil“ auch einem Verkauf zugeführt werden soll. Andreas Egger ergänzt, dass einige Apartments in seinen Besitz übergehen werden und die Vermietung des gesamten Objektes auch weiterhin über den Gasthof Platzwirt erfolgen werde.

Das Objekt befindet sich in der Baulandkategorie Kerngebiet. Gemäß § 39 ROG ist in dieser Baulandkategorie eine Kennzeichnung möglich. Eine solche Kennzeichnung soll nur vorgenommen werden, wenn keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen gemäß § 2 Abs 1 Z 7 lit b zu erwarten sind.

Grundvoraussetzung für eine Kennzeichnung wäre jedenfalls eine entsprechende Raumordnungsvereinbarung mit der Gemeinde.

Dieser Fall wurde bereits in der RO-Sitzung vom Mai 2019 behandelt und fand eine positive Zustimmung, sofern mit dem Grundeigentümer eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen werde, in welcher eine ausschließliche Zweitwohnnutzung zu unterbinden und eine Verpflichtung zu einer touristischen Vermietung an Feriengäste einzubauen sei.

Der Antrag diesen Punkt zur Zustimmung an die GV weiterzuleiten wurde damals einstimmig angenommen.

Der Obmann-Stv. des Raumordnungsausschusses, GR Lukas Schwaiger, stellt erneut an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt unter Vorliegen der entsprechenden Änderungsgrundlagen zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

Der Antrag des Obmann-Stv. wird einstimmig angenommen.

2b) GN 202/1 – Markus Stöckl

Herr Ing. Markus Stöckl beabsichtigt im Bereich Agerfeld, auf der GN 202/1, KG Wörtherberg ein Apartmenthaus errichten zu lassen bzw. dieses Grundstück, welches bereits als Bauland gewidmet ist zu verkaufen. Geplant wäre hier ein Objekt, welches sich in Bezug auf die Größe und der äußeren Erscheinung an die beiden benachbarten Objekte angepasst werden würde. (Blockhäuser Tomaschek und Schabauer).

Herr Stöckl hat bereits versucht, das gegenständliche Grundstück an Einheimische zu verkaufen. Aufgrund der recht geringen Größe von ca. 386 m² und der Lage zwischen der L112 und Ache gestaltet sich dieses Vorhaben sehr schwierig. Aus dieser Gegebenheit bittet der Antragsteller diese Angelegenheit im RO-Ausschuss zu behandeln und hofft auf eine positive Entscheidung.

Gemäß der derzeitigen Flächenwidmung „Erweitertes Wohngebiet“ ist zur Realisierung des Vorhabens eine Kennzeichnung der Fläche für Apartmenthäuser erforderlich.

Hier wäre jedenfalls eine entsprechende Raumordnungsvereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen. Sollte später einmal eine andere Nutzung (keine Gästevermietung mehr, Verkauf an Einheimische) geplant sein, so wäre dann eine baurechtliche Widmungsänderung des Objektes – Änderung der Art des Verwendungszweckes – bei der Gemeinde zu

beantragen.

Weiters wird auf die Bebauung und die Einhaltung des gesetzlichen Mindestabstandes hingewiesen.

Der Obmann-Stv. des Raumordnungsausschusses, GR Lukas Schwaiger, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt unter Vorliegen der entsprechenden Änderungsgrundlagen zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

Der Antrag des Obmann-Stv. wird einstimmig angenommen.

2c) GN 202/3 und 202/4 – Matthias Riess

Herr Matthias Riess beabsichtigt im Bereich Agerfeld, auf der GN 202/3 und 202/4, KG Wörtherberg ein Einfamilienhaus sowie ein Doppelhaus als Apartmenthaus, für eine touristische Vermietung, zu errichten. Die gegenständlichen Grundstücke sind bereits als Bauland (erweitertes Wohngebiet) gewidmet.

Gemäß § 39 ROG ist in dieser Baulandkategorie eine Kennzeichnung möglich. Eine solche Kennzeichnung soll nur vorgenommen werden, wenn keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen gemäß § 2 Abs 1 Z 7 lit b zu erwarten sind.

Hier wäre jedenfalls eine entsprechende Raumordnungsvereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen. Sollte später einmal eine andere Nutzung (keine Gästevermietung mehr, Verkauf an Einheimische) geplant sein, so wäre dann eine baurechtliche Widmungsänderung des Doppelhauses – Änderung der Art des Verwendungszweckes – bei der Gemeinde zu beantragen.

Sollte Herr Riess im Agerfeld einen oder mehrere Baugrundstücke verkaufen wollen, wäre in diesem Zusammenhang ein Baulandsicherungsvertrag mit der Gemeinde abzuschließen.

Der Obmann-Stv. des Raumordnungsausschusses, GR Lukas Schwaiger, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt unter Vorliegen der entsprechenden Änderungsgrundlagen, sowie eines Baulandsicherungsvertrages zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

Der Antrag des Obmann-Stv. wird einstimmig angenommen.

2d) Bereich „Salzburgerhof“ GN .30, 98/14, 98/17, 98/19, 99/1 und 100/1, KG 57207 Rauris – E und I Projekt GmbH

Aufgrund des Zustandes der Bausubstanz lässt sich der Salzburgerhof nicht mehr rentabel Bewirtschaften. Auch eine Generalsanierung ist für den aktuellen Besitzer nicht vorstellbar.

Die Grundeigentümerin E und I Projekt GmbH, vertreten durch den GF Ewald Ottradovetz beabsichtigt im Bereich „Salzburgerhof“ auf den GN .30, 98/14, 98/17, 98/19, 99/1 und 100/, KG Rauris ca. 10 „Luxuschalets“ zu errichten und diese der touristischen Vermietung zuzuführen. Die gegenständlichen Grundstücke sind bereits als Bauland (Kerngebiet) gewidmet.

Gemäß § 39 ROG ist in dieser Baulandkategorie eine Kennzeichnung möglich. Eine solche Kennzeichnung soll nur vorgenommen werden, wenn keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen gemäß § 2 Abs 1 Z 7 lit b zu erwarten sind.

Hier wäre jedenfalls eine entsprechende Raumordnungsvereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen und ein ausgearbeitetes Betreiberkonzept vorzulegen, um eine reibungslose Vermietung und Betreuung zu gewährleisten.

Der Obmann-Stv. des Raumordnungsausschusses, GR Lukas Schwaiger, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt unter Vorliegen der entsprechenden Änderungsgrundlagen zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

Der Antrag des Obmann-Stv. wird einstimmig angenommen.

**3) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris:
Einzelgenehmigungsansuchen, gem. § 46 Abs. 3 ROG 2009;
Lagerremise Naturfreundehaus Kolm Saigurn**

Der Antragsteller ersucht die Marktgemeinde Rauris, die Einzelbewilligung vom Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris gem. § 46 Abs. 3 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 - ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 i.d.g.F. für das Grundstück

GN: **265** KG: **57201 Bucheben** für folgendes Bauvorhaben zu erwirken.

Die Naturfreunde Österreich, Landesorganisation Wien, hat mit Schreiben vom 22.09.2020 um raumordnungsmäßige Einzelbewilligung zwecks Erweiterung einer Lagerremise auf GN 265, KG Bucheben, angesucht. Da sich der gegenständliche Standort, in der Nähe des Naturfreundehauses Kolm-Saigurn, im Grünland befindet, ist eine Einzelbewilligung erforderlich. Dem Ansuchen liegen Einreichunterlagen der Firma Holzartist Rasser bei.

Die Naturfreunde betreiben das Naturfreundehaus Kolm-Saigurn mittels Pächter als Ganzjahresbetrieb. Dazu sind diverse Gerätschaften notwendig, wie unter anderem auch ein Schneeräumgerät, um die Kolmstraße im Winter erreichbar zu halten. Zur Unterstellung dieser Gerätschaften wird diese Lagerremise benötigt.

Der Fall wurde durch den Ortsplaner DI Günther Poppinger vorgeprüft, bearbeitet und gab dieser folgende(s) Gutachten / Stellungnahme ab:

Gutachten:

Gemäß § 46 des Sbg. ROG liegt die Erteilung einer Einzelbewilligung im Planungsermessen der Gemeinde und ist nur zulässig, wenn

- ein besonderer Grund für die Ausnahme vorliegt;
- der vorgesehene Standort für das Vorhaben geeignet ist;
- dem Vorhaben das Räumliche Entwicklungskonzept bzw. die erkennbare grundsätzliche Planungsabsicht der Gemeinde nicht entgegensteht und
- das Vorhaben keine Zweitwohnungen, Handelsgroßbetriebe, Beherbergungsgroßbetriebe oder Seveso-Betriebe betrifft

Würdigung der besonderen Begründung:

Es wird der besonderen Begründung noch Folgendes hinzugefügt:

Von Bedeutung ist es, dass es zur Errichtung eines derartigen Objektes im Naturfreundehaus selbst keine Alternative gibt. Dieses Objekt ist nicht unterkellert, selbst wenn, wäre wahrscheinlich das Einstellen verschiedener Gerätschaften oder auch Fahrzeuge dort nicht möglich. Die bauliche Struktur der Erdgeschosebene zeigt, dass hier die gesamte Fläche von gastronomischen Funktionen eingenommen wird, zusätzlich bestehen die dafür auch noch erforderlichen Sanitärräumlichkeiten.

Grundsätzlich ist im Zusammenhang der touristischen Nutzung des Naturfreundehauses und die damit verbundenen Aktivitäten zur Pflege und Erhaltung der Liegenschaft ein derartiges Einstellobjekt erforderlich. Es ist nachvollziehbar, dass dabei eine Neuerrichtung zu erfolgen hat, da der Bestand nachgewiesenermaßen keine derartigen Einstellmöglichkeiten bietet.

Beurteilung der Standorteignung:

Der Standort befindet sich im Nahbereich des Naturfreundehauses. Laut Stellungnahme der Wildbachverbauung ist der Standort massiv gefährdet, es wird allerdings von einem Schutzdamm gesprochen, der die Sicherheit verbessert und naturgemäß für die Wahl des Standortes argumentativ herangezogen werden kann.

Das Naheverhältnis zum Naturfreundehaus spricht für den Standort, die Gefährdung, die von der Wildbachverbauung attestiert wird, nicht.

Wie die Ausführungen der Befundaufnahme zeigen, sind hier ohnehin bereits Schutzmaßnahmen getroffen worden. Betrachtet man die gegebene Naturstruktur, so ist die Lage an der Zufahrtsstraße grundsätzlich sinnvoll und es ist wohl davon auszugehen, dass es keine Alternativen gibt, wo eine Gefährdung in deutlich geringerem Ausmaß oder gar nicht besteht.

Beurteilung aus der Sicht des Räumliche Entwicklungskonzept bzw. der erkennbaren grundsätzlichen Planungsabsicht:

Es gibt hier zwei Zielrichtungen, einerseits die touristische Nutzung, die hier eher extensiv ist, also nicht mit Zuhilfenahme technischer Infrastruktur. Andererseits gibt es eindeutige Schutzziele, um die Landschaft möglichst im Urzustand zu erhalten.

Im vorliegenden Fall werden durch das Objekt keine Naturraumelemente wie Biotope, Gewässer, Wald usw. in Anspruch genommen. Das Objekt liegt in der Ebene, rund herum zwar einsehbar, aber nicht unbedingt auf einer topographisch exponierten Stelle. Es gibt hier im REK keinerlei Festlegungen, denen das Vorhaben grundsätzlich entgegenstehen würde. Auch für das Regionalprogramm Pinzgau kann diese Feststellung getroffen werden.

In diesem Zusammenhang ist die Lage in der Außenzone des Nationalparks zu erwähnen, es liegt diesbezüglich aber hinsichtlich der Verträglichkeit eine entsprechende Expertise vor.

Beurteilung der Zulässigkeit in Bezug auf die Art des Vorhabens:

Es handelt sich um keine Art von Vorhaben, für das das Instrument der raumordnungsgemäßen Einzelbewilligung von vorneherein durch das Gesetz ausgeschlossen würde.

Zusätzliche gutachterliche Würdigung aus der Sicht der Voraussetzungen gemäß § 46 Abs. 3:

Gemäß dieser Bestimmung gilt für Einzelbewilligungen im Grünland und bei einer Neuerrichtung Folgendes: Das Vorhaben muss für die Aufrechterhaltung der bisherigen Verwendung erforderlich sein. Diese Verwendung besteht im Betreiben des Naturfreundehauses, die Pflege der umgebenden Grundflächen und die Schneeräumung sind essenziell für die Aufrechterhaltung der touristischen Nutzung.

Weiteres muss das Objekt von untergeordneter Bedeutung sein und darf nicht Wohnzwecken dienen. In der Lagerfunktion ordnet sich das Objekt dem Naturfreundehaus nutzungsmäßig unter, es ist eine Sekundärnutzung in Bezug auf die Hauptnutzung. Das Vorhaben dient nicht Wohnzwecken und wäre auch für Wohnzwecke aufgrund der fehlenden Infrastruktur nicht zugänglich.

Zusammenfassung:

Grundsätzlich sind von allen rechtlichen bzw. fachlichen Rahmenbedingungen her die Voraussetzungen eingehalten.

Einzig die Stellungnahme der WLV schließt bei einem entsprechenden Ereignis sogar die Totalzerstörung des Objektes nicht aus. Dies ist wohl zu akzeptieren, wenn der Bedarf nach einem derartigen Objekt so stark zu gewichten ist, dass man dessen Vernichtung dafür in Kauf nimmt. Das einzige Argument, das hier auch ins Treffen zu führen ist, ist jenes, dass von der Nutzung her das Objekt nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dient und daher von einer Gefährdung von Leib und Leben beim Auftreten entsprechender Ereignisse nicht auszugehen ist.

In Anbetracht dessen kann man wohl eine grundsätzlich positive Beurteilung für die Beschlussfassung dieser Einzelbewilligung abgeben.

Der Obmann-Stv. des Raumordnungsausschusses, GR Lukas Schwaiger, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

Der Antrag des Obmann-Stv. wird einstimmig angenommen.

4) Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Rauris:

Umwidmung einer Fläche von Grünland in Verkehrsfläche im Bereich „Parkplatz – Lenzanger“, GN 255, KG Bucheben,

Teilabänderungsverfahren gem. § 65 - im Bereich „Parkplatz – Lenzanger“;

Umwidmung einer Fläche von „Grünland/ländliche Gebiete“ in die Widmungskategorie „Verkehrsfläche/Parkplatz“;

Der bestehende Besucherparkplatz „Lenzanger“ auf GN 255 KG 57201 Bucheben im Ausmaß von ca. 10.500 m² soll im um ca. 4.200 m² auf der GN 253/2 KG Bucheben, nördlich an den bestehenden Parkplatz angrenzend, vergrößert werden.

Dazu ist es erforderlich, die Parkplatzerweiterungsfläche einer entsprechenden Flächenwidmung gem. ROG 2009 zuzuführen und die Flächen von „Grünland/ländliche Gebiete“ in die Widmungskategorie „Verkehrsfläche/Parkplatz“ umzuwidmen.

Die gegenständliche Umwidmungsfläche liegt in Kolm-Saigurn, ca. 1,5 km vom Talschluss entfernt. Die Aufschließungserfordernisse sind folgender Maßen gegeben:

Die Zufahrt zum Besucherparkplatz Lenzanger erfolgt abzweigend von der Gemeindestraße „Kolmstraße“, GN 1021/1 KG Bucheben, direkt auf den Parkplatz auf GN 255 KG Bucheben.

Eine Wasserver- und Abwasserentsorgung ist beim Besucherparkplatz nicht erforderlich und daher gegenstandslos.

Die bestehende Stromversorgung (für Ticketautomat, Schrankenanlagen, etc.) erfolgt durch die Salzburg AG.

Für den bereits bestehenden Parkplatz liegt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Zell am See vom 31.08.2012, Zl. 30603-253/6330/12-2012 eine naturschutzrechtliche Bewilligung vor.

Da es sich bei der gegenständlichen Fläche um einen hochwertigen Schutzwald handelt, wird ein forst- und naturschutzrechtliches Projekt notwendig werden, welches seitens der Bundesforste beantragt und abgearbeitet wird. Nach Rückmeldung der Bundesforste ist allerdings eine entsprechende Widmung Voraussetzung für dieses Projekt. Seitens der Gemeinde wurde bereits eine schriftliche Begründung an die Bundesforste übermittelt, welche für das Projekt verlangt wurde. In dieser Begründung wird angeführt, dass eine dringliche Notwendigkeit bestehe und das öffentliche Interesse an einer Rodung des Schutzwaldes einer Erhaltung desselben überwiegt.

Umwidmungswerber ist die Marktgemeinde Rauris, Grundeigentümerin die Österreichische Bundesforste AG.

Der Obmann-Stv. des Raumordnungsausschusses, GR Lukas Schwaiger, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt unter Vorliegen der entsprechenden Änderungsgrundlagen zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten.

Der Antrag des Obmann-Stv. wird einstimmig angenommen.

5) Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Rauris im Bereich „Dorfstraße Bacher-Gerstgraser“; Umwidmung einer Fläche von Grünland in Bauland, GN 26/1, KG Seidlwinkl,

Mit Kundmachung vom 17.07.2012 wurde die eine Änderung des Flächenwidmungsplanes einschließlich eines Bebauungsplanes der Grundstufe für den Bereich „Dorfstraße – Gerstgraser“ verordnet. (GN 25 und 26/2 Bacherfeld)

Östlich an dieses Bauland angrenzend soll ein Teilstück der GN 26/1 KG 57210 Seidlwinkl, wie folgt gewidmet werden:
Flächenwidmungsplan-Änderung von:

Fläche [m ²]	Widmung
880	Grünland / Ländliche Gebiete

in:

TLF	Fläche [m ²]	Widmung	Folgewidmung
	880	Bauland/Erweitertes Wohngebiet	-

Die Aufschließungserfordernisse sind folgender Maßen gegeben:

Die Zufahrt erfolgt abzweigend von der Rauriser Landesstraße L112 GN 706 über die neu zu errichtende Zufahrt auf einer Teilfläche der GN 26/1.

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. Über sämtliche Anschlussmöglichkeiten sind noch Anschlussbestätigungen der Versorgungsunternehmen einzuholen.

Die Umwidmung wurde am 21.01.2021 von Margaretha und Klaus Bacher, als Grundeigentümer, sowie Helene Gerstgraser, als Bauwerberin angeregt.

Frau Helene Gerstgraser plant nun die Errichtung einer Gaststätte im gegenständlichen Bereich. Zur Realisierung ihres Vorhabens fällt die Parzelle GN 26/2, welche sich im Besitz von Frau Gerstgraser befindet, etwas zu klein aus. Aus diesem Grund haben die Grundeigentümer Margaretha und Klaus Bacher um die Umwidmung einer ca. 880 m² großen Teilfläche der GN 26/1, KG Seidlwinkl, angesucht. Diese Fläche soll der GN 26/2 zugeschrieben werden.

Ein Bebauungsplan wurde im gegenständlichen Bereich noch nicht ausgearbeitet und das Verfahren wurde auch noch nicht zur Vorbegutachtung an die Abteilung 10, des Landes Salzburg weitergeleitet.

Der Obmann-Stv. des Raumordnungsausschusses, GR Lukas Schwaiger, stellt an den RO-Ausschuss den Antrag, diesen TO-Punkt zur Zustimmung an die Gemeindevertretung weiterzuleiten, sofern ein Bebauungsplan und eine positive Stellungnahme der Abteilung 10 vorliegen, sowie innerhalb der Kundmachungsfrist keine Einwände eingebracht werden.

Der Antrag des Obmann-Stv. wird einstimmig angenommen.

6) Weitere Vorgangsweise „Schönblick-Mountain-Resort“

Im Schönblick-Mountain-Resort gibt es ein großes Betreiberproblem. Der ständige Betreiberwechsel hat ziemlichen Unmut bei den Eigentümern erzeugt, welche auch das Vertrauen in einen einheitlichen Betrieb verloren haben. Auch die Infrastruktureinrichtungen wurden von der Wohnungseigentumsliegenschaft getrennt. Dem aktuellen Betreiber, Herrn Johann Bassetti, ist es nicht gelungen, die Mehrheit der Apartmenteigentümer für sich zu gewinnen, da sich diese ausgenutzt und hintergangen fühlen. Er habe auch noch die Gastronomiebereiche entfernen lassen, welche die Eigentümer anteilig mitfinanziert haben.

Im Gegenzug dazu werden die Eigentümer durch Herrn Bassetti angezeigt, da diese nicht mehr vermieten. Herr Bassetti nütze hier seine Monopolstellung aus und sei der Meinung, dass alle Eigentümer über ihn vermieten müssten.

Nach § 33 ROG ist ein Beherbergungsgroßbetrieb wie folgt definiert:

(1) Beherbergungsgroßbetriebe sind Bauten für Gastgewerbebetriebe zur Beherbergung von Gästen mit mehr als 120 Gästezimmern. Gästezimmer in mehreren Bauten sind zusammenzuzählen, wenn die Bauten in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine funktionale oder wirtschaftliche Einheit bilden.

(2) Bei der Ausweisung von Gebieten für Beherbergungsgroßbetriebe ist auch die jeweils höchstzulässige Zahl an Gästezimmern festzulegen.

(3) Die Ausweisung von Gebieten für Beherbergungsgroßbetriebe ist nicht zulässig, wenn die Fläche außerhalb des Dauersiedlungsraums liegt oder nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind auf:

- 1. das Landschafts- oder das Ortsbild,*
- 2. die Verkehrsstruktur,*
- 3. die Belastbarkeit der Landschaft,*
- 4. die Sozialstruktur oder*
- 5. die Tourismusstruktur.*

Der Gemeinde liegt hier ein Schreiben vom RA Dr. Michael Oberbichler vor, in welchem die aktuellen Umstände angeführt sind. Aufgrund dieser regt Herr David Thompson eine Umwidmung des gegenständlichen Grundstückes GN 102/1, KG Rauris von Beherbergungsgroßbetrieb in eine andere Kategorie von Bauland im Sinne des § 30 Abs. 1 Z 1 – 6 ROG 2009 mit der Sonderwidmung gem. § 39 Abs. 2 ROG 2009 als Apartmenthaus, um den Eigentümern die Möglichkeit einzuräumen, deren Apartments eigenständig touristisch zu vermarkten.

Hier besteht allerdings der Verdacht, dass Eigentümer der Meinung sein könnten, dass Sie im Falle einer Umwidmung mit der AH-Kennzeichnung ihre Objekte auch eigenständig nutzen können und nicht mehr zwingend der touristischen Nutzung zugeführt werden müssen. Nach dem Raumordnungsgesetz ist dem nicht so, da auch im Falle einer Widmung mit AH-Kennzeichnung eine Eigennutzung nicht gestattet ist.

§ 5 Abs. 15 ROG 2009:

„touristische Beherbergung: die Beherbergung von Gästen in Beherbergungsbetrieben oder Privatunterkünften (Privatzimmervermietung, tage- oder wochenweise Vermietung von Wohnungen), wobei Eigennutzungen oder Verfügungsrechte über Wohnungen oder Wohnräume, die über den typischen Beherbergungsvertrag hinausgehen, die Annahme einer touristischen Beherbergung ausschließen“.

Amtsleiter Robert Reiter erläutert die „fatale“ Situation und die Entwicklung anhand einiger Eckdaten. Begonnen hat der Schlamassel als damals ein gewisser Guy Taylor, welcher nicht mehr greifbar ist, den Käufern Verträge vorgelegt hat, welche der Gemeindevertretung völlig unbekannt waren. Einen Betreibervertrag hat es zu dieser Zeit keinen gegeben.

Zu Beginn habe die Vermietung und Betreibung eigentlich ganz gut funktioniert, wobei von Anfang an nicht alle Wohnungen von einem Betreiber vermietet wurden. In der Zeit um 2010 bis 2013 hatte die Anlage zwei Betreiber.

2012 wurde dann die Infrastruktureinrichtung von der Wohnungseigentumsliegenschaft getrennt und es wurde eine eigene Infrastrukturgesellschaft gegründet. Das war von ALLEN Eigentümern eine fatale Entscheidung, dass sie dieser Trennung durch ihre Unterschrift zugestimmt haben.

Darauf hin kam es dann zu einer Spaltung und einige Eigentümer wechselten den Betreiber. In jüngerer Vergangenheit gab es auch einem regen Eigentümerwechsel.

Der Betreiber Bassetti verliert immer mehr Wohnungen und steht zurzeit bei ca. 50 Apartments. Damit droht ihm ein Abfall unter 120 Zimmern, welche für einen Beherbergungsgroßbetrieb vorauszusetzen sind.

Etwa 30 bis 40 Wohnungen werden über Karaaslan vermietet, mit steigender Tendenz.

Es droht somit auch eine Schließung der gesamten Anlage durch die BH. Damit wäre hier keine Vermietung mehr erlaubt und es würde zu einem Stillstand der Anlage kommen.

Daraus resultiert das Ansuchen um eine Widmungsänderung mit einer Apartmentkennzeichnung.

Im Falle einer derartigen Umwidmung müsse es mit jedem einzelnen einen Raumordnungsvertrage geben, in welchem eine Betreibung genau zu definieren sei.

Die Infrastruktureinrichtung liegt im Eigentum Bassetti. Der RO-Ausschuss würde gerne wissen, ob eine Trennung der Infrastruktur überhaupt rechtens ist bzw. diese Verträge zur Einsicht vorgelegt werden sollten.

Aktuell sieht die Infrastruktur so aus, dass sowohl eine Rezeption als auch ein Hallenbad betrieben werden, allerdings kein Gastronomielokal. Darum gibt es hier auch einen gewerberechlichen Konflikt im Zusammenhang mit dem Beherbergungsgroßbetrieb und der ordnungsgemäßen Betreibung. Dennoch müssen die Eigentümer einen „überhöhten“ Beitrag zur Benutzung dieser Einrichtungen bezahlen.

Sollte der Betreiber Bassetti die Gewerbeberechtigung verlieren, würde eine widmungswidrige Nutzung vorliegen und die Behörde müsse darauf reagieren.

Der RO-Ausschuss steht einer Umwidmung mit Apartmenthauskennzeichnung sehr kritisch entgegen und befürchtet chaotische Umstände in Bezug auf eine selbständige, touristische Vermarktung durch jeden einzelnen Eigentümer, zumal diese auch schwer erreichbar oder präsent sein dürften.

Jedenfalls würde eine solche Widmung ohnehin nur dann in Betracht kommen, wenn eine RO-Vereinbarung inklusive eines Betreibervertrages zwischen jeden einzelnen Eigentümer mit der Behörde getroffen wird, in welcher die touristische Nutzung klar geregelt wird und unter Anführung einer Mindestauslastung entsprechend den durchschnittlichen Belegungstagen der Gemeinde, sowie einer Pönale im Falle eines Nichterreichens derselben.

Vielmehr würde der RO-Ausschuss begrüßen einen einheitlichen Betreiber und damit eine Ansprechperson für die gesamte Anlage zu finden. Es sollte eine professionelle Vermietung mit einer Übergabe vor Ort geben sein. In weiterer Folge ist mit dem Land Salzburg abzuklären, ob im gegenständlichen Bereich eine derartige Umwidmung möglich und realisierbar ist bzw. unter welchen Voraussetzungen.

7) Allfälliges

- Fassadengestaltung Persterer – Einödweg 38, 5661 Rauris
-

Fam. Stefanie und Wolfgang Persterer sind die neuen Besitzer der Liegenschaft Einödweg 38, GN 329/2, 57217 Wörtherberg (ehem. Josef Rieß)

Mit dem Bescheid vom 18.12.2020 wurde den Bauwerbern die baurechtliche Bewilligung zur Sanierung des bestehenden Wohnhauses und der Nebenanlage, sowie die Errichtung einer Freitreppe und einer Terrasse auf dem Grundstück GN 329/2 in der KG 57217 Wörtherberg erteilt. Im Zuge der Sanierungsarbeiten kam am 01.02.2021 eine Anfrage betreffend die Fassadengestaltung am gegenständlichen Objekt. Unter Übermittlung von Referenzbildern fragen die Bauwerber an, ob eine Kombination einer schwarzen Fassadenfarbe mit einer Holzverschalung in den Obergeschossen für die Baubehörde vorstellbar wäre.

Über Geschmack lässt sich bekanntlich streiten. Auch im RO-Ausschuss gehen die Meinungen über eine schwarze Fassadengestaltung – in Kombination mit einer Holzschalung – auseinander. Der Ausschuss hält schließlich fest, dass man dem Bauwerber einer Fassadengestaltung, in Anlehnung an die übermittelten Referenzbilder, die Zustimmung geben möge. Schließlich müssen die Bauwerber große Investitionen tätigen und aufgrund der exponierten Lage sei auch eine Kombination einer erdgeschossigen, schwarzen Fassadenfarbe mit einer obergeschossigen Holzverschalung denkbar.



- Konsenslose Baumaßnahmen

Die Marktgemeinde Rauris sieht sich immer wieder damit konfrontiert, dass Bauwerke errichtet werden, für welche es keine Baubescheide gibt. Solche konsenslosen Bauten („Schwarzbauten“) sind nach dem Gesetz zu ahnden und mit entsprechenden Strafen zu exekutieren. Im § 2 des Salzburger Baupolizeigesetz ist klipp und klar geregelt, welche Bauten einer Bewilligung bedürfen und welche nicht.

Um in Zukunft solchen „Schwarzbauten“ vorzubeugen, soll ein Artikel in der Gemeindezeitung veröffentlicht werden, in welchem die Bevölkerung darauf hingewiesen wird, dass „Schwarzbauten“ zu unterlassen sind bzw. dass diese mit einer Anzeige oder einem Abbruchbescheid zu bedrohen sind.

Entwurf für den Artikel in der Gemeindezeitung:

Bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie Baumaßnahmen

Geschätzte Bauwerber, liebe Rauriserinnen und Rauriser!

In Rauris wird zurzeit sehr viel bewegt und gebaut. Das Bauwesen erlebt gerade eine intensive Phase. Im Hinblick auf die Wirtschaft und die Entwicklung unserer Gemeinde ist das ein erfreulicher Umstand.

Für Bauwerber ist es oft ein großer Schritt, Projekte zu realisieren und man steht vor vielen Herausforderungen und Aufgaben, welche sich oft nicht allein bewältigen lassen. Die Marktgemeinde Rauris bietet hier ihre Unterstützung an. Eine bauliche Maßnahme soll nicht überstürzt und unüberlegt ausgeführt werden.

Bitte bedenken Sie auch, dass gewisse Voraussetzungen für bauliche Maßnahmen gegeben sein müssen, um überhaupt etwas bauen zu können. Ist das gegenständliche Grundstück als Bauland ausgewiesen? Liegt eine Bauplatzerklärung vor? Fast alle Bauwerke bedürfen einer Bewilligung mittels Bescheid. Es gibt nur wenige Ausnahmen.

Beginnen Sie mit der Planung rechtzeitig und berücksichtigen Sie, dass eine Bauplatzerklärung einiges an Zeit beansprucht, bis ein Bescheid vorliegt. Noch mehr Zeit benötigt eine Umwidmung von Grünland in Bauland. Die Fristen für diese Angelegenheiten liegen nicht nur in den Händen der Gemeinde und können unsrerseits nicht beschleunigt werden. Wir bitten Sie dafür um Verständnis. Ein Bauverfahren kann erst dann beantragt und eingeleitet werden, wenn eine Bauplatzerklärung vorliegt.

Die Marktgemeinde Rauris ist immer wieder damit konfrontiert, dass Bauwerke errichtet werden, für welche es keinen Baubescheid gibt. Solche konsenslosen Bauten („Schwarzbauten“) sind nach dem Gesetz zu ahnden und mit entsprechenden Strafen zu exekutieren. Im § 2 des Salzburger Baupolizeigesetz ist klipp und klar geregelt, welche Bauten einer Bewilligung bedürfen und welche nicht. Wer sich seiner Sache nicht sicher ist, sollte sich im Bauamt oder bei anderen Fachleuten erkundigen.

Sollten Sie in der jüngeren Vergangenheit ein Bauwerk errichtet haben, welches einer Bewilligung bedarf, Sie allerdings nicht um eine Baubewilligung angesucht haben bzw. Ihnen dafür kein Bescheid ausgestellt wurde, sind Sie angehalten diese Maßnahme zu melden und um eine nachträgliche Bewilligung anzusuchen. Die Gemeinde will Ihnen hier mit Nachsicht die Möglichkeit einräumen, ihrem „Schwarzbau“ einen Konsens zu verleihen. Andernfalls müssen Sie mit den nötigen Konsequenzen, bis hin zu einem Abbruchbescheid, rechnen.

Wer in Zukunft eine bewilligungspflichtige Maßnahme ohne Bescheid errichten sollte, wird mit Strafen bzw. einem Abbruchbescheid zu rechnen haben. Unwissenheit schützt vor Strafe nicht!

Der Raumordnungsausschuss

Ende der Sitzung: 21:45